

2. Les articles du Code l'Urbanisme :

- L. 111-1 : 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
- L141-1 : Schéma Directeur de la Région Île-de-France, (SDRSF) 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 résultant 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.LU

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 11° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par le 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.
- <sup>27</sup>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 :

Zones
<b>1. Zones Urbaines :</b>
UA
UB
UC
UD
<b>2. Zones à Urbaniser :</b>
AU
<b>3. Zones Agricoles :</b>
A
<b>4. Zones naturelles :</b>
Net 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 IC.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 sinistres

En application des dispositions de l'Art. L111-3 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 artibruit" et les exigences disdlement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

**ARTICLE 11 - Rappels de procédure**

- 1) L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441.1 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 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 J à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.1301 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.1 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 fit lotissements :**

'Constilue un lotissement foute 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.315.2C.U.

Les divisions dues aux partages successoraux ne tconstituent 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 tconstructions 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, cheminement 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 tconstruites ne sont pas tconsidérées comme 'espaces libres et plantations'.

B) Des terrains peuvent être classés par le P.LU. comme "Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer" ( ESC), 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 épé") :

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 tréneau") :

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

Les nonnes 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'emmarchement (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 planchera 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 faîte 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 zones 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 1 - "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UA9 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.

**UA10 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 faîte 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 faîte 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 1 - "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>3</sup> ne sont pas assujettis à cette règle.

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

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

**UA12 STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors œuvre 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 œuvre nette.
- Logements sociaux : 1 place par logement.  
(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)

Les 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.

**UA13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.****1- 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 SOL****UA14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Coefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :**

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Pian 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 1 • "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 l'autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les tâtonnements 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 SOLUB 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 RESEAUXAlimentation 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 R111.8i à R111.12<sup>i</sup> 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.

Lois 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, ces 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 libra écoulement 1 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 Etre 1 - "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.LU.

**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 1 - "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.LU.

**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 accotement ne doit pas excéder 10 m.

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

- de 8 m. si la façade comporte des baies assurant l'éclairement 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 ; celle distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairement 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.

**UB10 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 faîte 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 faîte 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 1 - "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

AU 12 STATIONNEMENTEn AUa, AUc1 et AUc2:

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors œuvre 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 nivellation 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 œuvre nette.

Logements sociaux : 1 place par logement.

(su/sens de la loi Torenation 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 ta superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement .
- dans tes 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 :

Superficie de l'unité foncière	Superficie minimale d'espace vert
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.

VENCH

**TITRE IV****CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES****À LA ZONE A****CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE**

Celle 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 1 - 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'elles 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<sup>1</sup> 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, télédistribution 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 1 - "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: Celle prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art N° 22 du titre 1 - "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 contigües 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 1 - "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 L130-1 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 L130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

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

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

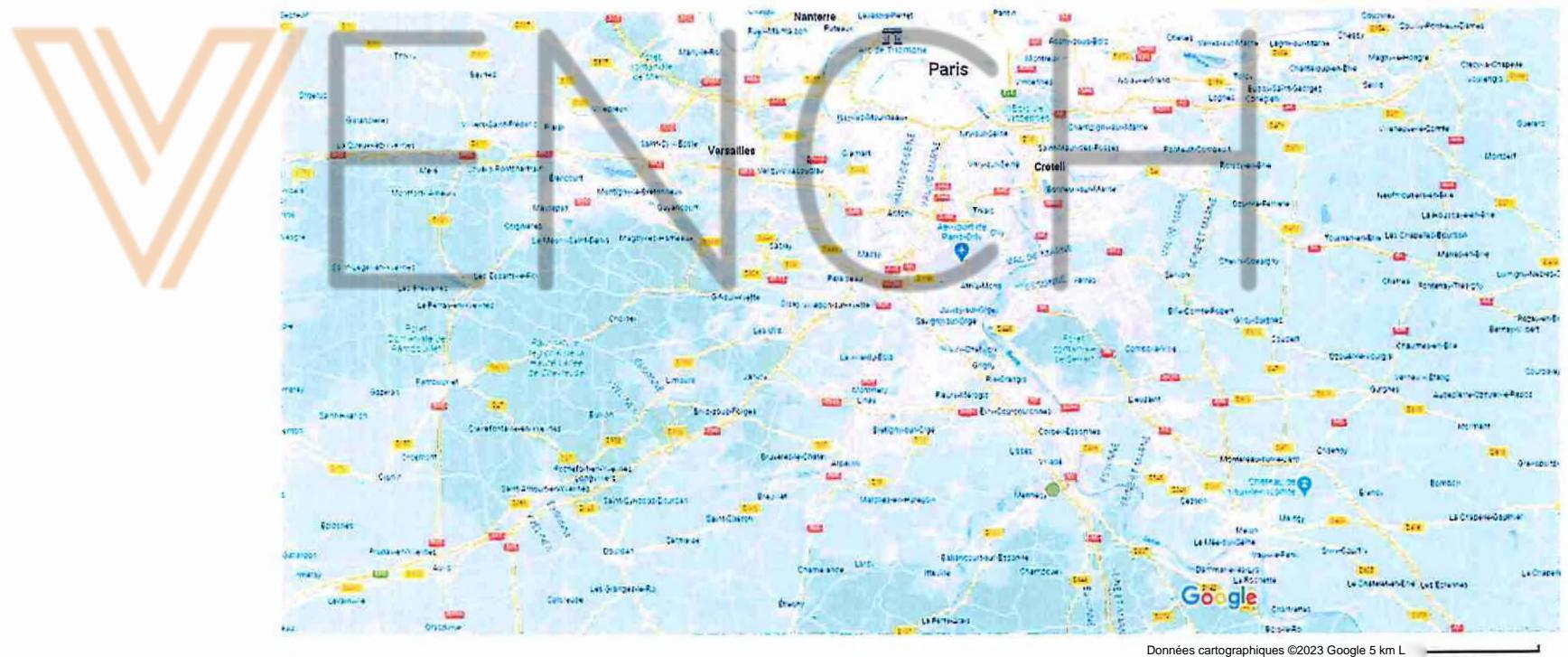
ORMOY

Plan local d'Urbanisme :



Ormoy - Google Maps

### Google Maps Ormoy



# Statistiques locales

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

## SYNTHESE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

### Population et ménages

Indicateurs	Ormoy	France
Population	2 158 66 988 403	
Densité de population (hab/km2)	1 147,9	105,9
Superficie (km)	1,9	632 702,3
Nombre de ménages	769 29 962 242	

### 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

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

### Logement

Indicateurs	Ormoy	France
Nombre de logements	839 36 506 717	
Part des résidences principales (%)	91,7	82,1
Part des rés. secondaires (yeux log occasionnels) (%)	0,9	9,7
Part des logements vacants (%)	7,4	8,2

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

### Naissances -Décès

Indicateurs	Ormoy	France
Naissances domiciliées NJA		NJA
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 (HP), 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 Fadmin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	6,1	33,0

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

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

VENCH

## RELEVE DE PROPRIETE

Page 1 of 1

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	910	COM	468 ORMOY	TRES	006	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL		D00140
Propriétaire/ndividuel					MCRSBF		TASCAI						
42 AV DES ROISSYS-HAUT					91540 GRMOY								
Né(e)le 06/12/1780													
* 77 MONTEREAU FAULT VONNE													
Propriétaire/ndividuel					MCRSIQ								
42 AV DES ROISSYS-HAUT					91540 ORMOY								
Né(e) le 28/05/1780													
à 9 SAVIGNY-SUR-ORGE													
<b>PROPRIETES BATIES</b>													
DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL						
AN SEC	N° PLAN	C 1 N°	ADRESSE		CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°	RC COM IMPOSABLE	EVALUATION DU LOCAL		
15 AC	244	42 AV DES ROISSYS-HAUT			0297	C	01	00	01001	771 NUM 46NA	COLL NAT EXO	AN RET	
REV IMPOSABLE COM 27S3EUR													
REXO													
REV IMPOSABLE COM 27S3EUR													
COM R IMP													
275 EUR													
<b>PROPRIETES NON BATIES</b>													
DESIGNATION DES PROPRIETES													
AN SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FT/DP	S TAR	SUS	GNSS GR	CL	NAT CULT	EVALUATION
14	AC	244	42 AV DES ROISSYS-HAUT		0297	0027		I	J	IGNA 168	S	POTAG	REVENU CADASTRAL
UAACA REV IMPOSABLE													
CONT D67													
R EXO													
7 EUR COM													
R IMF													
5 EUR													
TAXE AD													
R IMF													
OEUR													
MAJTC													
d EUR													
Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1													
LIVRE FONCIER													
Feuillet													

## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] née PEREIRA suivant acte en date du [REDACTED] 2013 publié le 19 décembre 2013 sous la référence sous les références 9104P01 volume 2013 P numéro 9351 pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Philippe ALVES DA COSTA né le 16 novembre 1968 à LE PLESSIS-TREVISE (94420) et Madame Céline Annick GARNIR née le 23 juin 1973 à JUVISY SUR ORGE (91290).

VENCH

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **ARTICLE 4~ BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABOUNNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 - SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocabile ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'encheres.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13- DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 - VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16- PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.