



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:
2430114 BT/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX-NEUF DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Venant aux droits de M.C.S. ET ASSOCIES, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, dont le siège social est à PARIS (75020) 256 bis rue des Pyrénées, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 31 janvier 2024

Elle-même venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, en vertu d'une cession de créances conforme aux dispositions du code civil en date du 21 juillet 2022

Ayant pour Avocats:

- **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 16 place Jacques Brel 91130 RIS-ORANGIS;
- **Maître Amourdavelly MARDENALOM**, Avocate au Barreau de Paris, domiciliée 4 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame en vertu d'un jugement rendu le 18 janvier 2018 par le Tribunal de grande instance d'EVRY, précédemment signifié et aujourd'hui définitif ;



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:

2430114 BT/RL

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la débitrice susnommée et située 44 rue Jean Jaurès 91700 VILLIERS-SUR-ORGE, 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,

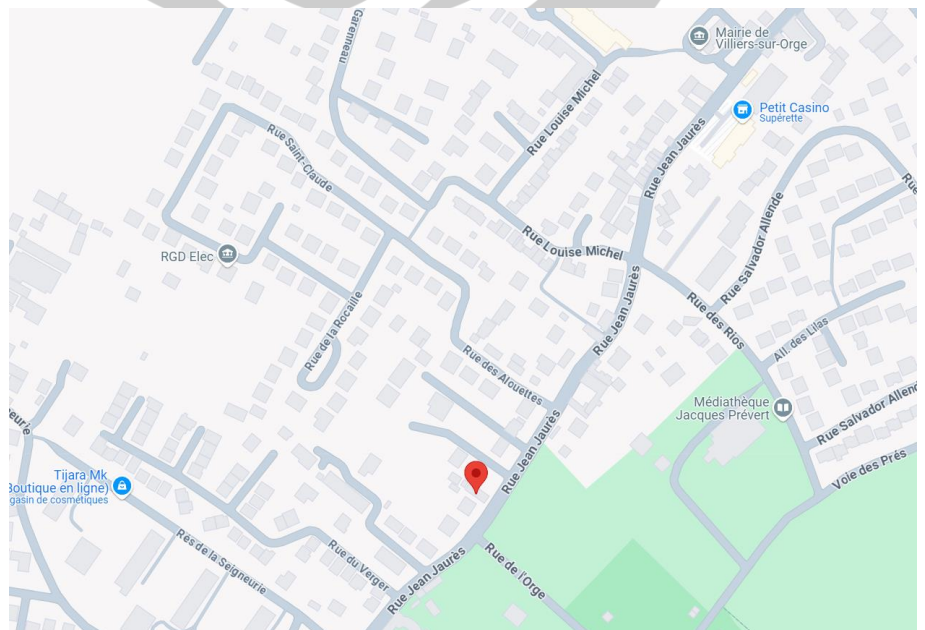
Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 14 h 00 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 sur lequel est bâtie une maison d'habitation avec jardin. Le bien est cadastré AI 192 et s'intègre dans la zone UH du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLIERS-SUR-ORGE (91).





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:

2430114 BT/RL



Le bien à décrire est occupé par la partie saisie, laquelle, ainsi déclarée, préalablement avisée par mes soins par la réalisation du descriptif ce jour, est présente et ne s'y oppose 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

Entrée:

Porte d'accès depuis le pignon : structure aluminium, deux pans ouvrants, un en haut, un en bas, avec des oculi en verre dépoli. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : plinthes en bois avec peinture usagée puis peinture murale à l'état d'usage.

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

2430114 BT/RL



Cuisine :

L'espace est ouvert sur l'entrée.

Sol : carrelage en bon état.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage avec des spots intégrés, ainsi que deux sorties électriques avec suspension.



La pièce comporte :





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
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)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2430114 BT/RL

- des éléments bas et hauts de cuisine équipée ; un des plans intègre une plaque de cuisson à induction électrique surplombée par une hotte électrique murale ;
- un îlot central avec un évier, une vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur.

L'espace cuisine se prolonge par un espace salle à manger comportant un encadrement de cheminée murée, ainsi qu'une porte vitrée donnant sur rue, deux pans ouvrants, châssis métallique, desservant une terrasse surélevée.



Terrasse :

Revêtement en bois exotique à l'état d'usage et garde-corps bois.





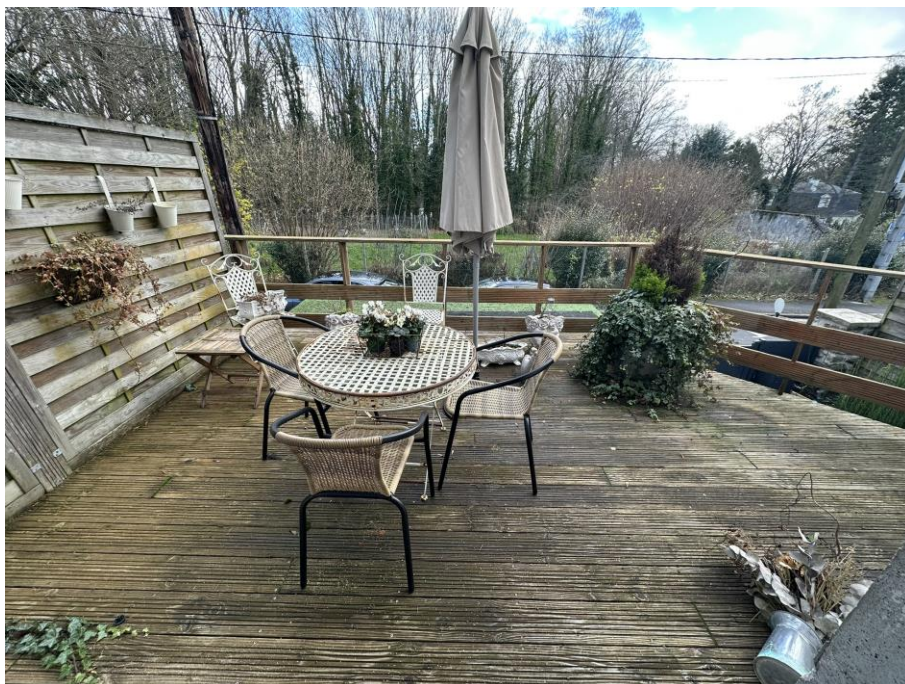
COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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:

2430114 BT/RL



Débarras :

L'espace comporte une porte coulissante bois à galandage en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

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

L'espace comporte un dégagement mural ouvert aménagé avec des étagères.

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.

Murs : plinthes carrelées et peinture murale à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Un spot intégré.

La pièce comporte :

- un lave-mains mural avec robinetterie type mitigeur ;
- une baie vitrée, châssis métallique, un pan ouvrant verre dépoli double vitrage ;





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:
2430114 BT/RL

- des WC suspendus avec réservoir dorsal encastré.

Salle à manger :

L'espace est ouvert sur l'entrée.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture et papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques avec suspension.



Salon :

L'espace est ouvert sur le séjour mais en dévers, accessible par deux marches carrelées.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois avec peinture usagée puis peinture murale avec quelques endroits dénués de travaux de finition.

Plafond mansardé type cathédrale : peinture à l'état d'usage, équipé de six ouvertures de toit inaccessibles.

Le salon comporte :

- un poêle à bois ;
- une baie vitrée coulissante desservant le jardin arrière.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
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:

2430114 BT/RL



NIVEAU R+1

L'accès à l'étage se fait depuis l'entrée par un escalier structure bois. Les parois encadrant l'escalier présentent une peinture à l'état d'usage général.

Palier :

Sol : parquet à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage avec des spots intégrés.

Le couloir du palier comporte des rangements muraux dans un dégagement ouvert. L'ensemble est à l'état d'usage.

Chambre face escalier (suite parentale) :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture et papier peint à l'état d'usage.

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
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:
2430114 BT/RL

La pièce comporte un premier dégagement ouvert puis un espace de couchage comportant deux baies vitrées, chacune munie de deux pans ouvrants, châssis métallique double vitrage, donnant sur l'arrière du fonds.



Salle de bains adjacente :

L'espace est ouvert sur le dégagement de la chambre.

Sol : carrelage à l'état d'usage.





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:
2430114 BT/RL

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

Plafond : peinture à l'état d'usage, à l'exception de traces d'un précédent d'un dégât des eaux à droite en pénétrant. Le plafond comporte des spots intégrés.

L'espace comporte :

- un meuble de salle de bains intégrant une grande vasque avec double robinetterie, chacune de type mitigeur ;
- une baignoire avec robinetterie type mitigeur intégrée et flexible de douche ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ;
- une cabine de douche à l'italienne avec robinetterie double sortie de douche.



Dressing :

L'espace est accessible depuis la suite précédemment décrite et situé au niveau R+1 de celle-ci par un escalier structure bois. Les parois encadrant l'escalier sont à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond mansardé : peinture à l'état d'usage, avec des spots intégrés.

La pièce comporte des aménagements de dressing ainsi qu'une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis métallique double vitrage, équipée par un volet roulant électrique ;





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:

2430114 BT/RL

Cabinet de toilettes :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture murale à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec spot intégré et bouche d'aération en plafonnier.

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

Chambre fond couloir (suite parentale) :

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

Sol : carrelage et parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture murale et papier peint à l'état d'usage.

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

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis métallique double vitrage.

Salle d'eau adjacente :

L'espace est ouvert sur la chambre précédemment décrite.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes et pans carrelés puis peinture murale, l'ensemble est à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'espace comporte ;

- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie de type mitigeur ;
- une cabine de douche.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
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:

2430114 BT/RL

Chambre R+2 :

L'accès à la chambre située au-dessus de celle au fond du couloir se fait par une échelle de meunier. La cage d'escalier est à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

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

Murs et plafond mansardé : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis métallique double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie de type mitigeur ;
- une cabine de douche.





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:

2430114 BT/RL

NIVEAU R-1

L'accès au niveau inférieur se fait depuis l'entrée précédemment décrite. L'escalier est carrelé. Les parois encadrant l'escalier comportent une peinture ainsi qu'un pavement. L'ensemble est à l'état d'usage.

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

Buanderie :

Sol : carrelage en bon état.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce est électrifiée et éclairée par des spots intégrés ou des rampes de spots.

L'espace comporte :

- des appareils électroménagers laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau idoines ;
- un meuble de cuisine intégrant une grande vasque avec robinetterie de type mitigeur.





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:

2430114 BT/RL



Garage :

Sol : à l'état brut.

Murs et plafond : revêtement à l'état d'usage. La pièce est éclairée par des blocs néons muraux.



La pièce comporte :

- une porte de garage électrique coulissante ;
- une chaudière de marque VISSMANN.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
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:
2430114 BT/RL

Cave :

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

Sol, murs, plafond à l'état brut et à l'état d'usage compte tenu de sa destination.

EXTERIEURS

Fonds avant :

Le bien est sécurisé de la voie publique par un portail métallique piétonnier électrifié, desservant une allée gravillonnée et bétonnée, avec du bois exotique.

Le revêtement extérieur du bâti est en cours de réalisation.



Fonds arrière :

Le seuil arrière de la maison comporte une terrasse avec bois exotique, ainsi qu'une cuisine d'été comportant notamment des points d'eau.

Le fonds se prolonge par un espace herboré débouchant sur une piscine extérieure.

Un petit bûcher est présent à proximité de cet espace.

Le fonds du jardin comporte un abri.





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:
2430114 BT/RL



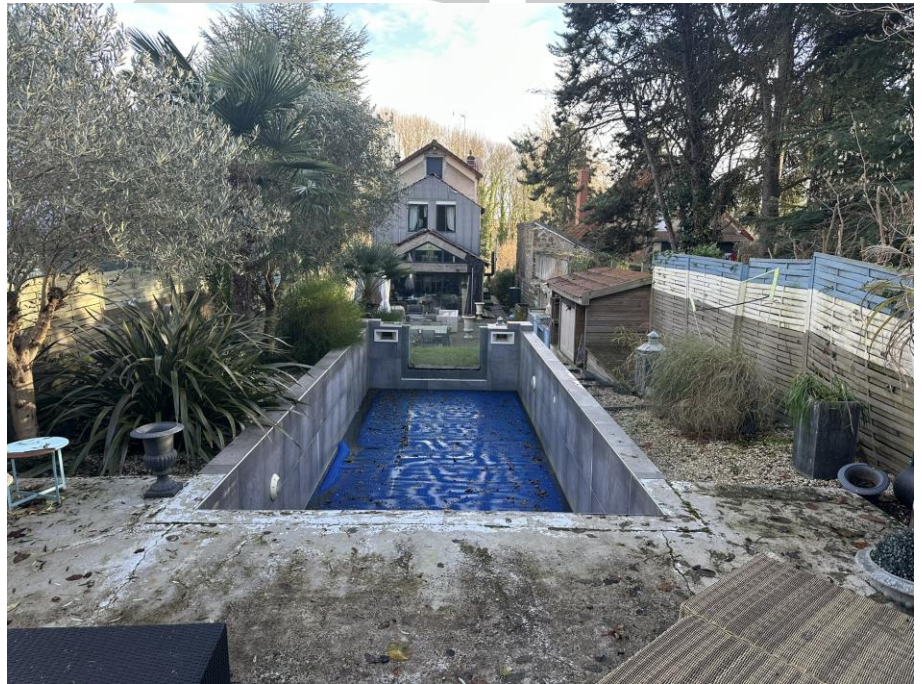


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
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:
2430114 BT/RL





2430114

Acte : 553846

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

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

REFERENCES A RAPPELER:

2430114 BT/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 14 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 et un extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Villiers Sur Orge (91).

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Base T.V.A.	230,76
T.V.A. 20,00%	46,15
TOTAL T.T.C.	276,91 €

Soit deux cent soixante-seize euros et quatre-vingt-onze centimes.

Acte dressé sur 18 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : R.24.769.VILLIERS SUR ORGE.
Date du repérage : 19/12/2024
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Essonne**
Adresse : **44 rue Jean Jaurès**
Commune : **91700 VILLIERS SUR ORGE**
Section cadastrale AI, Parcelle(s) n° 192
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mme**
Adresse : **44 rue Jean Jaurès**
91700 VILLIERS SUR ORGE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **FCT ABSUS**
Adresse : **256 bis rue des Pyrénées**
75020 PARIS 20

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**
Adresse : **10 Allée des Champs Elysées**
91000 EVRY
Numéro SIRET : **535 308 035 00026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11052642404 - 01/01/2025**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 163,81 m² (cent soixante-trois mètres carrés quatre-vingt-un)
Surface au sol totale : 190,60 m² (cent quatre-vingt-dix mètres carrés soixante)

Résultat du repérage

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	8.32	8.32	
Rez de chaussée - Salle à manger	16.52	16.52	
Rez de chaussée - Séjour	28.96	28.96	
Rez de chaussée - Cuisine	31.1	31.1	
Rez de chaussée - Débarras	2.39	2.39	
Rez de chaussée - Wc	1.59	1.59	
1er étage - Palier	7.36	7.36	
1er étage - Chambre 1	15.54	21.75	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Dégagement	8.04	8.04	
1er étage - Salle de bain	10.22	10.22	
1er étage - Chambre 2	11.85	11.85	
1er étage - Salle d'eau	2.35	2.35	
1er étage - Wc	0.97	0.97	
2ème étage - Dressing	10.41	19.81	Hauteur de moins de 1,80m
2ème étage - Chambre 3	8.19	19.37	Hauteur de moins de 1,80m

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 163,81 m² (cent soixante-trois mètres carrés quatre-vingt-un)
Surface au sol totale : 190,60 m² (cent quatre-vingt-dix mètres carrés soixante)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Buanderie	0	19.97	
Sous-Sol - Garage	0	16.66	
Sous-Sol - Chaufferie	0	23.45	
Sous-Sol - Cave	0	5.65	

Fait à **VILLIERS SUR ORGE**, le **19/12/2024**

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



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

6. RÈGLEMENT

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date
du 14 Juin 2018*



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	11
1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	13
2/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	14
3/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	19
4/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	21
5/ RÈGLES DE STATIONNEMENT	27
6/ AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	31
B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	33
1/ LES ZONES URBAINES	35
<i>UA, centre-village (UAa)</i>	37
<i>UH, résidentielle à dominante d'individuel</i>	47
<i>UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé</i>	61
<i>UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)</i>	67
<i>UR, grandes résidences</i>	75
<i>UL, équipements (ULs)</i>	83
<i>UI, activités économiques</i>	89
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	99
<i>A, agricole inconstructible</i>	101
<i>Aj, jardins familiaux</i>	
<i>N, naturelle</i>	105
<i>Nl, équipements sportifs</i>	
<i>Nc, camping</i>	
<i>Nzh, zones humides</i>	
3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	111
<i>AUm, extension à vocation résidentielle</i>	113
<i>AU, extension à vocation mixte</i>	121
DÉFINITIONS	125
ANNEXES	135

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Villiers-sur-Orge.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines














- UA, centre-village (UAa)
- UH, résidentielle à dominante d'individuel
- UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé
- UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)
- UR, grandes résidences
- UI, activités économiques
- UL, équipements (ULs)

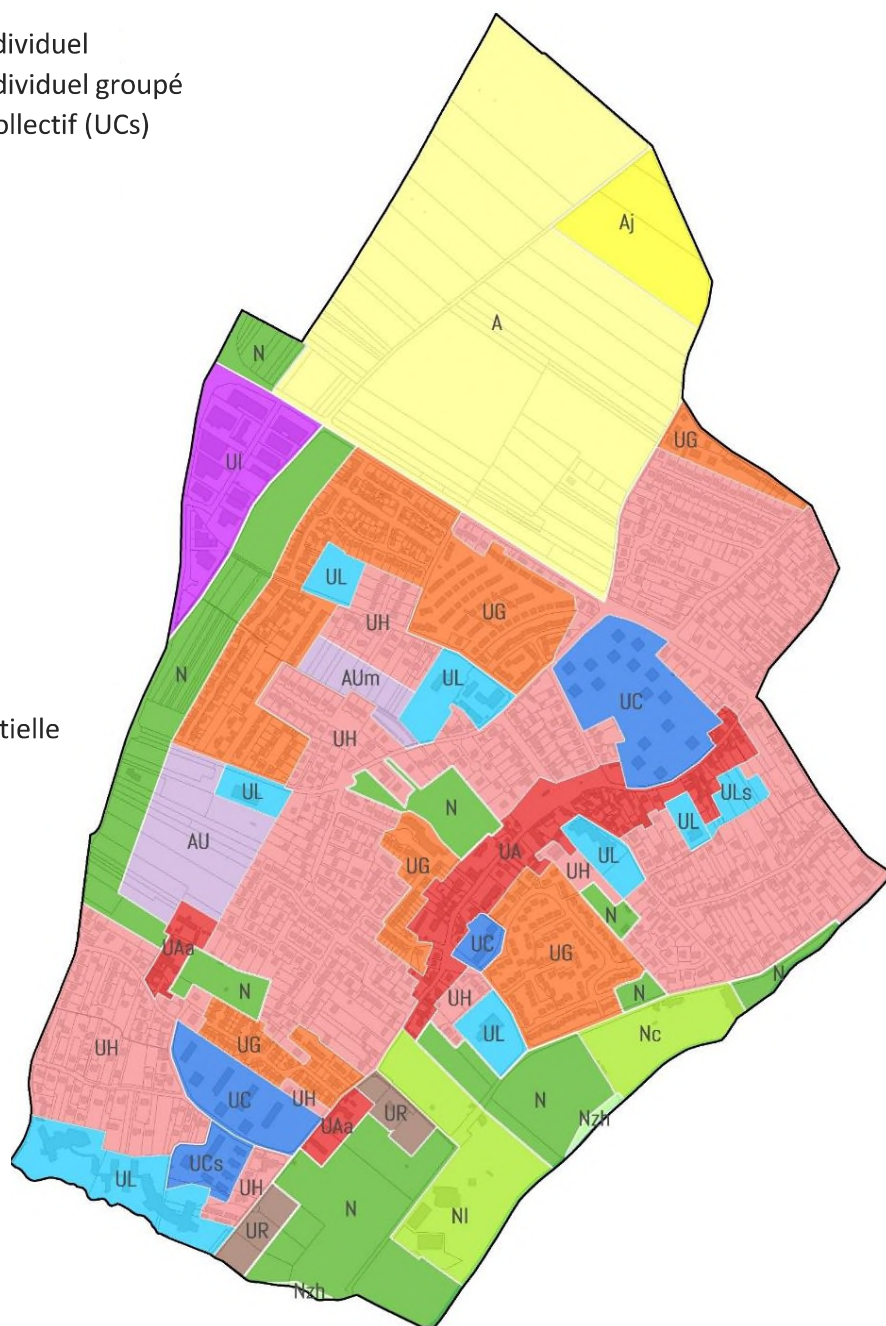
2/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- Aj, jardins familiaux
- N, naturelle
- Nl, équipements sportifs
- Nc, camping
- Nzh, zones humides

3/ Les zones d'urbanisation future

- AU, extension à vocation mixte
- AUm, extension à vocation résidentielle

	UA; UAa		A
	UC; UCs		Aj
	UG		N
	UH		Nc; NI
	UI		Nzh
	UL; ULs		
	UR		
	AU, AUm		



INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, les règlements des zones de projet (AUm et ULs) et la zone du vieux village (UA) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement de la zone UA est complété par l'OAP du vieux village et l'OAP de la maison médicale
- Le règlement de la zone ULs est complété par l'OAP des Sénillières
- Le règlement de la zone AUm est complété par l'OAP des Mollières

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Composantes particulières du plan de zonage**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés notamment pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- **Adaptations mineures**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme.

- **Participation des constructeurs**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

- **Aires de stationnement**

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-2-3, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- ***Aléa retrait-gonflement des argiles***

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U.

- ***Présence d'anciennes carrières souterraines***

Dans les secteurs concernés par la présence d'anciennes carrières souterraines, une étude géotechnique pourra être rendue obligatoire avant la construction et/ou une réserve pourra être émise sur la délivrance d'un permis de construire en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1 Destinations et sous destinations
- 2 Equipements et réseaux
- 3 Dispositions environnementales
- 4 Règles en matière de qualité urbaine et paysagère
- 5 Règles de stationnement
- 6 Autres dispositions applicables en toutes zones

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément à l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minima est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minima est de 3,5 mètres.

Cas particulier de l'impasse de la Seigneurie :

Au vu de sa valeur patrimoniale et historique, cette voie est protégée au titre de l'article L. 151-19. Au titre de cette protection l'impasse doit conserver ses caractéristiques (emprise, aménagements matériaux...). La circulation automobile y est donc très contrainte en conséquence, elle ne peut desservir que 3 à 6 nouveaux logements au maximum par rapport au nombre de logements desservis à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2/ Desserte par les réseaux :

2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Villiers-sur-Orge.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2.2 Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération Cœur d'Essonne.

2.3 Les eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

2/ Desserte par les réseaux :

2.4 Les eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelle construction collective (permis d'aménager, immeubles collectifs...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'oeuvre, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune). Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

2/ Desserte par les réseaux :

Pour les extensions :

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les EP de parkings :

"Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL).

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1er mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux.

A noter :

- A partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système.
- Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

2.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

3/Collecte des déchets et des ordures ménagères

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

Lors de chaque permis de construire multiple déposé et lorsque les conditions techniques le permettent, Cœur d'Essonne Agglomération préconise la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les flux d'ordures ménagères et d'emballages et journaux-magazines. L'emplacement des conteneurs enterrés ou semi-enterrés doit répondre aux critères d'implantation et d'aménagement suivants :

- Pour les immeubles collectifs, se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 75 mètres maximum des entrées de halls d'immeubles ;
- Pour les points de regroupement desservant des habitations individuelles, se situer à une distance inférieure à 200 mètres du portail de la maison la plus éloignée du point d'apport volontaire ;
- Etre accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur doivent être respectées ;
- L'absence de réseaux souterrains, (conduites d'assainissement et d'eau potable, câbles téléphoniques et électriques, etc.) ;
- L'absence d'obstacle (bord d'une place de stationnement, poteaux, arbres et câbles aériens, etc.) à moins de 2 mètres autour des conteneurs (distance calculée à partir du bord de la plateforme de sécurité) ;
- L'absence d'obstacles aériens à moins de 8 mètres au-dessus des conteneurs, susceptibles de gêner la manœuvre du bras de levage (poteaux, arbres et câbles aériens, etc.) ;
- Etre accessible au camion de collecte des déchets en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ;
- La distance entre le système de préhension du conteneur enterré et l'axe du bras de levage du véhicule de collecte doit être au maximum de 5 mètres ;
- Une accessibilité directe à partir de la voie publique, ou d'une voie privée ouverte au public et adaptée au passage régulier de véhicules poids lourds.

1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- **Le Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, oranges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Les risques sismiques**

Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département de l'Essonne est en zone de sismicité très faible (niveau 1).

2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

- Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement) dans les nouvelles plantations.

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

- **Les espaces verts protégés**

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces verts protégés », seules sont autorisées :

- des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liées à la présence de jardins.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 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.

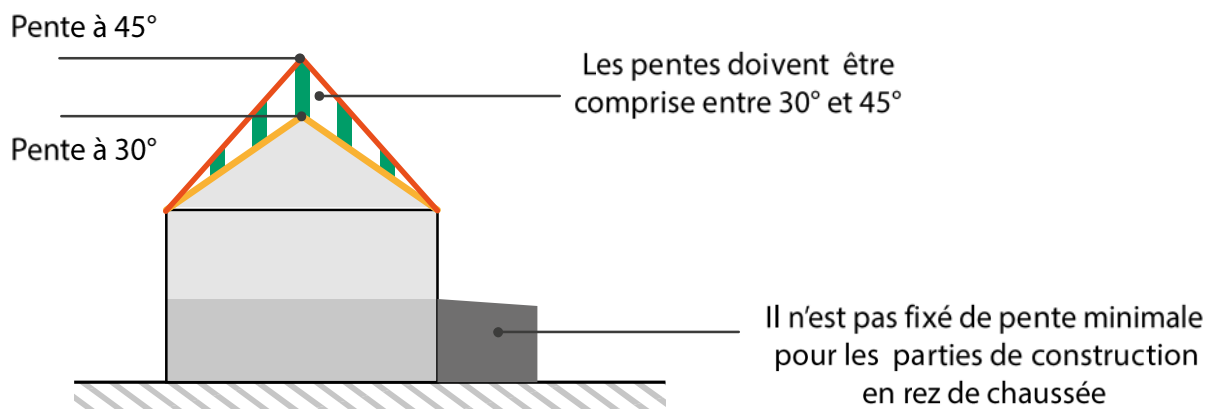
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas 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.

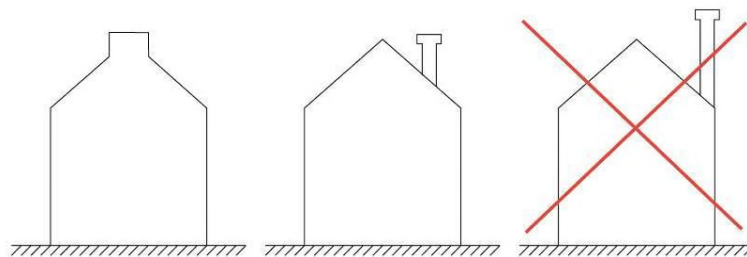
En conséquence les prescriptions ci-après sont applicables.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.



Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



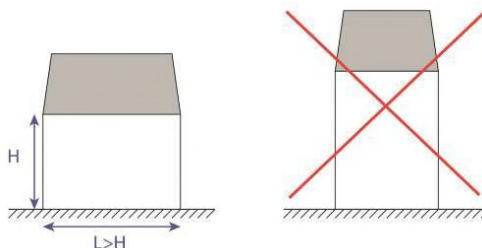
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

- **Les façades**

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

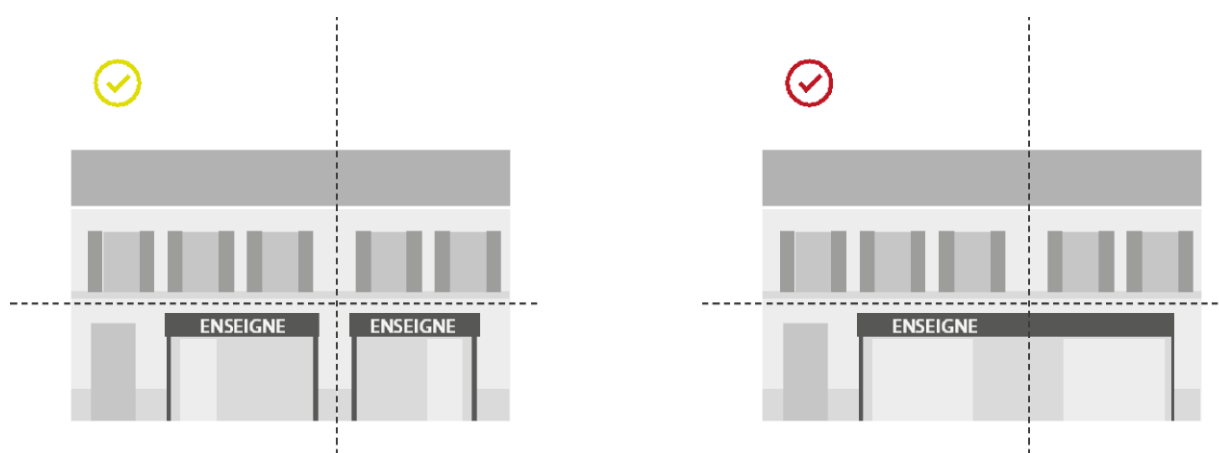
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les façades de locaux commerciaux et de services doivent être conçues en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

• Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif ajouré ou non : grille, barreaudage ajouré ou lisse. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'un haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

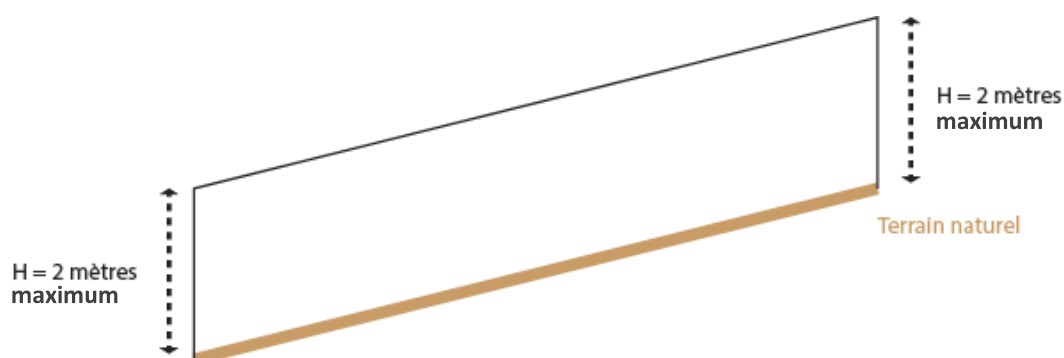
4

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

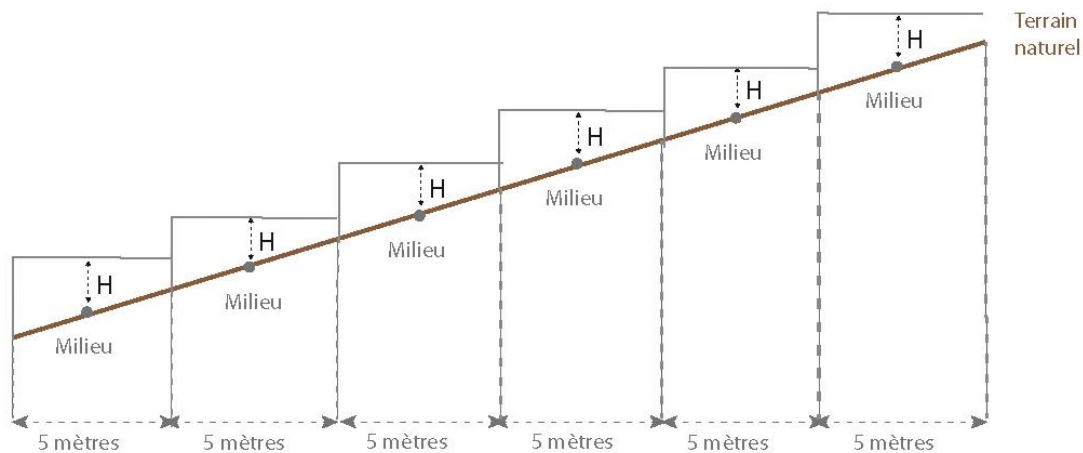
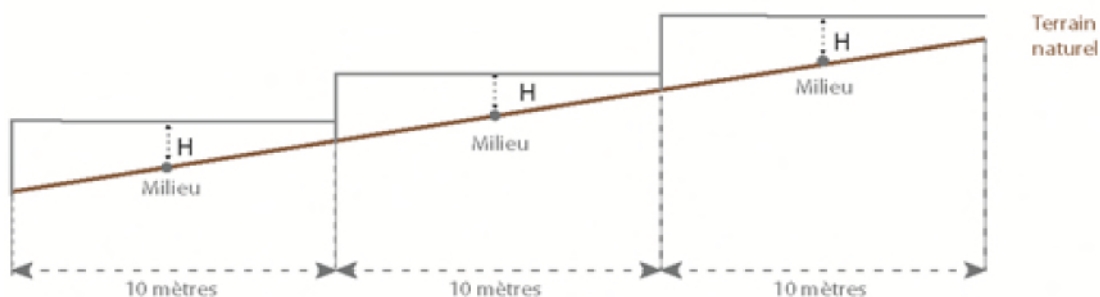
En bordure de la RD 35 (route de Chasse et rue Gabriel Péri), les clôtures sur rue peuvent également être constituées d'un mur plein en maçonnerie de pierre apparente ou enduite de 2,5 mètres maximum de hauteur.

En cas de terrains en pente :

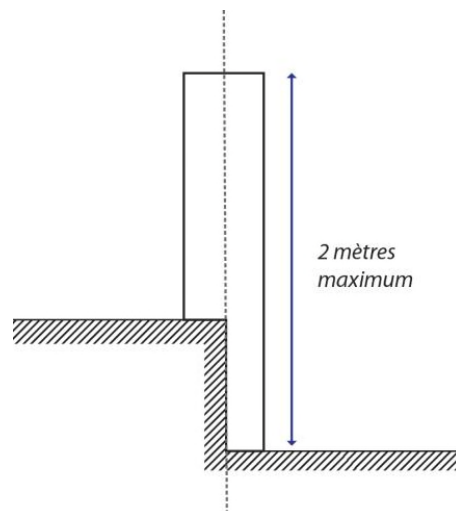
La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduits.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux).

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâties à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

• **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

• **Les antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques sur les façades des constructions, doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

• **Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- ***La restauration et l'extension des bâtiments existants (zone UA et UAa)***

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

- ***Élément bâti remarquable***

La démolition des « bâtis remarquables » et des « ensembles bâtis patrimoniaux » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification (cf. fiches en annexes du présent règlement).

- ***Impasse, ruelle à préserver***

Plusieurs impasses et ruelles à préserver ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article 151-19. Le gabarit, le traitement, le caractère piéton de ces voies doit être conservés. Tout aménagement doit valoriser ou conserver les caractéristiques existantes de ces voies.

L'impasse de la Seigneurie est un élément spécifique, constitutif du patrimoine et de l'identité de Villiers-sur-Orge. Elle doit être conservée dans sa structure et son aménagement ce qui impose de limiter au maximum le passage de véhicules.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

• **Les constructions à destination d'habitation**

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2,3 places par logement (cf. définition « Calcul des règles de stationnement »).

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• **Les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

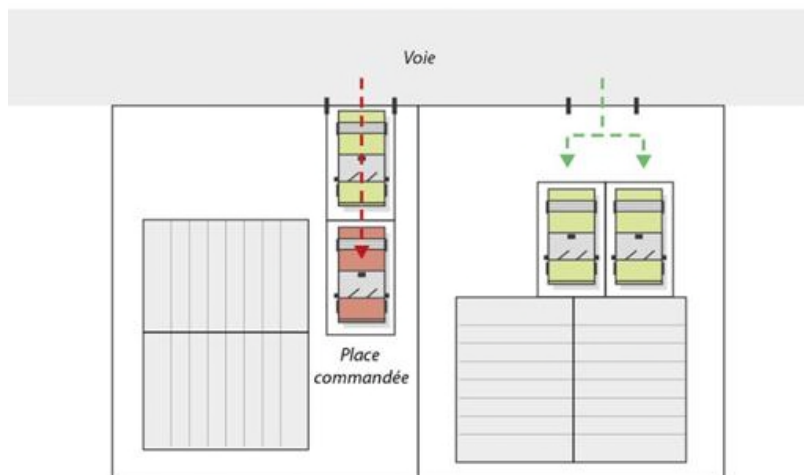
Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher n'ayant pas pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rénovations, réhabilitations de parkings existants à la date d'approbation du présent règlement.

- **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme).

- **Cas d'une copropriété**

À la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative y compris en cas de lot en jouissance (copropriétés en tantièmes).

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1 Les zones urbaines

UA, centre-village (UAa)

UH, résidentielle à dominante d'individuel

UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé

UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)

UR, grandes résidences

UL, équipements (ULs)

UI, activités économiques (UIa)

2

Les zones agricoles et naturelles

A, agricole inconstructible

Aj, jardins familiaux

N, naturelle

NI, équipements sportifs

Nc, camping

Nzh, zones humides

3

Les zones d'urbanisation future

AUm, extension à vocation résidentielle

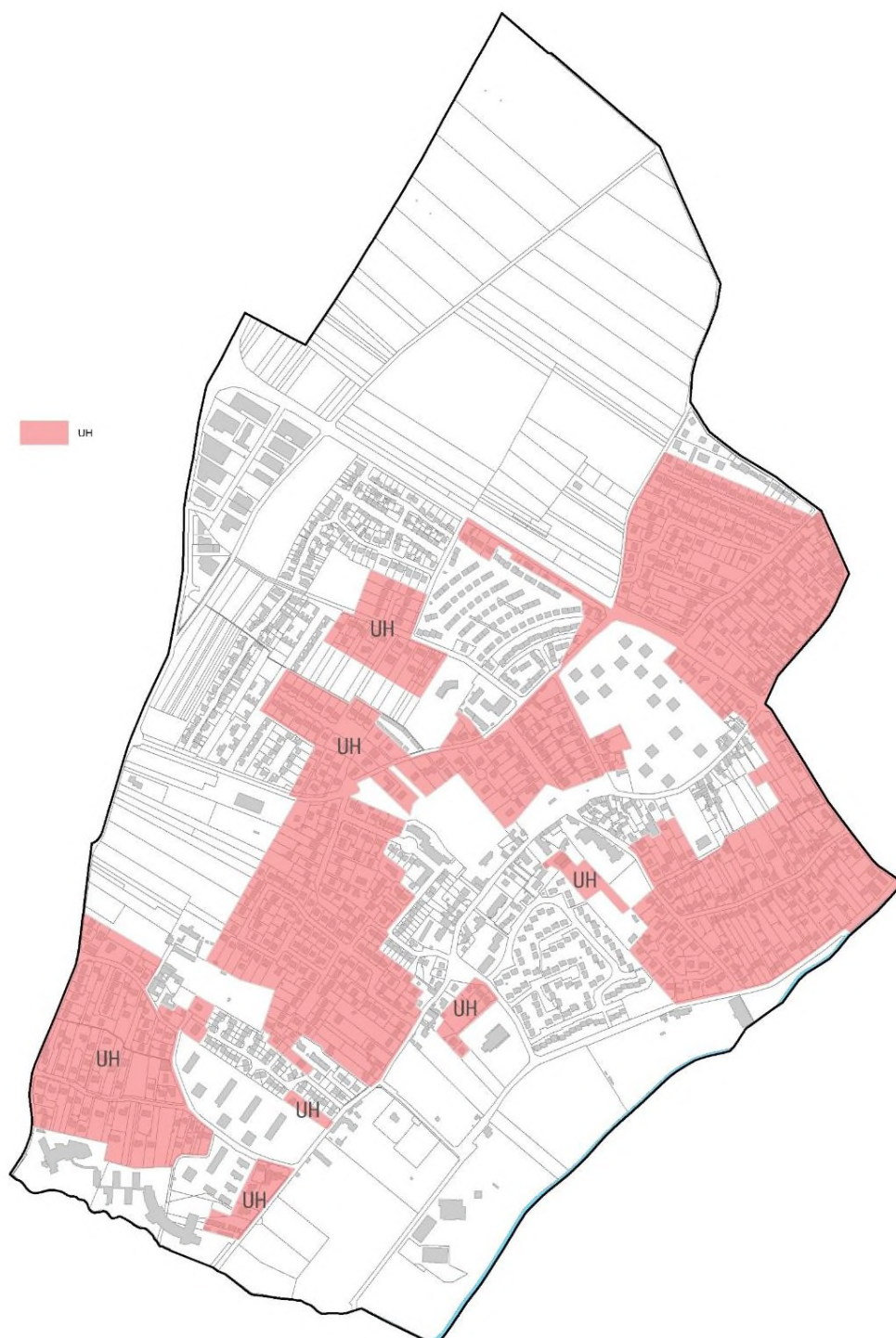
AU, extension à vocation mixte

1/ ZONES URBAINES : UH

PRÉSENTATION

La zone UH correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de maintenir sa forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements.

Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.



1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- de cinéma ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de plus de 6 logements, devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- *Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots*

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.

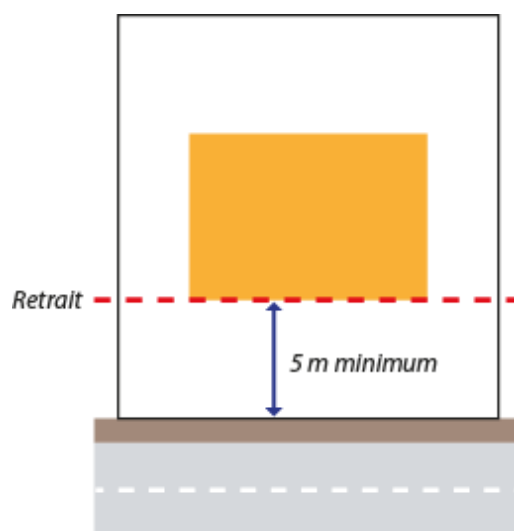
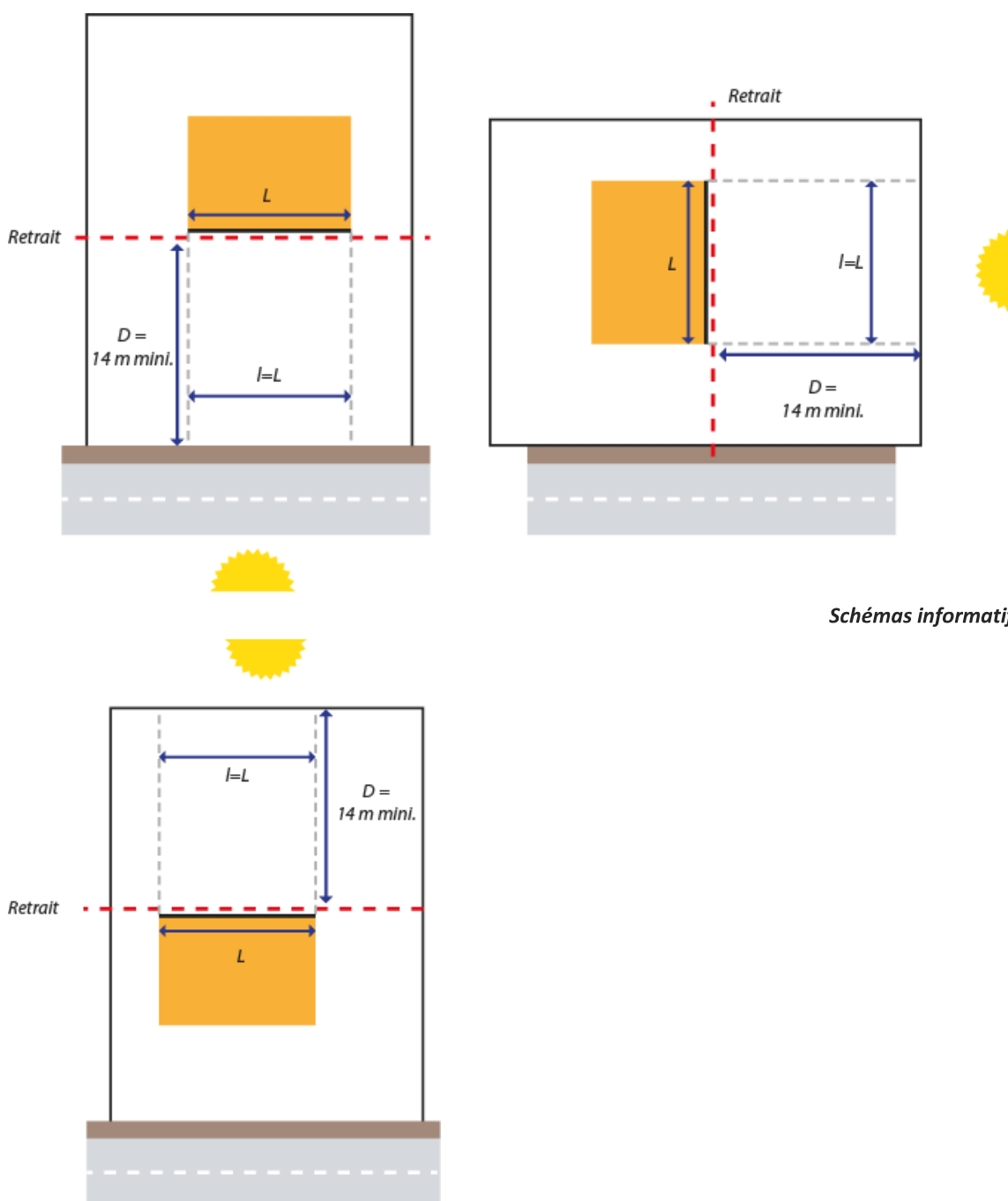


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) afin de conserver des espaces de jardin en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la largeur de ladite façade et une longueur d'au moins 14 mètres.



Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 /CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édifée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

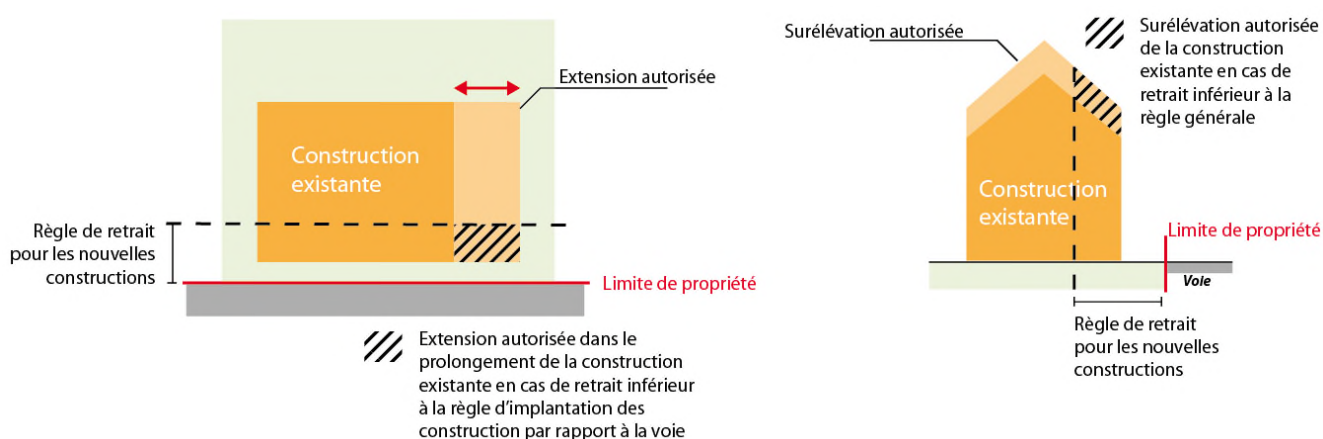


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

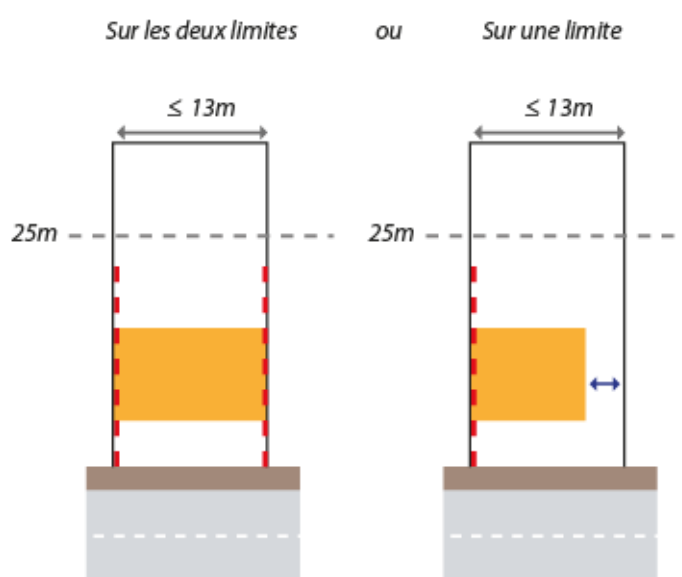
Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement

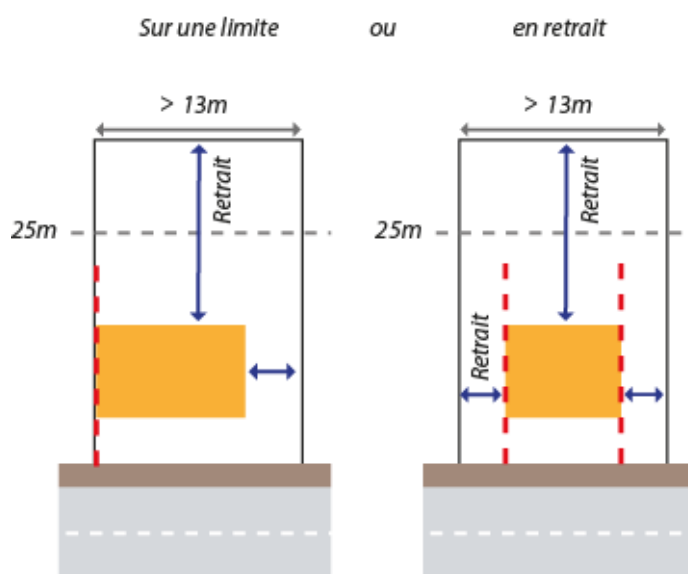
Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.



- Sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 13 mètres.



- En retrait de la limite de fond de parcelle quelque soit la largeur du terrain.

Schémas
informatifs

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- En retrait de la limite de fond de parcelle.

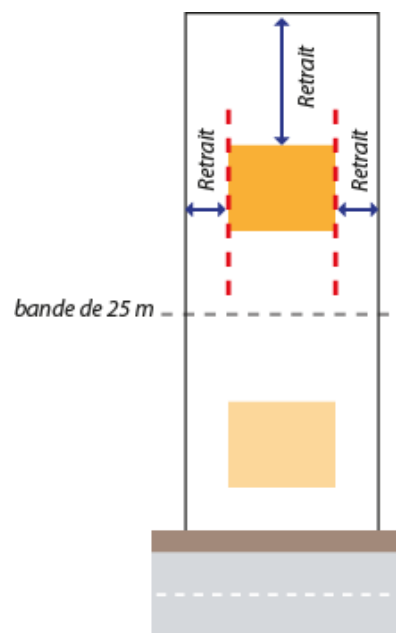


Schéma informatif

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge et s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales.

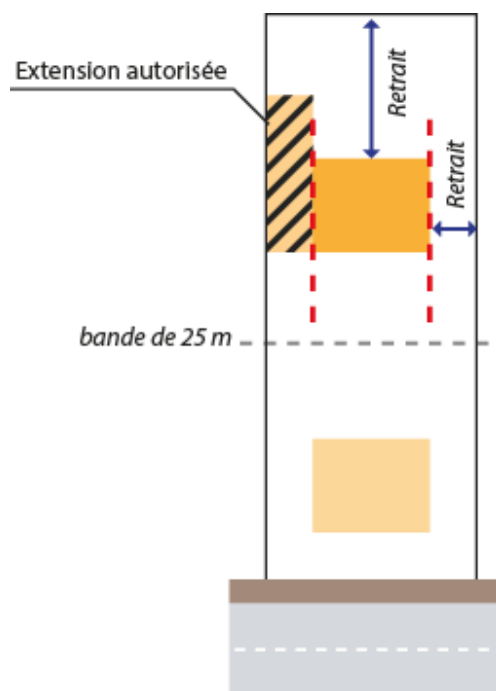


Schéma informatif

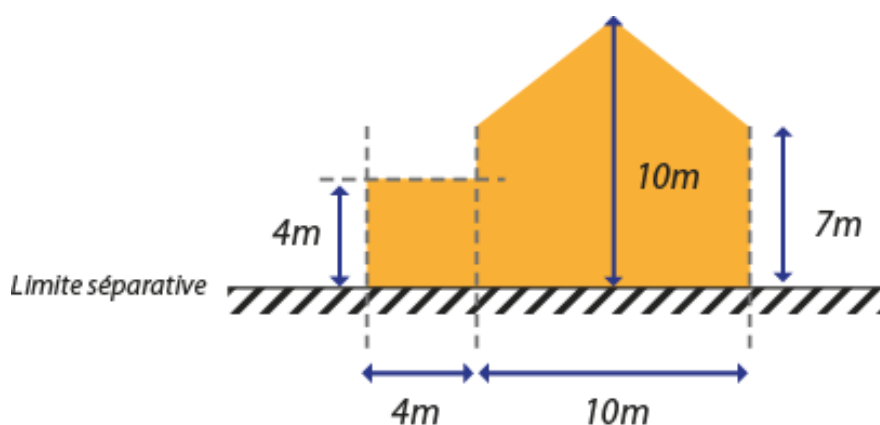
1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation des constructions dans et au-delà de la bande de 25 mètres :

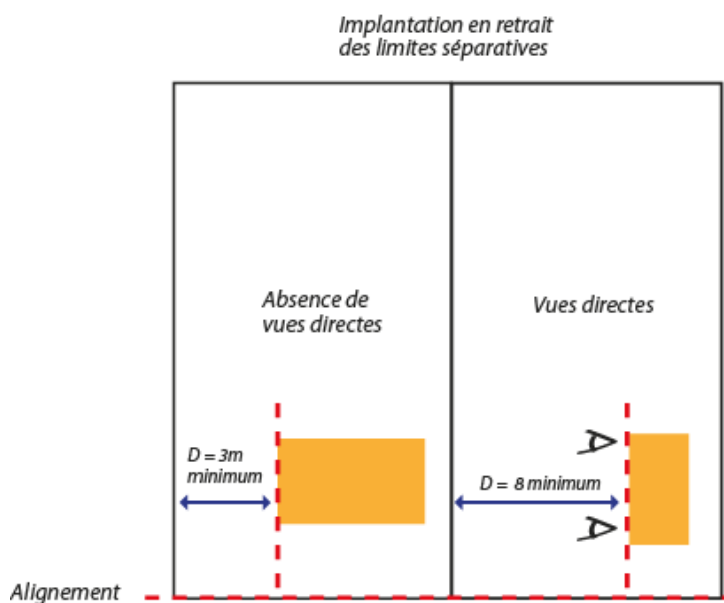
En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives latérales, la construction doit s'inscrire sur cette limite dans le gabarit maximum défini ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 7 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible (sauf pour les travaux et travaux d'entretien) ;



En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

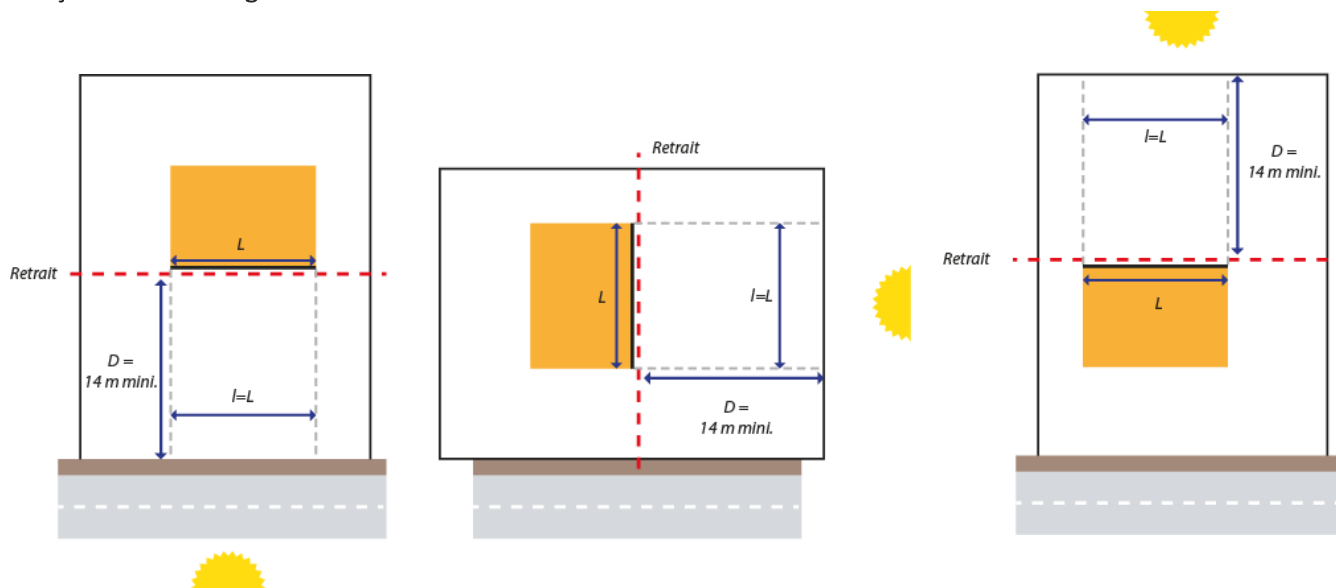


Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

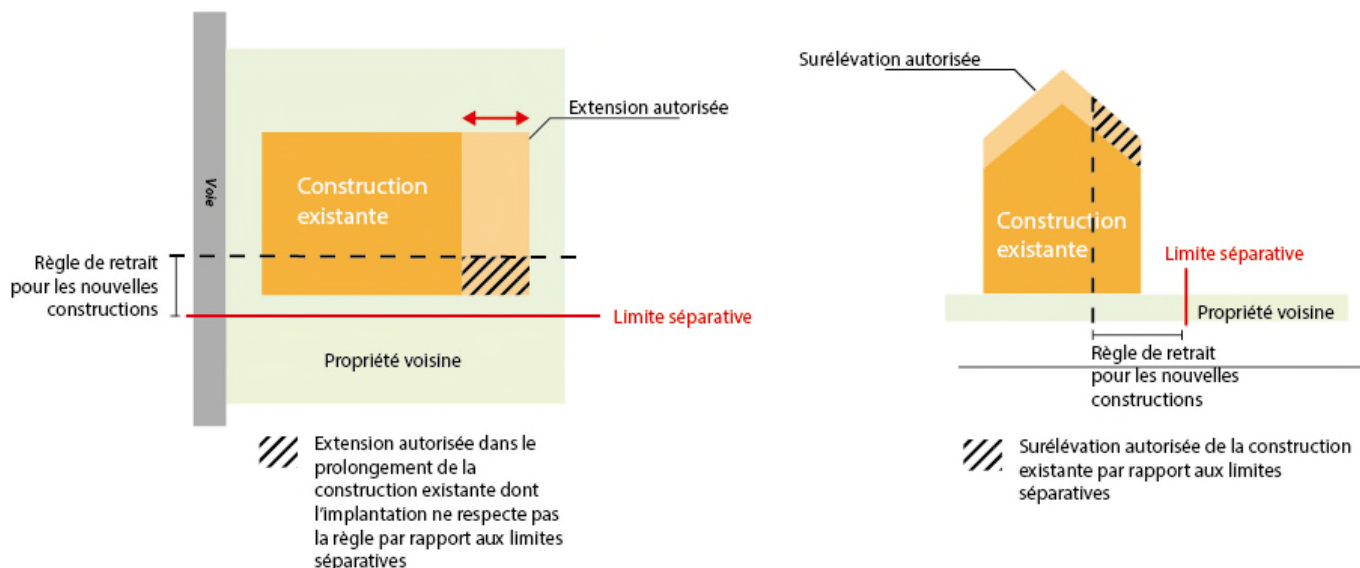
Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) afin de conserver des espaces de jardin en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la largeur de ladite façade et une longueur d'au moins 14 mètres.



Schémas informatifs

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



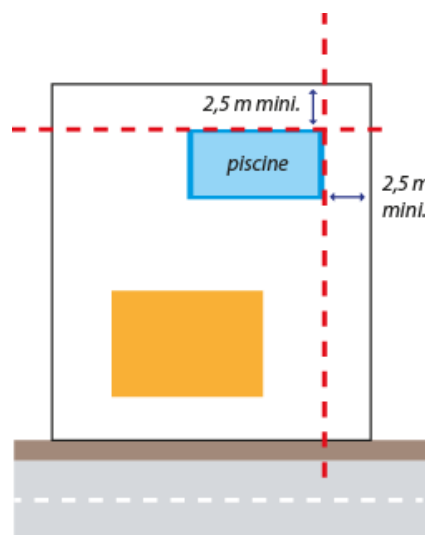
1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de parcelle) ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

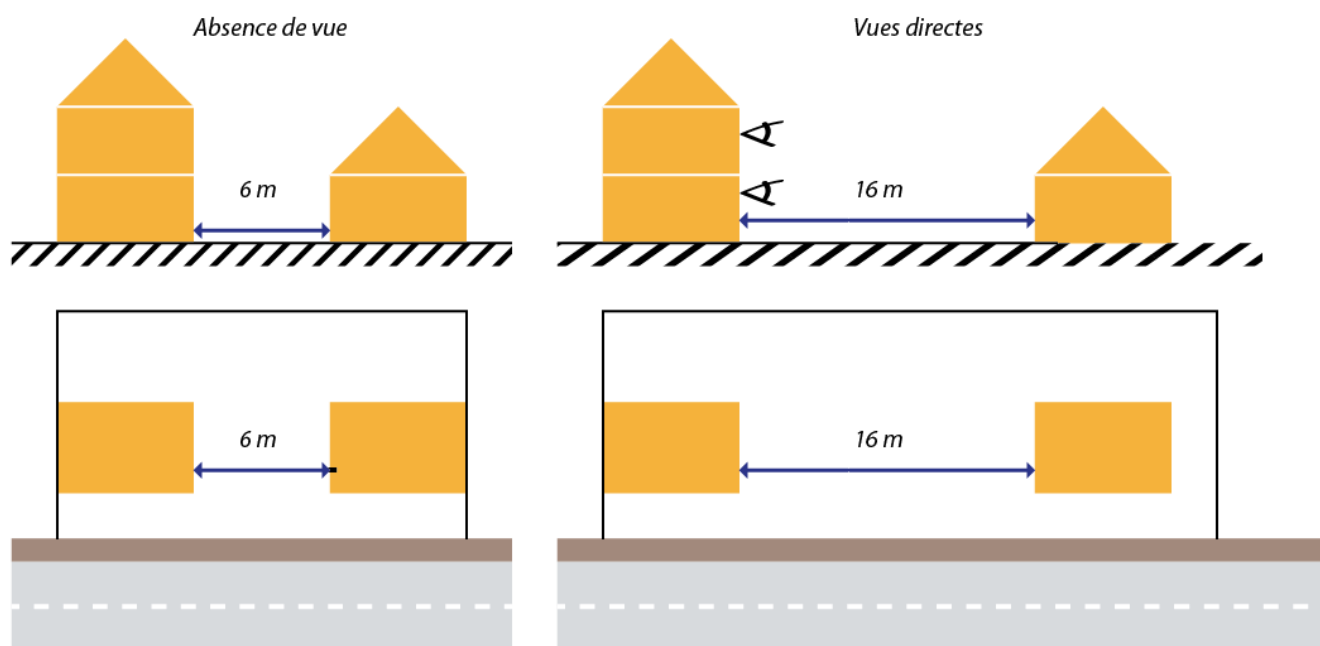


1/ ZONES URBAINES : UH

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

1/ ZONES URBAINES : UH

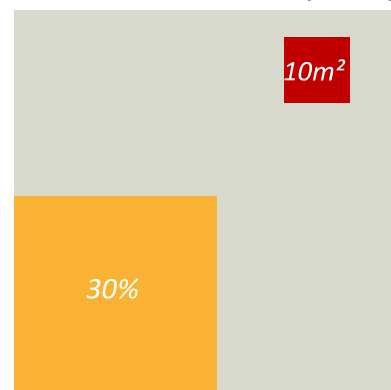
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



5/ La hauteur des constructions :

Les règles de hauteur sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.

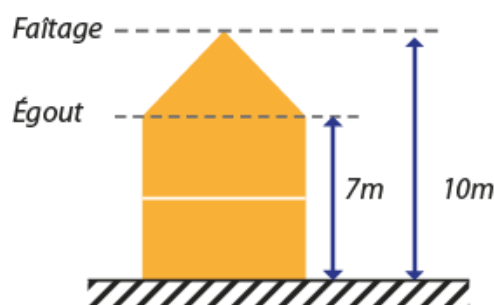
La hauteur des constructions, dans la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- **10 mètres** au faîtage.

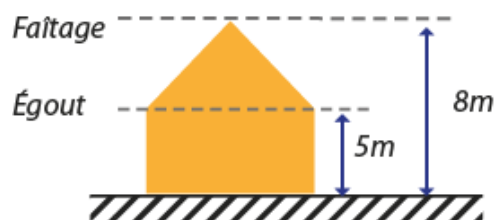
La hauteur des constructions, au-delà de la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

- **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **8 mètres** au faîtage.

Dans la bande des 25 mètres :



Au-delà de la bande des 25 mètres :



Schémas informatifs

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent être perméables sur **70% minimum** de leur superficie.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Surface libre de toute construction perméable

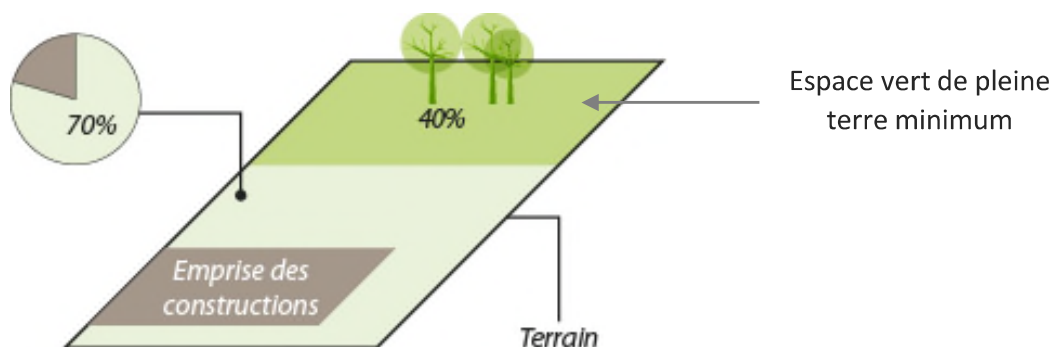
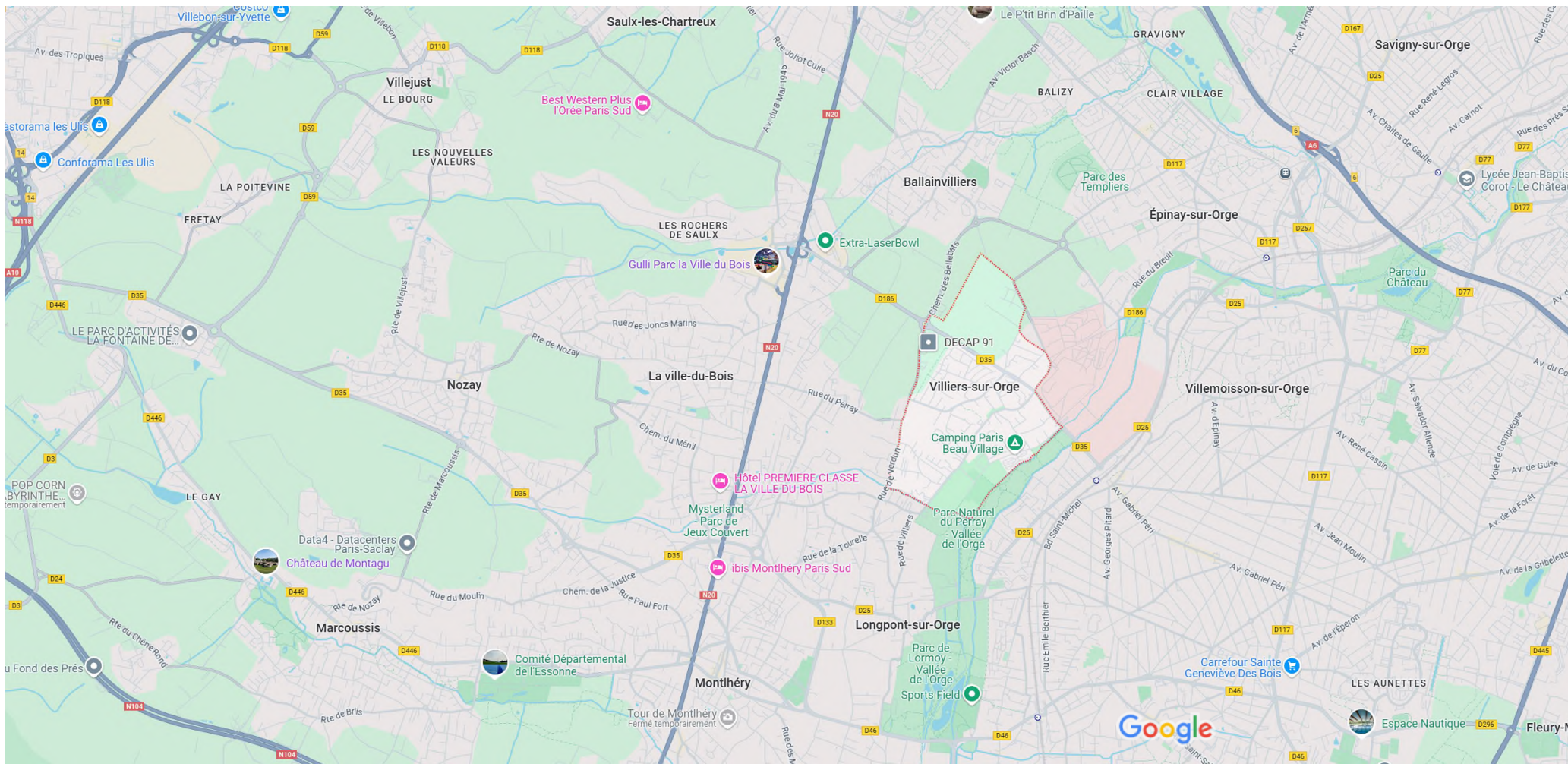
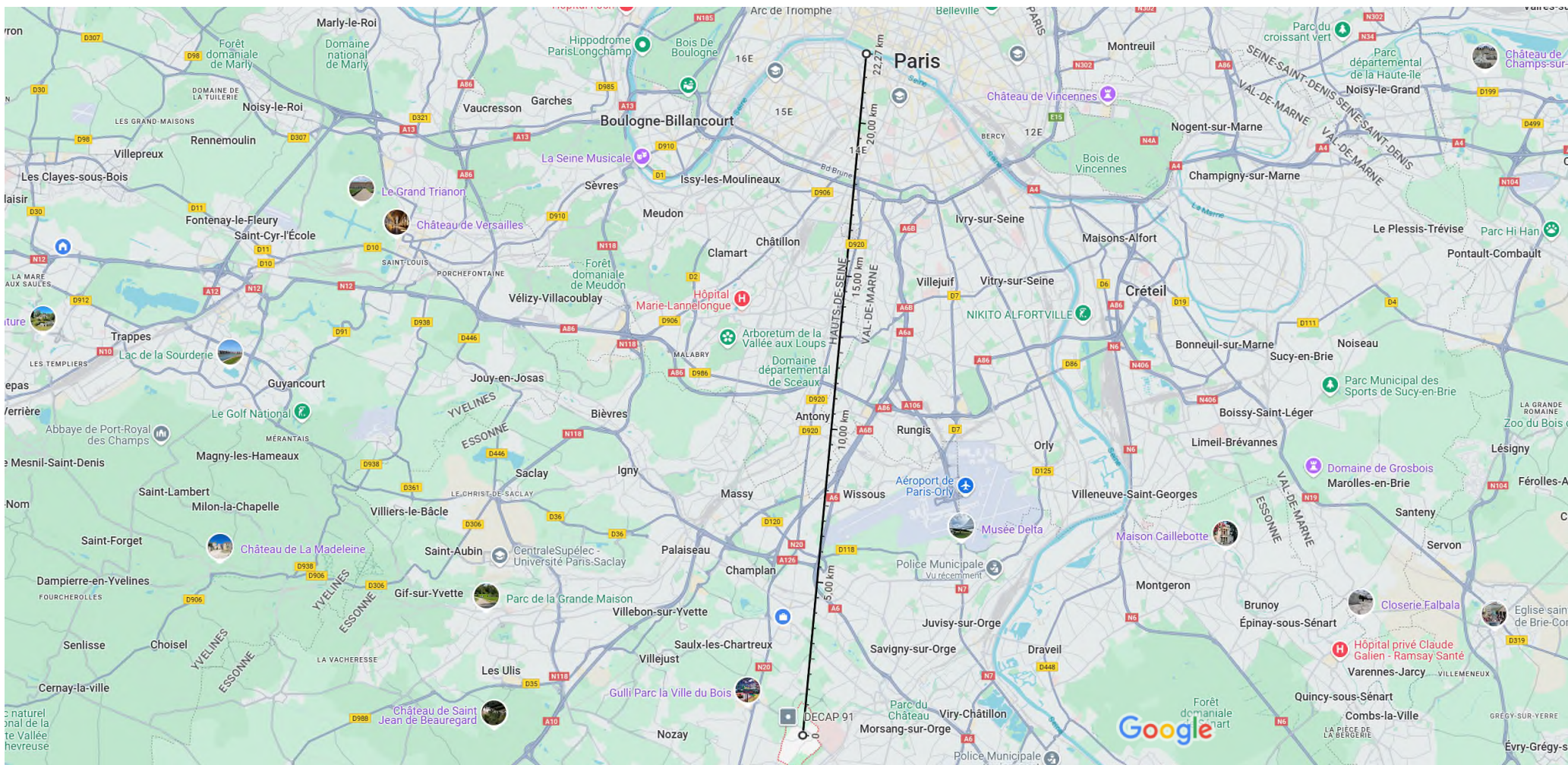


Schéma informatif





Zone d'étude **Villiers-sur-Orge (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Population	4 584	67 408 052
Densité de population (hab/km ²)	2 575,3	106,5
Superficie (km ²)	1,8	632 702,3
Nombre de ménages	1 883	30 528 367

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Variation de population (%)	0,5	0,3
- due au solde naturel (%)	0,9	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,4	0,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Logement

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Nombre de logements	1 919	37 155 918
Part des résidences principales (%)	98,1	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,5	9,7
Part des logements vacants (%)	0,3	8,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Naissances - Décès

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Naissances domiciliées	43	676 643
Décès domiciliés	16	637 067

Source : Insee, État civil - 2023

Emploi - Chômage

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Emploi total au lieu de travail	800	27 368 147
dont part des emplois salariés (%)	81,6	86,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	79,9	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	7,1	12,1

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Revenus

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Nombre de ménages fiscaux	1 772	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	28 900	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Etablissements

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	81	2 379 060
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	13,6	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	70,4	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	16,0	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Villiers-sur-Orge	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	791	26 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	3,5	12,4
Part de la construction (%)	27,3	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	18,7	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	50,4	31,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022