



COMMUNE DE
VILLIERS-SUR-ORGE

CERTIFICAT D'URBANISME SIMPLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier suivi par : : Sandy ROUSSEL-DJIOUA

CADRE 1 : IDENTIFICATION

Demande déposée 04/02/2025	CU 091685 25 10008
TERRAIN - ADRESSE: Nom et adresse du propriétaire du terrain (s'il est autre que le demandeur) Cadastre : Superficie :	44 Rue Jean Jaurès 91700 VILLIERS-SUR-ORGE AI 192 493,00 m ²
NOM - PRENOMS - ADRESSE DEMANDEUR	CABINET PAILLARD HPUC Monsieur PAILLARD Hervé 266 Avenue Daumesnil 75012 Paris

CADRE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
14 juin 2018. (Délibération 2018-029).**

Zone : UH

(Cf. <https://ville.villiers-sur-orge.com/urbanisme-et-travaux/>)

CADRE 3: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Servitudes d'utilités publiques : /

Risque retrait-gonflement d'argile : Risque existant IMPORTANT

(Cf. carte issue du site www.georisques.gouv.fr)

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION

PERIMETRE:

**Droit de préemption urbain renforcé au
bénéfice de la commune de Villiers-sur-
Orge suivant la délibération n°2018-051 du
20 septembre 2018.**

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit
de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement
et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité
de ce certificat d'urbanisme.

CADRE 4 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT

AU BÉNÉFICE DE:

la commune de Villiers-sur-Orge

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le
propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner
auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle
comportera l'indication du prix et les conditions de la vente
projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de
déclaration.

CADRE 5 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

✓ **Taxe d'aménagement :**

- **Conseil Régional : Taux : 1,0%**
- **Conseil Départemental : Taux : 2,5 %**
- **Conseil municipal : Taux : 5,0%**

✓ Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels L.332-8 code de l'urbanisme
✓ Réalisation des équipements propres L.332-15 du code de l'urbanisme
✓ Redevance à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et des locaux de stockage en région Ile-de-France : (III de l'article 231 Ter du code général des impôts)
✓ Redevance d'archéologie préventive L.524-2 du code du patrimoine
<input type="checkbox"/> Taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles suivant la délibération 2007-039 du Conseil Municipal du 5 juillet 2007 : 6,66 % du prix de cession
<input type="checkbox"/> Participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement : L. 332-7-1 code de l'urbanisme Montant fixé à : Ce montant est actualisé tous les ans au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction
<input type="checkbox"/> Participation pour voirie et réseaux L. 332-11-1 du code de l'urbanisme
<input type="checkbox"/> Versement pour sous-densité L.331-36 et L.331-38 du code de l'urbanisme

CADRE 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'un secteur sauvegardé ou d'un périmètre de rénovation urbaine, restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.
- Le bien n'est pas situé dans une zone infectée termitose.
- Le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral relatif aux dispositions de lutte contre les mères.
- Le bien n'a été frappé d'aucune interdiction d'habiter, ni d'arrêté de périls ou d'injonction de travaux.
- Le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- Selon arrêté préfectoral n° 010082 du 1er février 2001, l'ensemble du département de l'Essonne est classé en zone à risque d'exposition au plomb.
- Selon l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE N° 265 du 13 juin 2018, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, la commune de Villiers-sur-Orge n'est pas exposée aux risques technologiques mais aux risques naturels.
- L'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE N° 265 du 13 juin 2018, précise le classement en zone sismique 1 pour la commune de Villiers sur Orge, le département de l'Essonne étant entièrement compris en zone de sismicité très faible.
- L'arrêté n° 2017-DDT-SE N° 698 du 22 novembre 2017 précise que la commune de Villiers-sur-Orge est exposée aux Risques Naturels Prévisibles d'Inondation par débordement de la rivière Orge (PPRn), et d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille (PPRi), approuvé le 16 juin 2017 par arrêté inter-préfectoral n° 2017-DDT-SE n° 436.

Villiers-sur-Orge, le 18/02/2025

Le Maire

Gilles FRAYSSE

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du Code de l'Urbanisme).*

LIRE ATTENTIVEMENT CES INFORMATIONS

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

Commune de **VILLIERS SUR ORGE** (Département de l'Essonne)

Adresse : **44 rue Jean Jaurès**

Cadastre : section AI n° 192

Contenance cadastrale : 493 m²

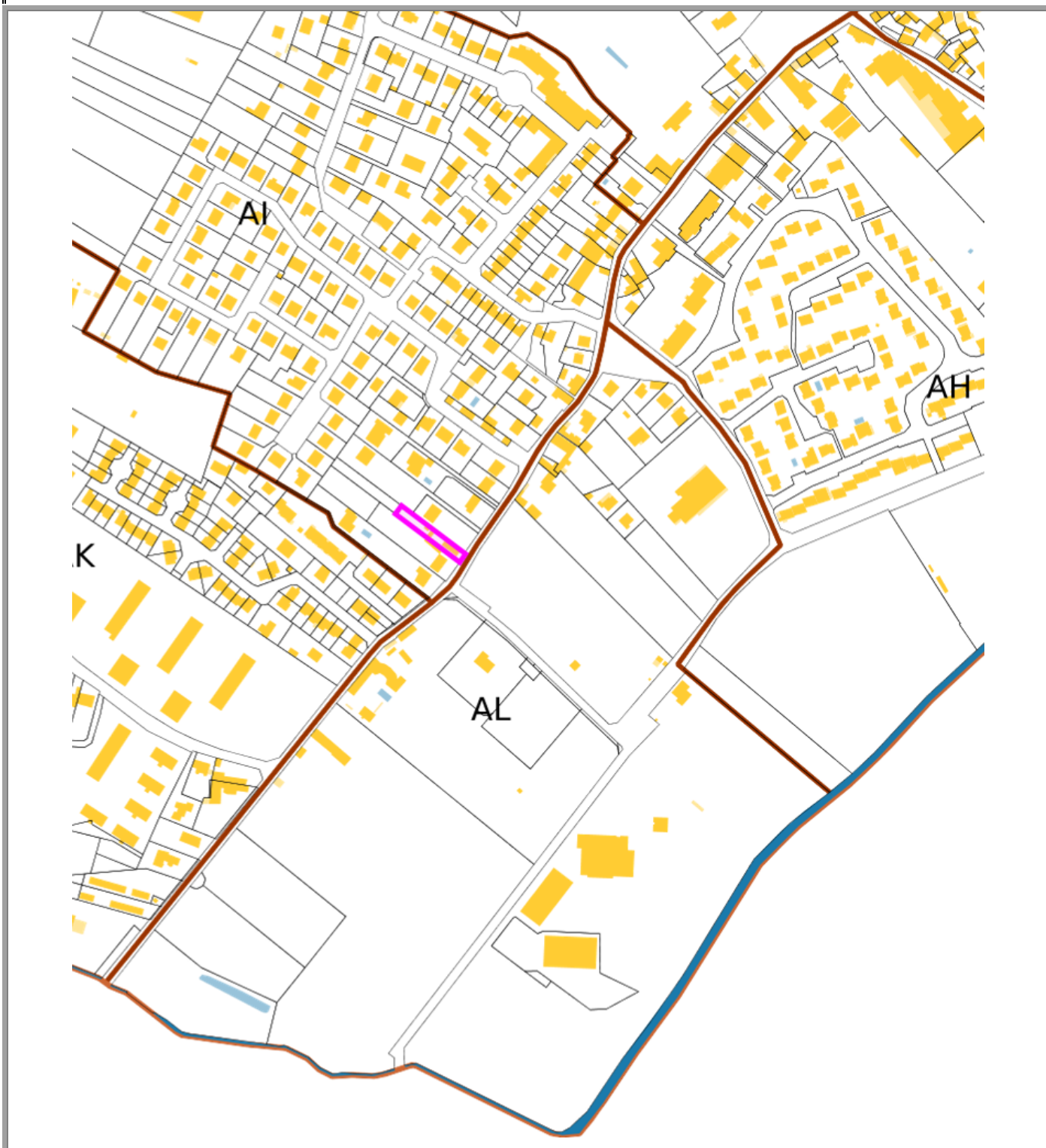
Dossier n°250155

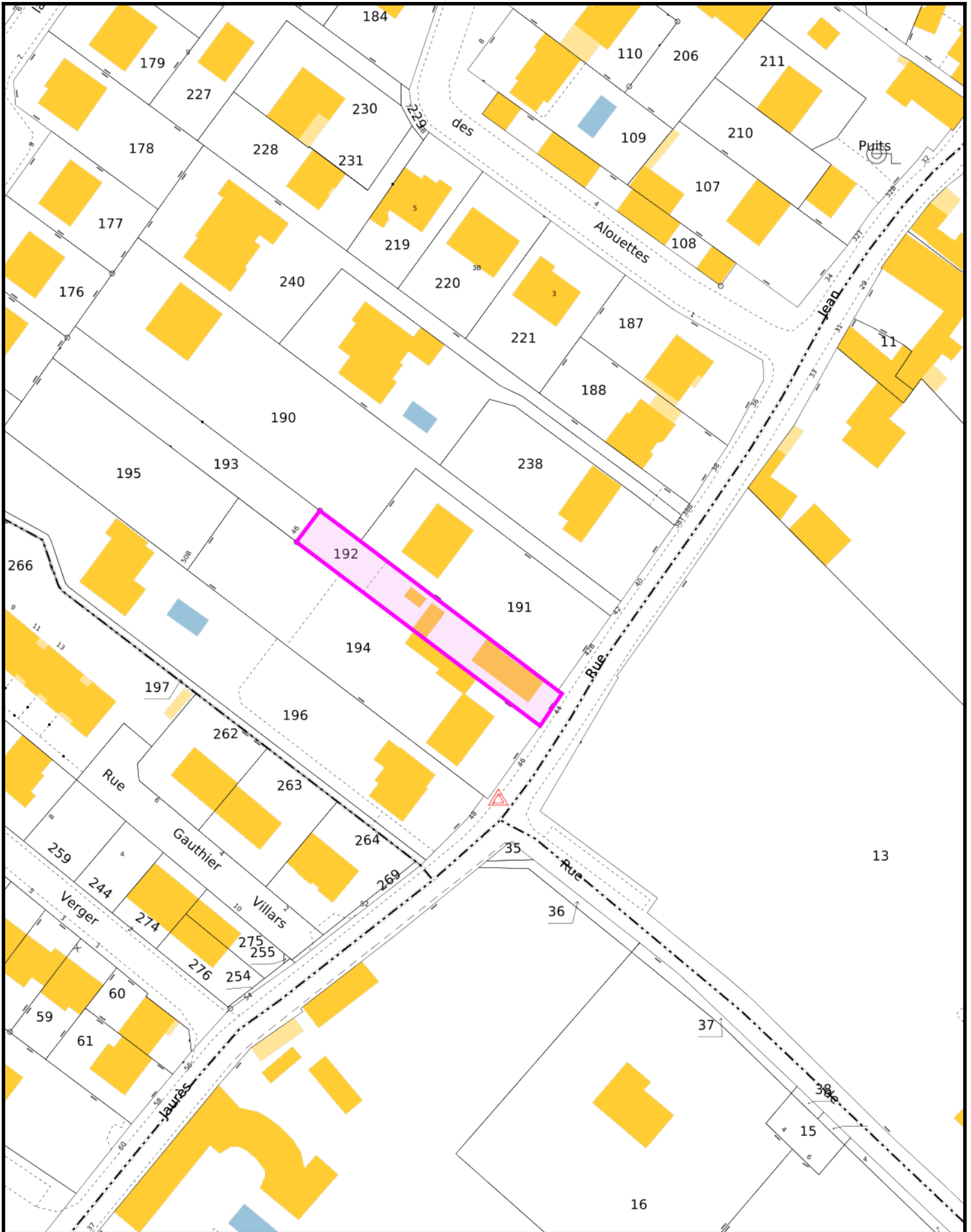
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE :

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Fiche parcelle cadastrale

Villiers-sur-Orge
AI 192

Géofoncier

Fiche éditée le 10 mars 2025 à 18h19 (UTC +0100)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Villiers-sur-Orge (91685)
Préfixe : 000
Section : AI
Numéro : 192

Adresse postale la plus proche :
44 Rue Jean Jaurès 91700 Villiers-sur-Orge



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 4 a 93 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle créée en 1999 (remaniement).

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UH

Zone UH

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/d679edd67386b92c8733a040bae79e70/download-file/91685_reglement_20180614.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villiers-sur-Orge&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=91685&lon=2.297558564553869&lat=48.654444444444444>
Rue Jean Jaurès 91700 Villiers-sur-Orge

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



Année de référence : 2024	Département : 91 0	Commune : 685 VILLIERS-SUR-ORGE	TRES : 120	Numéro communal : V00116
---------------------------	--------------------	---------------------------------	------------	--------------------------

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire : MBHLMF	À 37 TOURS
---------------------------	------------------------------	------------

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
11	AI	192		44	RUE JEAN JAURES	0100	A	01	00	01001	916850097463	685A	C	H	MA	5	6218							P		6 218
11	AI	192		44	RUE JEAN JAURES	0100	A	01	00	01002	916851190248	685A	C	H	PS	CA	450							P		450
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
6 668 euro(s)						0 euro(s)						6 668 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation														Livre foncier					
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult			Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille
11	AI	192	44	RUE JEAN JAURES	0100		1	685A		S								0,00							
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles							
HA A CA						Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé											
04 93						0		0		0		0		0		0									

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 17/02/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9104101105

SF2517154281

DESIGNATION DES PROPRIETES

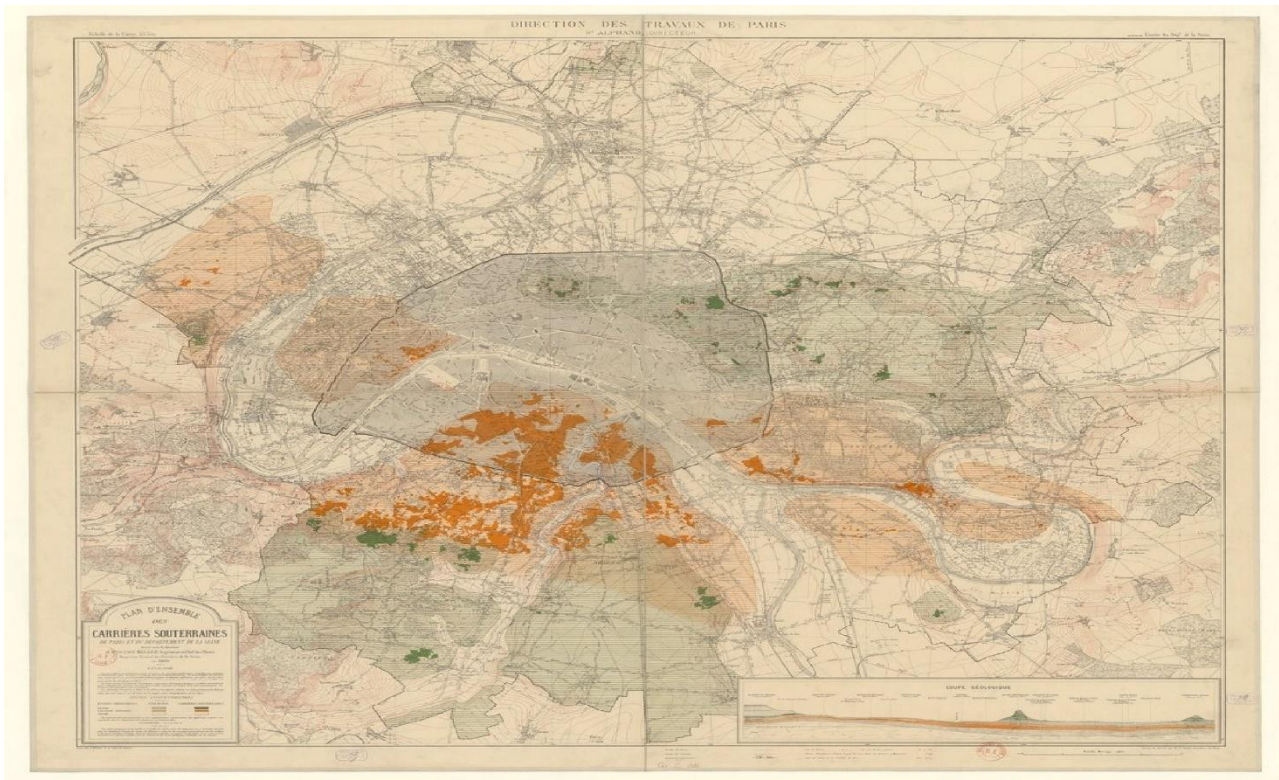
<i>Département</i> : 091												<i>Commune</i> : 685			VILLIERS-SUR-ORGE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle											
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance								
AI	0192			44 RUE JEAN JAURES	0ha04a93ca													

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL



ADRESSE : 44 rue Jean Jaurès, 91700 VILLIERS SUR ORGE

CADASTRE : section AI n° 192

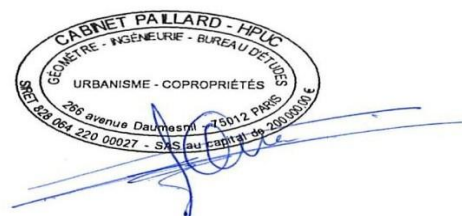
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 10 février 2025

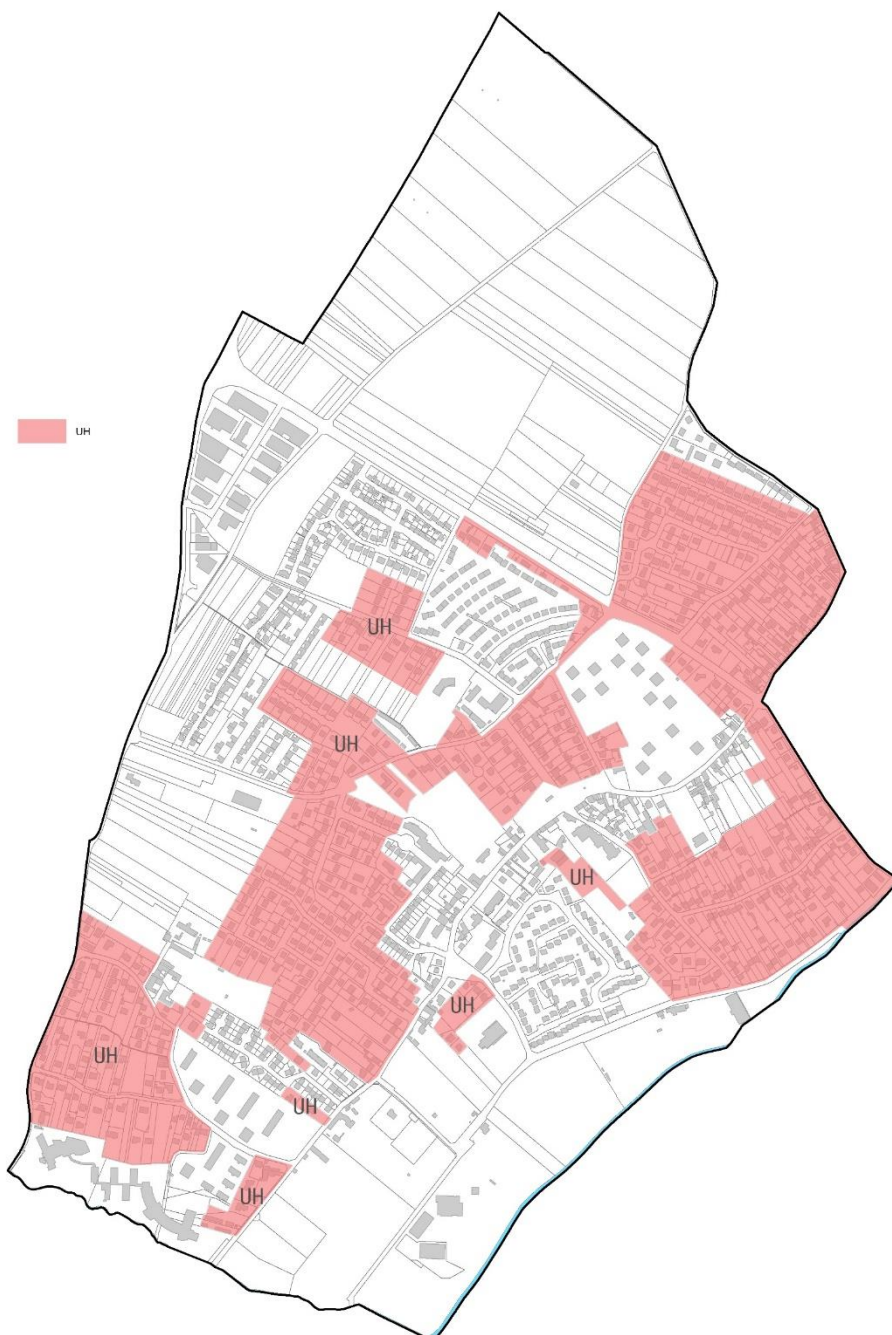


1/ ZONES URBAINES : UH

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/ 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.

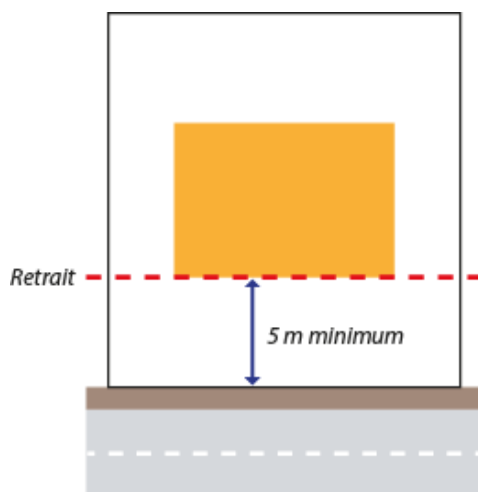
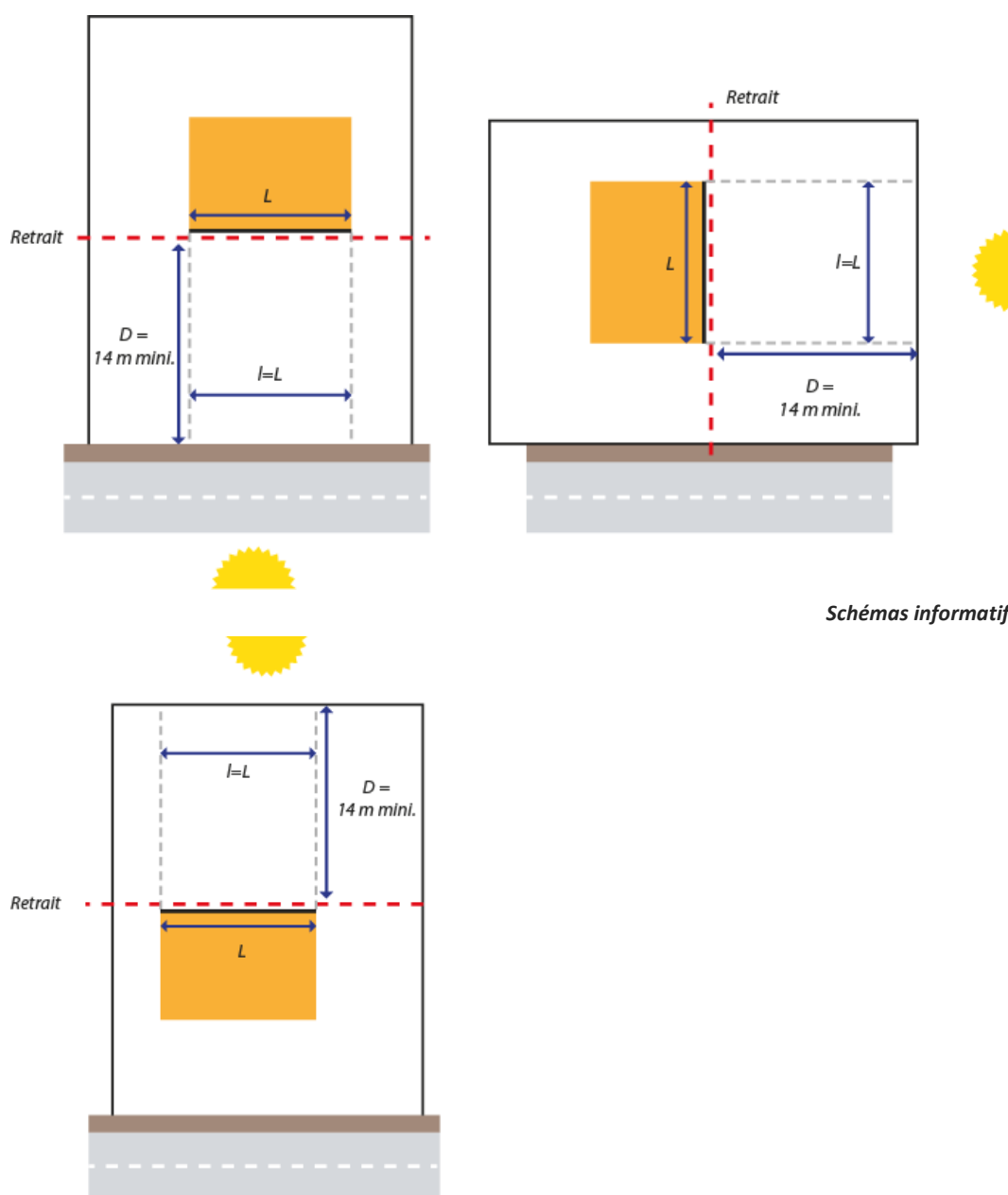


Schéma informatif

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) édiflée 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.

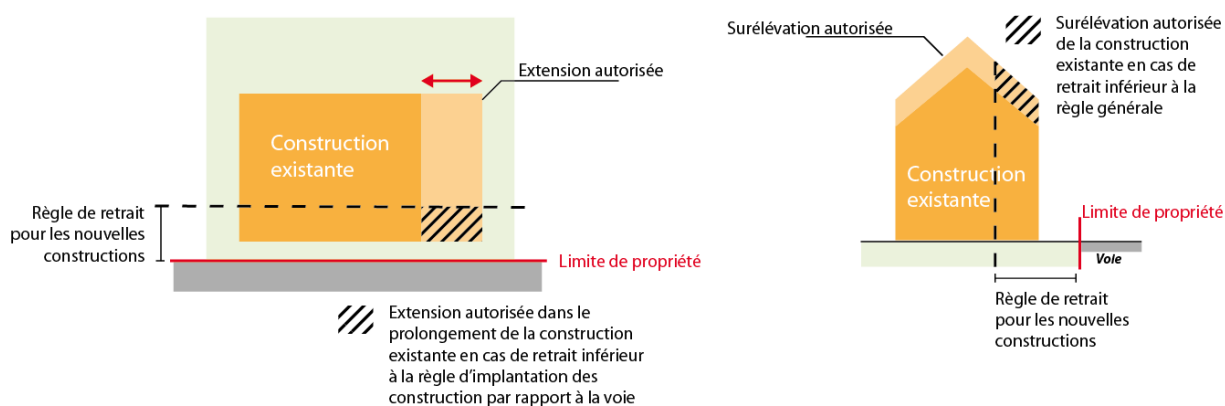


Schéma informatif

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 :

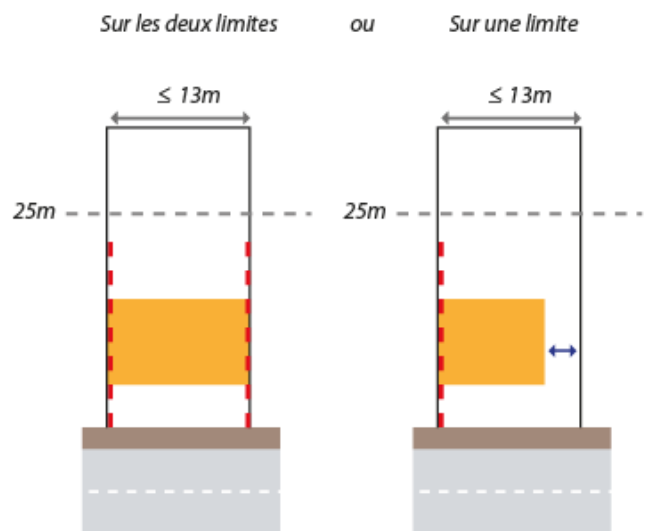
Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

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

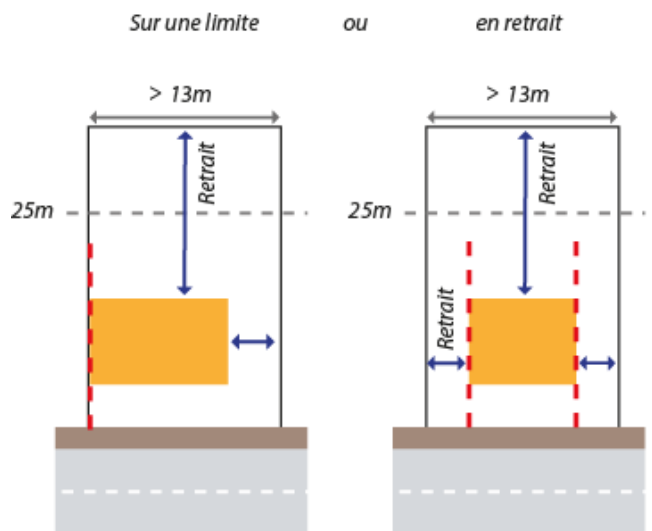
Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

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.



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.

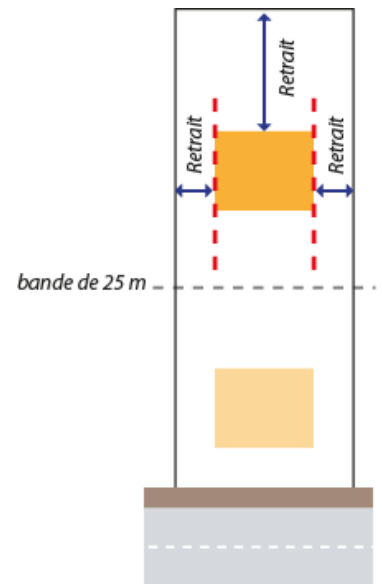


Schéma informatif

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édiflée 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.

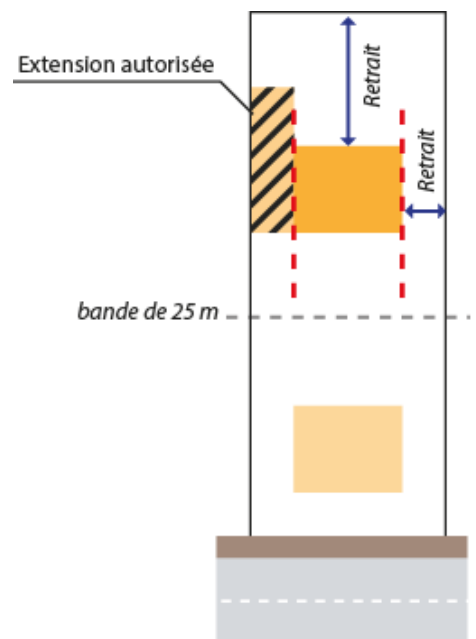


Schéma informatif

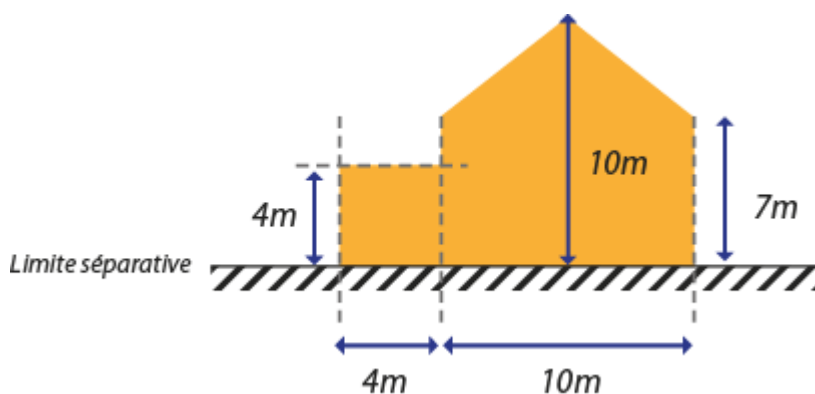
1/ ZONES URBAINES : UH

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

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

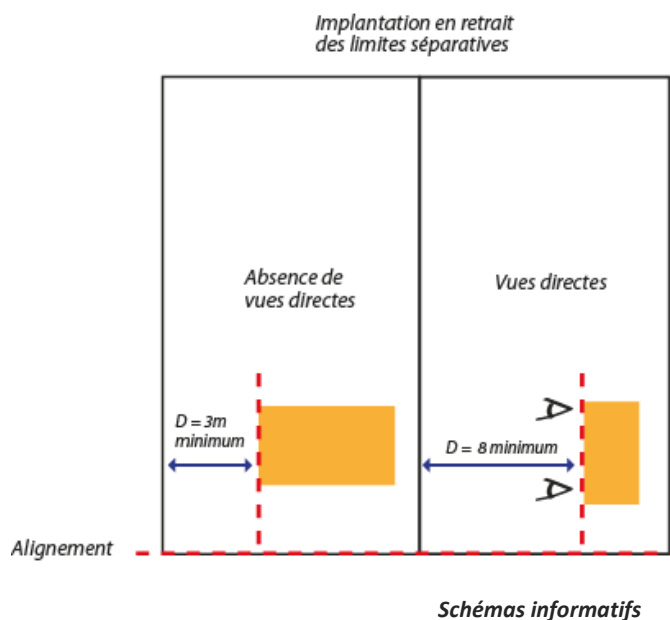
En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives latérales, la construction doit s'inscrire sur cette limite dans le gabarit maximum défini ci-après :

- 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 :

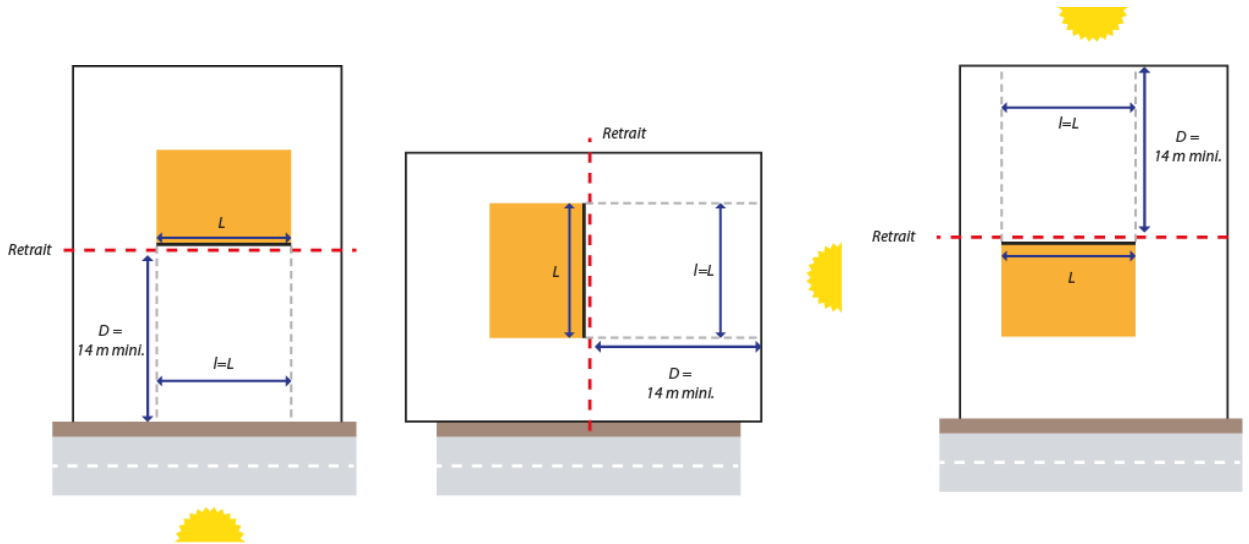
- Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.



1/ ZONES URBAINES : UH

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

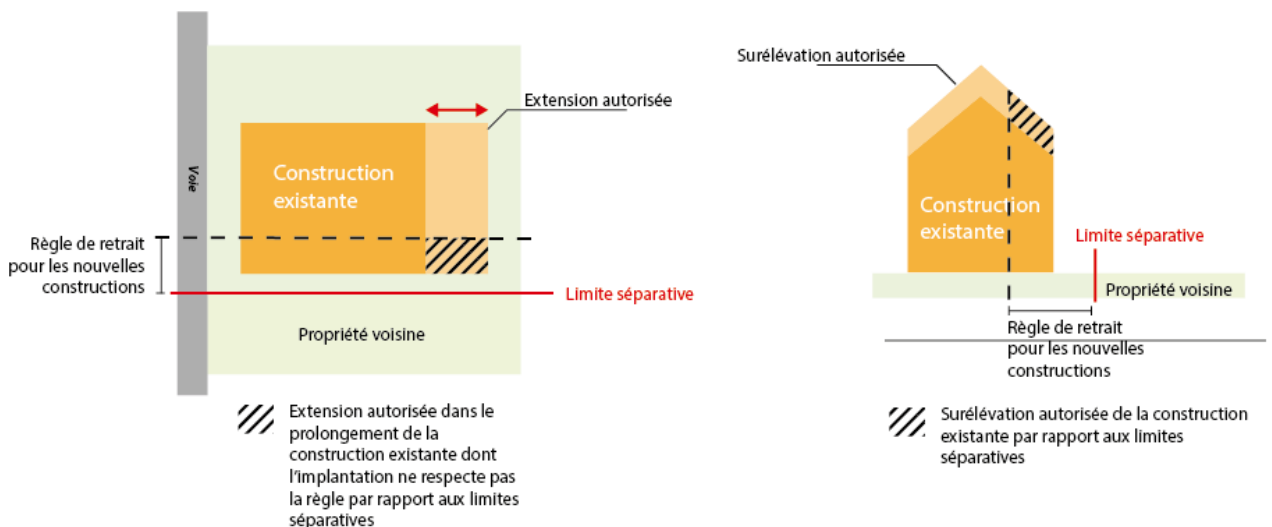
Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) afin de conserver des espaces de jardin en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales en privilégiant 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) édiflée 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.



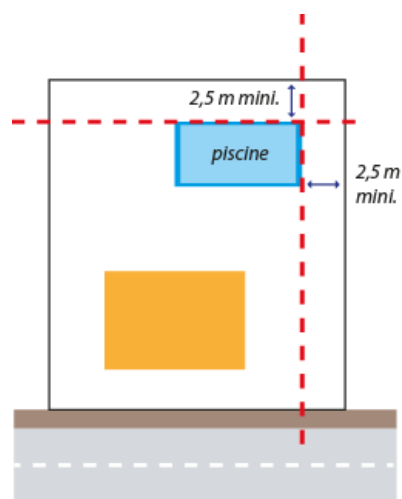
1/ ZONES URBAINES : UH

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.

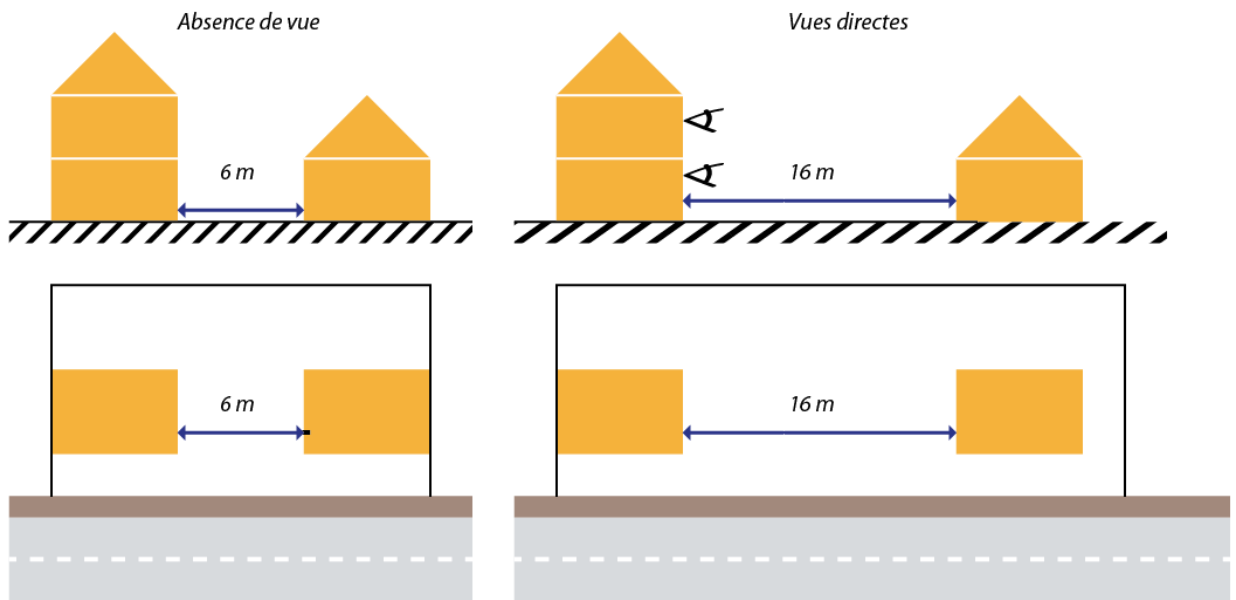
Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.



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

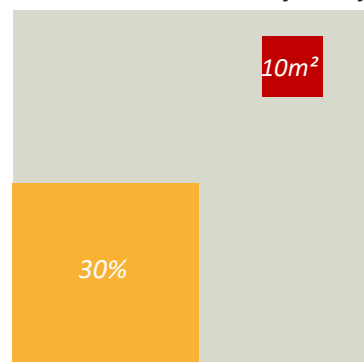
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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.

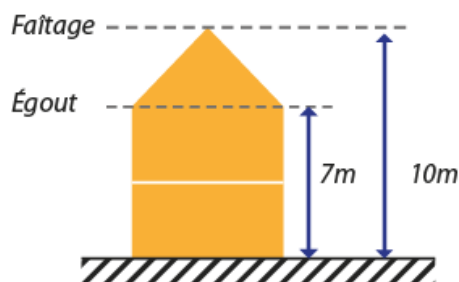
La hauteur des constructions, dans la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

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

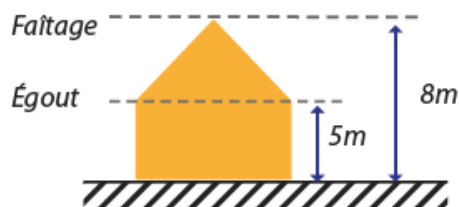
La hauteur des constructions, au-delà de la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

- **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.

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

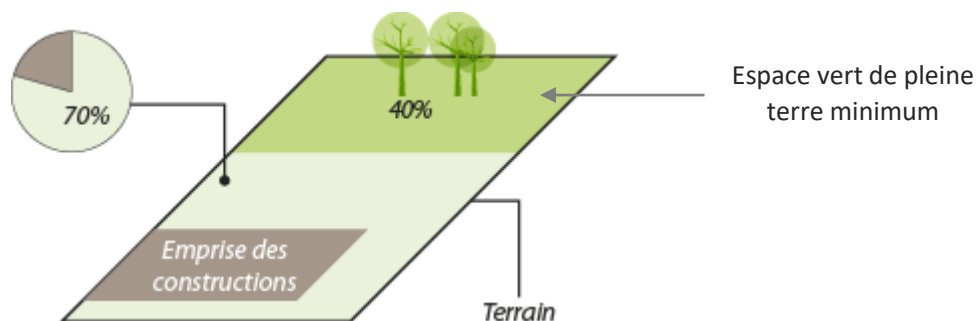


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UH



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 10 mars 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91700 VILLIERS-SUR-ORGE

Code parcelle :
000-AI-192



Parcelle(s) : 000-AI-192, 91700 VILLIERS-SUR-ORGE

1 / 6 pages

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur




Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 3/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 17

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECO8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE9200474A	27/05/1992	28/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9200474A	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9800067A	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830621	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
NOR19840921	25/07/1984	25/07/1984	21/09/1984	18/10/1984

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1920338A	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE9100354A	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
INTE9300372A	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
INTE9400539A	01/01/1993	30/09/1993	15/11/1994	24/11/1994
INTE9500104A	01/10/1993	31/03/1994	03/03/1995	17/03/1995
INTE9700269A	01/04/1994	30/11/1996	08/07/1997	19/07/1997

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
REDING	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515809
DEREMET	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006518522

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883827
Imprimerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883826
Décharge d'ordures ménagères	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883828