

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL****EXPEDITION**

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATRE JUILLET****A LA REQUETE DE :**

**Société HOIST FINANCE AB**, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), au capital de 29.767.666,663000 SEK, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022,

Avant pour avocats :

- **Maître Paul BUISSON**, avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE,
- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX;

**LESQUELS M'EXPOSENT :**

Que l'établissement requérant est créancier de Madame et Monsieur DOS SANTOS Sonia et Pascal, en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Jean-Claude GILLES, Notaire à Mennecey (91) en date du 26 novembre 2023 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susvisés et situé 42 bis Avenue des Roissy



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2221421 BT/RL**

Haut 91540 ORMOY, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

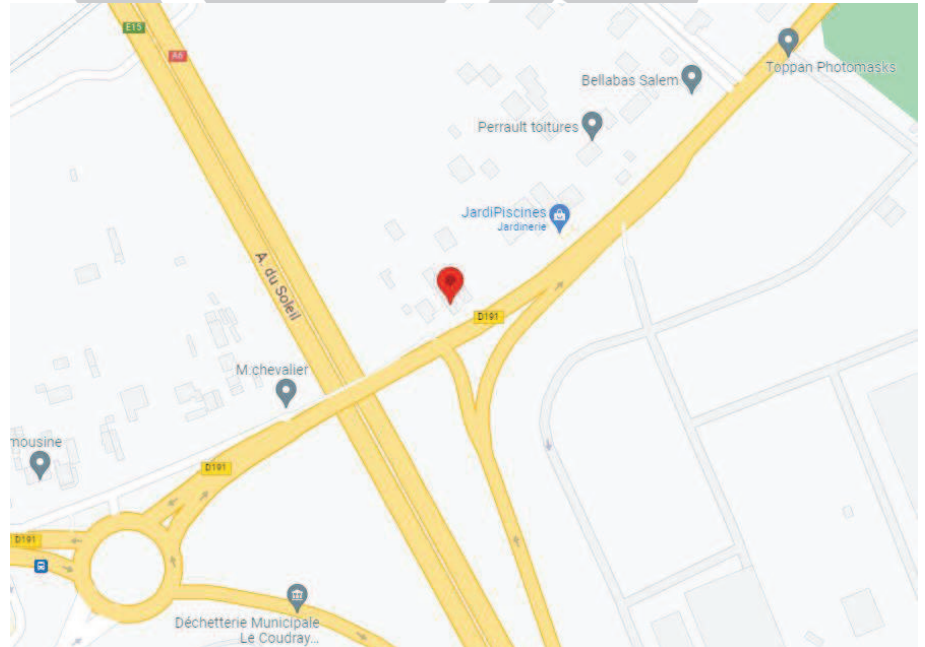
**Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné**

Certifie m'être présenté ce jour à 15 h 05 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM Diagnostic Immo ;

Je dresse les descriptions requises.

**DESCRIPTIF**

Le bien à décrire se compose d'un fonds cadastré AC 284, sur lequel est édiflée une maison à usage d'habitation. Le bien est concerné par des servitudes réciproques avec les fonds voisins détaillées dans un extrait de l'acte notarié de vente relatif à ce bien annexé aux présentes.



Le fonds est notamment accessible de la voie publique par une allée dépendant de la parcelle cadastrale AC283 et bénéficie pour cela d'un droit de passage.





# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

Les lieux sont occupés par les parties saisies. Préalablement avisés par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, ceux-ci, ainsi déclarés, sont présents et ne s'y opposent pas.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

### NIVEAU 0

#### Séjour/salle à manger :

Porte d'accès principal : châssis PVC avec poignée doublée béquille. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis revêtement carrelé aspect pierre.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension et une sortie électrique avec douille et ampoule.







# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

La pièce comporte :

- deux baies vitrées donnant sur l'arrière de la maison, une deux pans ouvrants châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique, la deuxième avec deux pans coulissants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant électrique en bon état de fonctionnement ;
- une baie vitrée donnant sur la façade avant, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique.

### Espace cuisine :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture avec crédence à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- des meubles bas et hauts de cuisine équipés ; le plan intègre un évier, une vasque et paillasse, avec double sortie dont une douchette et se prolonge par une plaque de cuisson, quatre feux gaz, surplombée par une hotte électrique murale.

### Cellier :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille à l'état d'usage.

L'espace est électrifié.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- une pompe à chaleur de marque DAIKIN ;
- des alimentation et d'évacuation en eau pour les appareils électroménagers.



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

### Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : à l'état brut. Une sortie électrique en plafonnier avec douille, ampoule ainsi qu'une bouche d'aération.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, derrière lesquels a été installé sous l'escalier menant à l'étage supérieur un petit dégagement.

### NIVEAU R+1 :

L'accès au niveau supérieur se fait par un escalier bois. Les parois encadrant l'escalier sont à l'état d'usage avec une applique murale.

### Palier :

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture à l'état d'usage général.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec une sortie électrique comportant des spots ainsi qu'une trappe d'accès vers les combles désignés perdus par l'occupante et en tout état de cause inaccessible.







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2221421 BT/RL**

### Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage, et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec une sortie électrique comportant des spots.



La pièce comporte :

- un appareil électroménager équipé d'une alimentation et évacuation idoines ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une baignoire avec tablier carrelé et robinetterie type mitigeur et flexible de douche, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage verre dépoli, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique.

### Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.





**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2221421 BT/RL**

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec globe ainsi qu'une bouche d'aération en plafonnier.

Les WC sont de type anglais, avec réservoir dorsal et cuvette double abattant.

### **Première chambre droite escalier (chambre 3) :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



La pièce comporte :

- un dégagement mural aménagé à usage de dressing ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique.

### **Deuxième chambre droite escalier (chambre 2) :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.





**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLE  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
**9 Bld de Bretagne**  
**91165 LONGJUMEAU CEDEX**  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIETE GENERALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

Murs : plinthes en bois, puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- un dégagement mural ouvert aménagé à usage de dressing.

**Chambre face gauche escalier (chambre 1) :**

Porte d'accès : châssis bois.

Sol : parquet flottant à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- un dégagement mural ouvert aménagé à usage de dressing.







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
**9 Bld de Bretagne**  
**91165 LONGJUMEAU CEDEX**  
Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2221421 BT/RL**

## EXTERIEURS :

Le fonds avant comporte une voie d'accès pour véhicules ainsi qu'un petit espace herboré.

Le fonds est sécurisé par un portail métallique, deux pans mécaniques.



Le fonds arrière est accessible depuis les deux pignons de la maison et comporte un espace herboré non entretenu, ainsi qu'un petit abri de jardin.







# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LÉCOMTE  
Mathilde MANÇEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
**9 Bld de Bretagne**  
**91165 LONGJUMEAU CEDEX**  
Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**



L'arrière du site est envahi et masqué par la végétation.





2221421

Acte : 504141

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Salima BOUZBIBA

Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2221421 BT/RL**

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 15 h 45.

**Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie, deux plans cadastraux, un extrait du Plan Local d'Urbanisme et un extrait de l'acte de vente notarié relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune d'Ormoy (91).**

**COUT :**

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
	<hr/>
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
	<hr/>

**TOTAL T.T.C. 279,20 €****Soit deux cent soixante-dix-neuf euros et vingt centimes**

Acte dressé sur 13 pages, outre les annexes susvisées.

**Ronan LECOMTE**  
Commissaire de justice associé





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.23.499.ORMOY.DOS  
Date du repérage : 04/07/2023  
Heure d'arrivée : 11 h 23  
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Essonne</b> Adresse : ..... <b>42 bis avenue des Roissy Hauts</b> Commune : ..... <b>91540 ORMOY</b> <b>Section cadastrale AC, Parcelle(s) n° 284</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>Mr DOS SANTOS Pascal Mme Sonia DOS SANTOS</b> Adresse : ..... <b>42 bis avenue des Roissy Hauts 91540 ORMOY</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>Société HOIST FINANCE AB</b> Adresse : ..... <b>59700 MARCQ-EN-BARŒUL</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Mihoubi Ariles</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>DIMM Diagnostic Immo</b> Adresse : ..... <b>10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY</b> Numéro SIRET : ..... <b>535 308 035 00026</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>11052642404 - 01/01/2024</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 90,41 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)</b> <b>Surface au sol totale : 90,41 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)</b>	

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **04/07/2023**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Séjour	37.24	37.24	
Rez de chaussée - Cuisine	5.5	5.5	
Rez de chaussée - Cellier	2.39	2.39	
Rez de chaussée - Wc	1.32	1.32	
1er étage - Palier	3.1	3.1	
1er étage - Chambre 1	10.84	10.84	
1er étage - Chambre 2	11.3	11.3	
1er étage - Chambre 3	11.42	11.42	
1er étage - Salle de bain	6.14	6.14	
1er étage - Wc	1.16	1.16	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 90,41 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)**  
**Surface au sol totale : 90,41 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)**

Fait à **ORMOY**, le **04/07/2023**

**Par : Mihoubi Ariles**

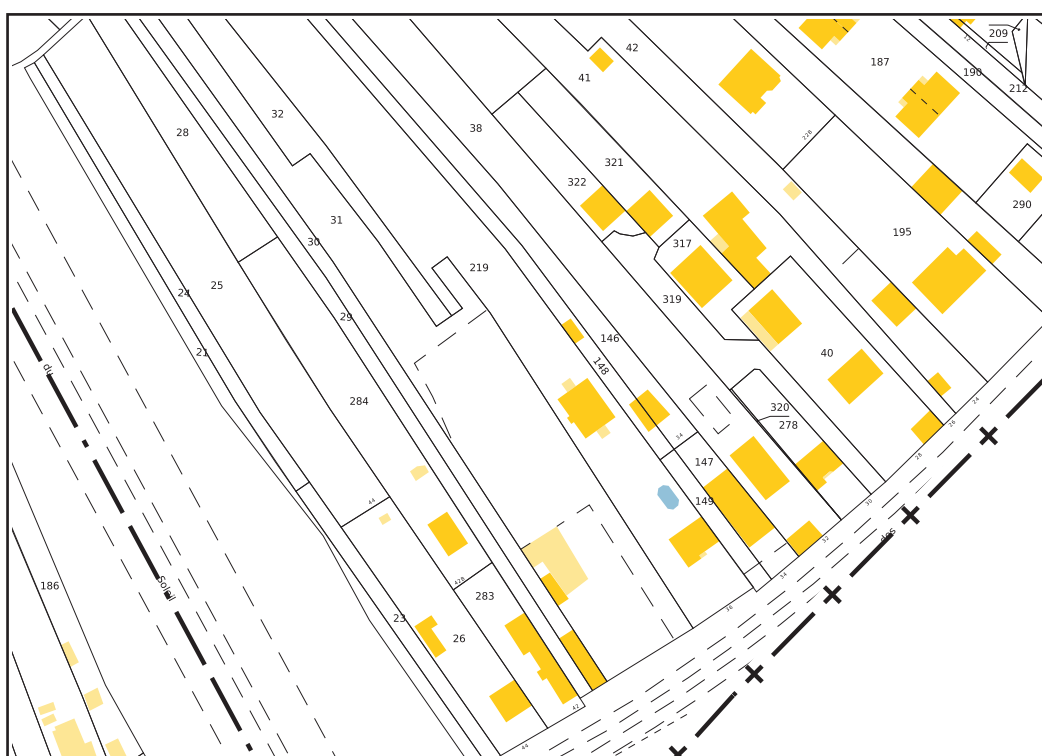


Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.







**Service de la Documentation Nationale du Cadastre**  
**82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex**  
**SIRET 16000001400011**

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

### **B/ A la charge de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de la surface du BIEN vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement aux biens.

### **DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES**

A la suite des conditions générales de la vente, le VENDEUR déclare :

#### **Sur l'état :**

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

#### **Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :**

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

#### **Sur les servitudes :**

Il a été créé lors de la mise en copropriété de la parcelle AC 263 les servitudes suivantes :

CA DS 2 PA W

"Servitude de passage"Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 284

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 283

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167.

Fonds servant : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités. Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 3,50 mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la voie publique pour aboutir à la parcelle cadastrée AC 284 constituant le fonds dominant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'il existe déjà un portail.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge des propriétaires et futurs propriétaires de la parcelle AC numéro 284 constituant le fonds dominant.

Les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant entretiendront à concurrence un tiers pour la parcelle AC numéro 284, un tiers pour le propriétaire du lot 1 de la copropriété de la parcelle AC 283 et un tiers pour le propriétaire du lot 2 de la copropriété de la parcelle AC 283, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Servitude de passage de toutes viabilitésFonds dominant :

DS CA D.S IPA W



Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 284

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 283

**Origines de propriété :**

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167.

Fonds servant : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine de toutes viabilités.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale réglementaire et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 3,50 mètres et une longueur d'environ 44 mètres telle que son emprise est figurée en croix violettes au plan ci-annexé approuvé par les parties. Cette canalisation part de la voie publique pour aboutir à la parcelle cadastrée AC 284 constituant le fonds dominant. Elle sera construite aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur lors de la construction de la maison sur le lot arrière.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tout avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

**Servitude de passage de canalisation eaux usées**

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 283

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur et Madame Jean Philippe ALVES DA COSTA, requérants aux présentes.

Commune : ORMOY

Désignation cadastrale : AC 284

**Origines de propriété :**

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167.

D.S. CA D.S. -IPA W



Fonds servant: Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUCHE notaire à MENNECY le 7 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 15 février 2000, volume 2000P, numéro 1167

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale réglementaire et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 2 mètres et une longueur d'environ 30 mètres telle que son emprise est figurée en hachuré rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties. Cette canalisation part du regard situé sur la parcelle AC 283 constituant le lot A pour aboutir au collecteur d'eaux usées communal figurant en pointillés bleus sur la parcelle AC 264 constituant le lot B. Elle sera construite aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur.

Le propriétaire du fonds dominant l'entreiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Observation étant ici faite que la canalisation des eaux usées de la présente copropriété traverse le terrain à bâtir pour aboutir au collecteur communal ainsi représenté en pointillés bleus.

Les propriétaires des lots objet de la présente copropriété devront effectuer dans les meilleurs délais la déviation de cette canalisation et la relier au même collecteur en traversant la servitude de passage de canalisation créée à cet effet, tout à gauche du terrain à bâtir, ceci afin de permettre la construction d'une maison sur la partie constructible du terrain sur la droite."

Observation étant ici faite que lesdits travaux ont été réalisés par les propriétaires du lot 1 et Monsieur et Madame ALVES DA COSTA.

Lors du compromis de vente, les parties ont convenu que lesdits travaux étaient à la charge des acquéreurs des deux lots de copropriété. Monsieur et Madame ALVES DA COSTA ayant avancé les frais, Mademoiselle HAGUY rembourse ce jour les vendeurs la somme qu'ils ont avancé pour son compte, soit la somme de 1.546,84 Euros, ainsi qu'il résulte des factures et justificatifs ci-joints.

#### Sur l'existence de contrat d'affichage :

Monsieur et Madame ALVES DA COSTA déclarent qu'il existe deux contrats d'affichage sur les murs de façade de la copropriété située sur la parcelle avant cadastrée section AC numéro 283 savoir :

- Un contrat d'affichage en date du 16 mars 2002 au profit de la Société PANORAMA moyennant une redevance annuelle de 782 Euros payable par année d'avance. Ledit contrat sera transféré au profit de propriétaire du lot 1 de la copropriété, le panneau d'affichage étant situé sur le mur de la maison objet du lot 1.

- Un contrat d'affichage en date du 17 février 2012 au profit de la Société VISIOCOM moyennant une redevance annuelle de 100 Euros le m<sup>2</sup>, soit 400 Euros par an.

DS CA D.S JPT W

9

# ORMOY



91540

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce N°4

# REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. en date du 04 octobre 2007*

*Dossier modifié par le Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> avril 2010 et le 6 septembre 2012*



Le Maire,

Jacques GOMBAULT

Document transmis aux services préfectoraux le 10 septembre 2012

# ORMOY

## Plan Local d'Urbanisme

### RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones UA</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Zones UB</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>Zones UC</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Zones UD</b>	<b>26</b>
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones AUa, AUb, AUc1 et AUc2</b>	<b>30</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones A</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Zones N et N*</b>	<b>41</b>
<b>ANNEXES DU RÈGLEMENT DU P.L.U.</b>		<b>45</b>
<b>ANNEXE 1 – RECOMMANDATIONS</b>		<b>46</b>
<b>ANNEXE 2 – DEFINITIONS</b>		<b>54</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles L. 123-1 et R. 123-4 et R. 123-9.

#### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal d'ORMOY.

#### ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale :

##### 1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ; les sites de protection archéologique figurent sur un plan annexé au P.L.U.
- R.111-5 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers)
- R.111-15 : respect des conditions d'environnement
- R.111-14 : respect des règles de l'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels)

Contenu de l'article R.111-21 au Code de l'Urbanisme :

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*



2. Les articles du Code l'Urbanisme :

- L. 111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme
- L. 111-1-4 : prescription en matière d'entrées de ville
- L. 111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique
- L. 111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux
- L.121-1 : prescription des objectifs des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales), incluant les Directives Territoriales d'Aménagement – DTA – de l'article L.111-1-1
- L.141-1 : Schéma Directeur de la Région Île-de-France, (SDRIF) approuvé par décret en date du 16 avril 1994

3. Les arrêtés ministériels portant inscription à l'inventaire des sites

4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

5. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (C.U. L.142-1),
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones du P.L.U

6. Le Schéma Directeur du Val d'Essonne, approuvé le 30 juin 1997.

7. Les dispositions d'un lotissement qui sont opposables durant les cinq années suivant la date du certificat d'achèvement (article L.315.8 et R.315.39)

8. La loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par du décret n° 96-1008 du 18 novembre 1996, relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés

9. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement

10. La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville

11. La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution

12. La loi n° 92-4 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

13. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'urbanisme)

14. La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

15. La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

16. La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

17. La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
18. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 relatif aux aires de stationnement
19. La loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
20. La loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale
21. La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
22. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain – S.R.U.
23. La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.
24. La loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
25. La loi n° 2003-950 du 2 juillet 2003, Loi Urbanisme et Habitat – L.U.H -, modifiant certaines dispositions de la S.R.U.
27. Le Décret n°2004.531 du juin 2004, relatif aux documents d'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES (U), ZONES à URBANISER (AU), ZONES AGRICOLES (A) et en ZONES NATURELLES (N).

Les Zones du P.L.U. et leurs secteurs sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

<b>Zones</b>
<b><u>1. Zones Urbaines :</u></b> UA UB UC UD
<b><u>2. Zones à Urbaniser :</u></b> AU
<b><u>3. Zones Agricoles :</u></b> A
<b><u>4. Zones Naturelles :</u></b> N et N*

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Le P.L.U d'ORMOY comporte également des terrains classés *Espaces Boisés Classés*, régis par l'article L.130-1 C.U, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **ARTICLE 4 - Emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE 5 - Dispositions architecturales diverses**

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

#### **ARTICLE 6 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures peuvent être accordées par l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 C.U.

#### **ARTICLE 7 - Constructions existantes non conformes au présent Règlement**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de ces immeubles avec le présent Règlement.

#### **ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

#### **ARTICLE 9 - Bâtiments sinistrés**

En application des dispositions de l'Art. L.111-3 du Code de l'Urbanisme, les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface SHON et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.



### **ARTICLE 10 - Zones de bruits**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimitées sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986, pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, "les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions antibruit" et les exigences d'isolement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

### **ARTICLE 11 - Rappels de procédure**

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441.I du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.I et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application des articles L.311.I à L.313.5 et R.311.I à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.I du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.I du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
- 5) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.443.1 à R.443.16 C.U., en particulier : le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

### **ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier.

### **ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315.1 et R.315.2 C.U.

Les divisions dues aux partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les règlements de lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou L. 315-4 C.U., en conformité avec les dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul**

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les chemins piétonniers, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure, s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme "espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (EBC), soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul, inconstructibles, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de conférer un caractère esthétique du site concerné.

### **ARTICLE 15 - Toitures et hauteurs des constructions**

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des Zones, la hauteur maximale des constructions est ainsi calculée :

- par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- à l'égout du toit pour les toitures à pentes,
- au plancher haut du dernier niveau pour les toitures terrasses.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les garde-corps en toitures terrasses et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Les hauteurs maximales autorisées sont indiquées, pour chaque zone concernée, sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE 16 - Clôtures sur espaces publics et locaux ordures ménagères**

Les clôtures sur l'espace public (voies et places) correspondent généralement à l' "alignement".

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est fixée à 1,20 m, éventuellement complétées d'éléments ajourés (grillage, lices) et/ou doublées d'une haie végétale, l'ensemble dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2m.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

#### **ARTICLE 17- Dimensions des places de stationnement**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article n°12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

#### **ARTICLE 18 - Alimentation en eau potable et assainissement**

1 - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.



## 2 - Assainissement :

### 2.1 Assainissement collectif eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

### 2.2. Assainissement collectif eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

### 2.3 Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 19- Dispositions relatives aux piscines**

La construction d'une piscine est soumise à Déclaration de Travaux.

Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau.

Lorsque l'embranchement (bordure du bassin construite en élévation) est d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60 mètre mesurée à partir du sol naturel :

- la superficie du bassin est incluse dans le calcul de l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière,
- les règles d'implantations applicables sont celles de l'article 7 des zones concernées.

Les travaux de raccordement devront être exécutés conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

## **ARTICLE 20 - Dispositions applicables aux bâtiments annexes**

Il s'agit des bâtiments dont l'usage et les superficies de planchers sont isolés par rapport à la construction principale.

Ils sont composés, notamment, des constructions à usage de stationnement, de hangar, de serre, d'abris de jardin et de locaux techniques d'une piscine.

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

Sauf cas particuliers, les bâtiments annexes ne peuvent pas être implantés en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

Les pentes des toitures des bâtiments annexes seront comprises entre 30° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas.

Les abris de jardin se définissent comme des bâtiments annexes constitués d'une construction légère dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au faîtage et dont l'emprise au sol est limitée à 6 m<sup>2</sup>. Les règles, ci-dessus, concernant les pentes de toitures ne s'appliquent pas à ces constructions.

**ARTICLE 21 – Modalité d'application de l'Article L. 123-1-1 C.U.**

Sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans dont les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés totalement ou partiellement; il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrains intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

L'application de la règle du L.123-1-1 se justifie par la volonté communale de s'opposer à toutes formes de fractionnement excessif du foncier qui conduirait à dénaturer le paysage urbain pour des motifs spéculatifs et de densification excessive.

**ARTICLE 22– Cas particuliers****Cas particuliers :**

- bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans,
- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure
- les locaux techniques de type EDF, GDF, Télécoms, SNCF/ RFF...
- les locaux poubelles

**Dans le présent Règlement, les règles des articles suivants ne s'appliquent aux cas particuliers :**

- Art. N° 5 : "Caractéristiques des terrains",
- Art. N° 6 : "Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques",
- Art. N° 7 : "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives",
- Art. N° 8 : "Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété",
- Art. N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",
- Art. N° 14 : "Coefficient d'Occupation des Sols"

**ARTICLE 23 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha**

En application des dispositions du SDRIF 1994, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est « *proscrite* » à l'intérieur d'une bande de 50 m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

**ARTICLE 24 – Assainissement : Réseau séparatif**

La commune étant équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

#### UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

- Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.

#### UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3,50 m la hauteur visée ci-dessus.

- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 4 m. au faîtage pour les toitures à deux pentes et 3 m pour celles à une pente.

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 45 °.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas assujettis à cette règle.

Clôtures : Voir l'art N°16 du titre I – "Dispositions Générales".

La reconstruction à l'identique des murs pleins en pierre de pays est autorisée.

#### UA 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

##### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

- Habitat individuel : deux places par logement minimum.
- Habitat : deux places par logement et une place par studio.
- Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette.
- Logements sociaux : 1 place par logement.  
*(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)*

Équipements publics collectifs : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS1 - Obligation de planter

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- 20 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLCoefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.
- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.



## TITRE II

### CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UB

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitations, en collectifs et individuels, ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales, de services, professions libérales et sièges sociaux.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sols non admises à l'article UB 2 et notamment :
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
  - Les installations de camping soumises à autorisation préalable.
  - Les dépôts de toute nature.
  - Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

##### UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, de logements collectifs et d'activités économiques, commerciales, artisanales, de services, bureaux de sièges sociaux et locaux destinés à l'exercice de professions libérales, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- Les équipements publics ou collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
  - qu'ils soient autorisés avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
  - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m<sup>2</sup> en superficie,
  - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 3 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès à 1 logements, la voie d'accès aura une largeur minimale de 3,50 m, à partir de 2 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité, des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

**UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Afin de préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée, la superficie minimale de la parcelle est fixée à 500 m<sup>2</sup>.

Les opérations réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un lotissement ne sont pas assujetties à ces règles.

Toutefois, la superficie moyenne des lots d'assiette ne devra pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un permis groupé, la superficie moyenne des terrains d'assiette ne devra pas être inférieure à 350 m<sup>2</sup>.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications particulières figurant au document graphique :

- si aucune indication ne figure au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A - Dans une bande de 25 m d'épaisseur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée par le document graphique :

1 - Pour les terrains dont la largeur est égale ou inférieure à 13 m, la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.

2 - Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13 m, la construction sera édifiée :

- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait.

**B - Au-delà de la bande de 25 m :**

Seuls les bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non accolés peuvent être implantés en limite séparative. En ce cas, la longueur maximale en accollement ne doit pas excéder 10 m.

**C - Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance minimale :**

- de 8 m. si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- de 2,50 m dans le cas contraire.

D - L'implantation de petits abris de jardin, dont la surface n'excède pas 4 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2 m, est autorisée jusqu'à 1 m des limites séparatives.

E - Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

- Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les immeubles "barres" ne doivent pas avoir plus de 30 m de longueur.

**UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 m la hauteur visée ci-dessus.

- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances accolés au bâtiment principal ne peut excéder 4 m. Au faîtage pour les toitures à deux pentes et 3 m pour celles à une pente.

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.



**AU 12 STATIONNEMENT**En AUa, AUc1 et AUc2 :

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :

Longueur 5 m, largeur 2,50 m.

Largeur des accès :

En sens unique	2,50 m
En double sens (- de 30 places)	3,50 m
(+ de 30 places)	5 m

Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Normes minimales de stationnement :

Habitat individuel : deux places par logement.

Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette.

Logements sociaux : 1 place par logement.

*(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)*

En tout état de cause, le stationnement devra s'effectuer à l'intérieur de la propriété.

En AUb : non réglementé

**AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**En AUa, AUc1 et AUc2 :

- 30 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- dans les lotissements, un plan de composition (paysagère, récréative, . . .) détaillant les végétaux, espaces publics, . . ., et établi selon les règles de l'art, de préférence par un professionnel, sera exigé lors du dépôt de la demande d'autorisation de lotir.
- Dans tous les cas selon les règles de superficie de la propriété
- Un espace vert ou un espace minéral d'un seul tenant et commun à tous les lots devra respecter les normes suivantes :

<b>Superficie de l'unité foncière</b>	<i>Superficie minimale d'espace vert</i>
Inférieure à 1 ha :	5% d'espaces verts
de 1 à 2 ha :	7% d'espaces verts pour un terrain
supérieur à 2 ha :	10% d'espaces verts pour un terrain

En AUb : non réglementé

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### En AUa, AUc1 et AUc2 :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.

##### En AUb : non réglementé

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## TITRE IV

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE A

#### **CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux espaces agricoles.

Elle a vocation à être protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

***Elle comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.***

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article A. 2 et notamment :

- Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

##### **ARTICLE A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agriculture :

- les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001.
- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre et que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A. 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

### **ARTICLE A. 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement :**

##### a) - **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) **Réseaux divers :**

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.



Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE A. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée

#### **ARTICLE A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### **ARTICLE A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### **ARTICLE A. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### **ARTICLE A. 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

#### **ARTICLE A. 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE A. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

**ARTICLE A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

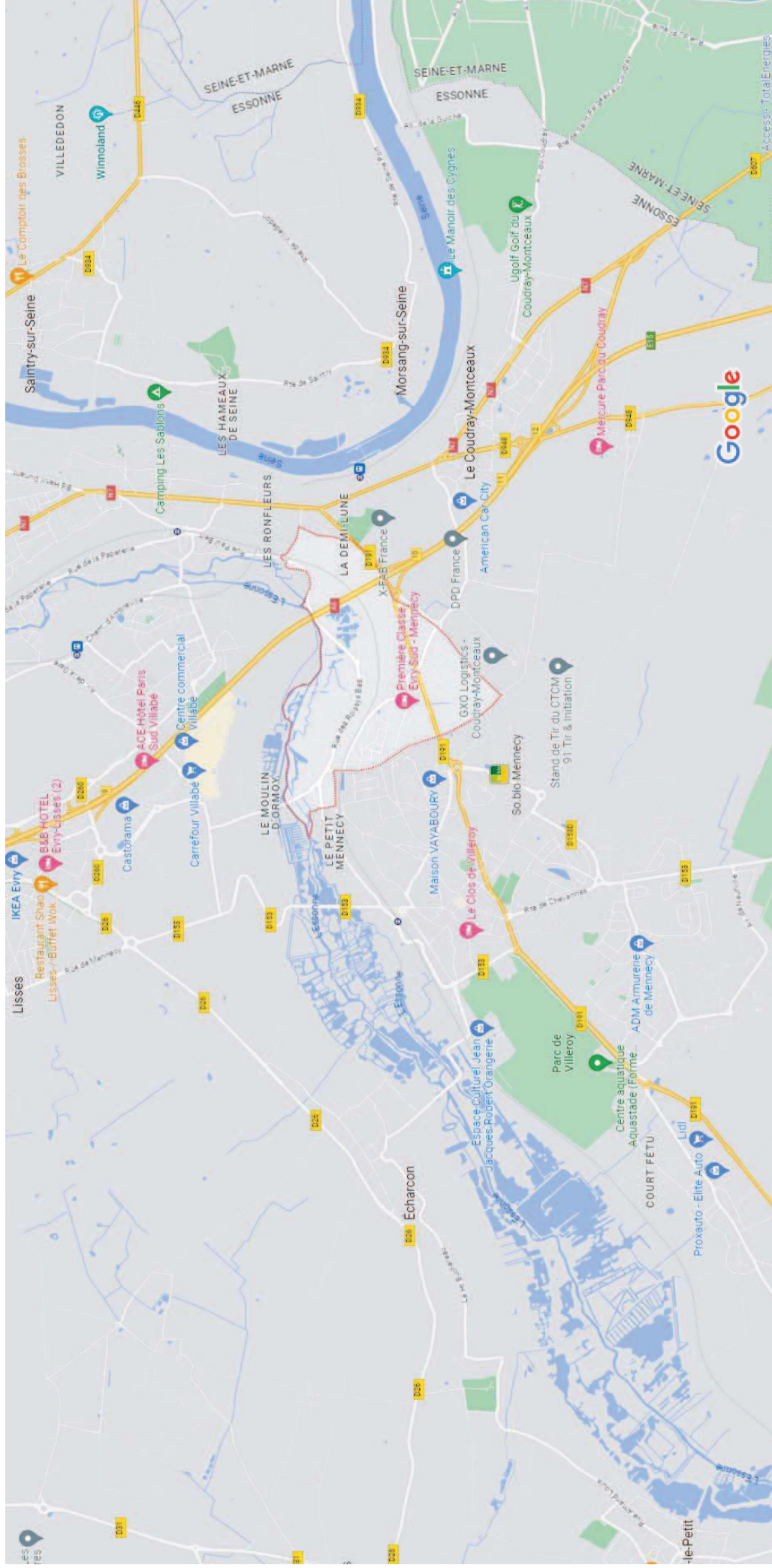
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.311-1 et suivants, L.312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

Sont admises les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001









Zone d'étude **Ormoy (commune)**, comparée avec **France**

## SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

### Population et ménages

Indicateurs	Ormoy	France
Population	2 158	66 988 403
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	1 147,9	105,9
Superficie (km <sup>2</sup> )	1,9	632 702,3
Nombre de ménages	769	29 962 242

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Ormoy	France
Variation de population (%)	1,73	0,36
- due au solde naturel (%)	0,98	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	0,75	0,06

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

### Logement

Indicateurs	Ormoy	France
Nombre de logements	839	36 506 217
Part des résidences principales (%)	91,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,9	9,7
Part des logements vacants (%)	7,4	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

### Naissances -Décès

Indicateurs	Ormoy	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	8	671 537

Source : Insee, État civil - 2022

### Emploi - Chômage

Indicateurs	Ormoy	France
Emploi total au lieu de travail	822	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	86,2	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	81,4	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	9,1	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

### Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2020

### Etablissements

Indicateurs	Ormoy	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	77	2 259 745
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	13,0	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	59,7	72,6
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	27,3	17,9

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020

### Postes dans les établissements

Indicateurs	Ormoy	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	886	25 047 323
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	22,3	12,6
Part de la construction (%)	26,1	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	45,5	47,1
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	6,1	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020

