

EXPEDITION

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

PROCES-VERBAL DE **DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE PREMIER AVRIL

A LA REQUETE DE :

Monsieur WADEL Jean-Pierre né le 28/11/1959 à PARIS 18EME de nationalité Française, domicilié 165 allée des Buis 07150 SALAVAS,

Ayant pour Avocat : **Maître Rémy BARADEZ**, Avocat au barreau de l'Essonne, domicilié 2, rue Jules Guesde, BP21, 91602 SAVIGNY-SUR-ORGE ;

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le requérant a obtenu une ordonnance sur requête rendue le 1er mars 2022 par le Président du Tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes désignant mon étude dans le cadre d'une procédure de licitation-partage sur un bien immobilier situé 6 allée des Erables, 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE ;

Que conformément aux termes de cette ordonnance, il entend me faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, huissier de justice associé au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 13 h 45 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.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariés

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds sur lequel est bâtie une maison à usage d'habitation de plain-pied s'intégrant dans une résidence soumis aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC VILLAGEXPO.

Le syndic représentant la copropriété est désigné par l'occupant comme étant l'agence LORI 26 avenue Gabriel Péri, 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS.

Le bien est situé dans un quartier résidentiel et pavillonnaire intégré dans la zone UG1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



Préalablement avisé par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, l'occupant du bien et colicitant, Monsieur Bernard WADEL, ainsi déclaré, est présent et ne s'y oppose pas.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

Le susnommé me précise :

- être l'unique occupant du bien ;
- que les baies vitrées présentes dans le logement sont dotées de volets roulants électriques mais que seuls ceux du séjour et de la chambre gauche couloir sont toujours en fonctionnement ;
- que la pleine propriété s'applique sur le bâti mais qu'il dispose uniquement d'un droit de jouissance exclusif sur les espaces verts du fonds ;
- que le chauffage du logement est alimenté par du gaz de ville ;
- que le fonds est bâti sur un vide-sanitaire et dispose d'une toiture terrasse

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.

Entrée:

Porte d'accès principal : châssis bois avec revêtement hors d'usage. Celle-ci est protégée par un auvent extérieur, le mécanisme est usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles linoléum usagées et crasseuses.

Murs : papier peint très usagé et sale. Des appliques murales sont présentes

Plafond : dalles de faux plafond restant à l'état d'usage.

L'entrée comporte un placard mural avec portes en bois dont le revêtement est usagé.

Cuisine :

Porte d'accès : structure en verre dépoli avec poignée double béquille.

Sol : revêtement simili carrelage très usagé, buriné et taché.

Murs : peinture hors d'usage : craquelée et écaillée sur le mur gauche en entrant par suite d'un incendie ayant été signalé dans le cellier. Pans carrelés usagés, sales.

Plafond : peinture. Le plafond comporte une petite trappe de regard aménagée par l'actuel occupant. Un bloc néon en plafonnier.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:

2221607 BT/RL



La pièce comporte :

- des meubles bas et hauts de cuisine très anciens et usagés ;
- un meuble de cuisine intégrant un évier, double vasque et double paillasse, avec robinetterie type mitigeur ;
- une baie vitrée, un pan dormant, un ouvrant, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, la baie est sécurisée par un volet roulant électrique.

Cellier :

Porte d'accès : châssis bois usagé et crasseux.

Sol, murs et plafond : revêtement hors d'usage : noircis et sales.

La pièce comporte :

- une chaudière murale signalée comme alimentée par le gaz de ville ;
- des alimentations et évacuations d'eau pour les appareils électroménagers.

Garage :

L'accès au garage se fait depuis le cellier par une porte d'accès châssis bois avec poignée double béquille très usagée.

Sol, murs et plafond : à l'état brut.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:

2221607 BT/RL



L'espace comporte :

- une baie d'accès vers le jardin arrière ;
- une porte métallique mécanique roulante pour les véhicules.

Couloir :

Sol : moquette hors d'usage : élimée et sale.

Murs : papier peint usagé, jauni et taché à plusieurs endroits.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage général.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

Le couloir comporte des appliques murales, ainsi que deux placards muraux avec façades en bois.

Chambre gauche couloir :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est ancien et usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles linoléum simili parquet usagées et crasseuses.

Murs : papier peint usagé et ancien.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage général.



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans dormants un ouvrant, châssis PVC double vitrage, la baie dessert le jardin arrière et est sécurisée par un volet roulant électrique.

Séjour salle à manger :

La pièce est accessible depuis l'entrée par une porte d'accès, châssis bois deux pans avec oculus verre dépoli, peinture ancienne. La pièce dispose également d'un accès par la chambre précédemment décrite ; la porte est absente.

Sol : dalles PVC très usagées. L'encombrement des lieux ne permet pas un examen exhaustif.

Murs : papier peint ancien usagé et taché.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans dormants un ouvrant, châssis PVC double vitrage ;
- une grande baie vitrée, trois pans dormants un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ; les baies sont sécurisées par des volets roulants électriques à l'état d'usage ;
- une cheminée d'angle avec foyer ouvert.

Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement carrelé usagé et ancien.

Murs : pans carrelés usagés puis peinture craquelée et très usagée.

Plafond : peinture usagée avec spots intégrés.

La pièce comporte :

- un bidet avec robinetterie type mitigeur ;
- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mélangeur ;
- une baignoire avec tablier carrelé et robinetterie et flexible de douche, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une baie type vasistas avec barreaudage extérieur.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:

2221607 BT/RL



Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est ancien et usagé.

Sol : carrelage usagé.

Murs et plafond : revêtement usagé.

La pièce comporte :

- des WC de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est sale mais apparaît à l'état d'usage ;
- un mini ballon d'eau chaude mural.

Chambre fond couloir gauche :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille ancien et présentant des traces d'usure mais restant en bon état de fonctionnement.

Sol : moquette hors d'usage : élimée et tachée.

Murs : papier peint usagé et noirci à plusieurs endroits.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:

2221607 BT/RL



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans dormants un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ; la baie est sécurisée par un volet roulant électrique.

Chambre fond couloir droite :

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



Sol : moquette hors d'usage : élimée et tachée.

Murs : papier peint noirci, marqué par des spectres de coulures.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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

REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage général.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans dormants un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement. La baie est sécurisée par un volet roulant électrique.

EXTERIEURS

Jardin avant :

Le fonds est sécurisé par un portail, structure bois, deux pans ouvrants mécaniques.

Le fonds comporte un revêtement dallé noirci menant jusqu'au garage précédemment décrit, ainsi que des espaces herborés et arborés, l'ensemble est plus ou moins entretenu.

Le jardin avant donne accès au jardin arrière par un espace situé à droite en entrant et grillagé par l'occupant actuel.

Le revêtement extérieur des façades est usagé et sale, particulièrement en partie basse.



Jardin arrière :

L'espace comporte une structure barbecue fixe, ainsi que des espaces herborés et arborés plus ou moins entretenus.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

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



REFERENCES A RAPPELER:
2221607 BT/RL

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 15 h 00.

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 et un extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Saint-Michel-Sur-Orge (91).

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

REFERENCES A RAPPELER:

2221607 BT/RL

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	74,40

Base T.V.A.	301,23
T.V.A. 20,00%	60,25

TOTAL T.T.C. 361,48 €

Soit trois cent soixante-et-un euros et quarante-huit centimes

Acte dressé sur 12 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Huissier de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.288.SAINT-MICHEL-SUR-
Date du repérage : ORGE.Bernard
Heure d'arrivée : 01/04/2022
Durée du repérage : 14 h 03
02 h 35

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Essonne**
Adresse : **6 allée des Erables (1022)**
Commune : **91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE**
Section cadastrale AP, Parcelle(s) n°
11,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Lot numéro 1022,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mr Bernard WADEL**
Adresse : **6 allée des Erables**
91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

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

Nom et prénom : **Mr WADEL Jean-Pierre et Mr Bernard**
WADEL
Adresse : **165 allée des Buis**
07150 SALAVAS

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 : ... **MMA**
Numéro de police et date de validité : **114.231.812 - 31/12/2022**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale: 90,20 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés vingt)
Surface au sol totale: 111,40 m² (cent onze mètres carrés quarante)

Résultat du repérage

Date du repérage : **01/04/2022**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Garage	0	14,82	
Rez de chaussée - Buanderie	0	6,38	
Rez de chaussée - Entrée	5,67	5,67	
Rez de chaussée - Séjour	25,2	25,2	
Rez de chaussée - Cuisine	10,92	10,92	
Rez de chaussée - Couloir	7,18	7,18	
Rez de chaussée - Chambre 1	9,83	9,83	
Rez de chaussée - Chambre 2	13,07	13,07	
Rez de chaussée - Chambre 3	11,27	11,27	
Rez de chaussée - Salle de bain	4,8	4,8	
Rez de chaussée - Wc	1,2	1,2	
Rez de chaussée - Salle d'eau	1,06	1,06	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale: 90,20 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés vingt)****Surface au sol totale: 111,40 m² (cent onze mètres carrés quarante)**Fait à **SAINT-MICHEL-SUR-ORGE**, le
01/04/2022Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe





6. Règlement : pièce écrite



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2016
approuvant la modification n° 1 du PLU



SOMMAIRE

TITRE - I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE - II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
	REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	12
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-1	14
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-2	23
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-3	36
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-4	49
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-5.....	62
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-6	70
	REGLEMENT DE LA ZONE UC	81
	REGLEMENT DE LA ZONE UC-1	83
	REGLEMENT DE LA ZONE UC-2	91
	REGLEMENT DE LA ZONE UG.....	98
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-1.....	100
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-2.....	108
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-3.....	117
	REGLEMENT DE LA ZONE UH	126
	REGLEMENT DE LA ZONE UI.....	141
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-1.....	143
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-2.....	150
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-3.....	157
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-4.....	164
	REGLEMENT DE LA ZONE UL	171
	REGLEMENT DE LA ZONE UM.....	179
	REGLEMENT DE LA ZONE UR.....	185
TITRE - III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	194
	REGLEMENT DE LA ZONE N.....	195
TITRE - IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QU' A L'HABITATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT	202
TITRE - V	ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME.....	204
TITRE - VI	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	206
TITRE - VII	LISTE DES SERVITUDES ETABLIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 C.....	208
	ANNEXE N°1.....	209
	ANNEXE N°2.....	210
	ANNEXE N°3.....	212

TITRE - I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 150-8 et suivants et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SAINT-MICHEL-SUR-ORGE.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A CE PLAN LOCAL D'URBANISME

2-1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) définies au Chapitre 1^{er} du Titre 1^{er}, section I du Livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants dits d'ordre public et qui traitent (R. 111-1) :

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique,
- R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-21 : Respect des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

2-2 Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol s'ajoutent aux règles propres aux Plans Locaux d'Urbanisme.

- Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du PLU.
- Toute construction doit se référer à la politique d'assainissement et de traitement des eaux, énoncée dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au PLU.
- Toute construction doit se référer à la politique de gestion des déchets, énoncée dans le Schéma Directeur de Gestion des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au PLU.

2-3 Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils s'ajoutent aux règles du présent PLU et concernent :

Les périmètres situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre (de type routier et ferroviaire) dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de L'article L 571-10 du Code de l'Environnement. Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement de ces infrastructures de transport aux réseaux routier national, départemental et au réseau ferroviaire figurent dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation peuvent être possible à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées aux arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

2-4 Les éléments de patrimoine et de paysage visés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine et de paysage visés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « maisons remarquables » ou « espaces verts protégés ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés dans le titre V du présent règlement.

2-5 La protection de la diversité commerciale visée à l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme

Les commerces situés en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux représentés au document graphique font l'objet de règles particulières.

2-6 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Conformément aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe du PLU.

2-7 Les opérations d'utilité publique ayant des effets divers sur l'occupation des sols

Les opérations d'utilité publique ayant des effets divers sur l'occupation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont conformes aux articles L. 111-9 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

2-8 En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande de co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du règlement. A la date d'approbation du PLU (07/10/2013), tous les lotissements de la commune datent de plus de 10 ans et aucun cahier des charges ne reste applicable.

2-9 En application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

A Saint-Michel-sur-Orge, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent :

- sur 2 x 100 mètres à la RN 104, voie express, décret du 21 juin 1976 (section A10-RD 133)

Les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de Voirie Routière.

2-10 Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation

Dans les secteurs soumis aux servitudes résultant des dispositions du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation de la Vallée de l'Orge inférieure (PERI) approuvé le 13 décembre 1993, toute construction est autorisée, à condition qu'elles prennent en compte les règles visées dans le PERI annexé au PLU.

2-11 Risques retrait gonflement des argiles

La commune de Saint-Michel-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris ou des déclarations de sinistres déposées concernant des sinistres « sècheresses », pour la période 1989/2003.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.

2-12 Construction à usage d'habitat social

Stationnement automobile : pour toute construction sociale telle que définie par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places de stationnement automobile est fixé au maximum à 1 place par logement, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

2-13 La reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique après des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, de même que 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 et des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des articles du présent règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- **divise le territoire intéressé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N).**
- **réserve les emplacements nécessaires :**
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général,
 - aux espaces verts,
 - et aux cheminements piétons

3-1 Les zones urbaines (terrains équipés)

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

- Les zones UA 1, UA 2, UA 3, UA 4, UA 5 et UA 6

- Les sous-secteurs UA3 *, UA4 * et UA6*
- Les zones UC 1 et UC 2
- Les zones UG 1, UG 2 et UG 3
- La zone UH
- Les zones UI 1, UI 2, UI 3 et UI 4
- La zone UL
- La zone UM
- La zone UR

3-2 Les zones naturelles

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Les règles particulières, applicables à cette zone, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend une seule zone :

- La zone N qui dispose de sous-secteurs N* de capacité et d'accueil limités (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

3-3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), pris en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques par une trame verte spécifique.

Les demandes de défrichements dans les Espaces Boisés Classés sont interdites et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

3-4 Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, pris en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques par une trame quadrillée spécifique. Ils sont répertoriés au titre VI du présent règlement.

3-5 Les servitudes instituées au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'Urbanisme

Les servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Ils sont répertoriés au titre VII du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce 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 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement de chacune des zones.

ARTICLE 5 - DEFINITION DE TERMES REGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

A.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fond voisin, pour permettre de relier une construction à une voie.

Alignement : limite entre le terrain privé et la cour existante, ou la voie privée existante à la date de mise en révision du PLU (20/12/2010) et ouverte à la circulation publique, ou la voie publique.

Annexe : construction non contigüe à une construction principale, inférieure ou égale à 20 m² et située sur la même unité foncière qu'une construction principale. Elle n'est ni affectée à de l'habitation, ni à de l'activité principale (ex : annexe à usage d'abri de jardin, de garage, de remise).

Arbre à haute tige : arbre avec un tronc sans ramification latérale à la base et qui atteindra une hauteur supérieure à 2,5 mètres à l'âge adulte.

B.

Bande constructible : bande définie en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement.

Bardage : revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

C.

Comble : volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture d'une construction (sans plancher intermédiaire).

Construction existante : construction légale ou projet de construction ayant obtenu une autorisation préalable.

Construction(s) principale(s) : construction(s) réalisée(s) sur une même unité foncière, hormis les annexes.

Construction secondaire : sans objet dans le présent règlement.

Cour : emprise privée desservant plusieurs unités foncières.

D.

E.

Emprise au sol : proportion de surface au sol occupée par les constructions, calculée par rapport à la surface de l'unité foncière. Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la somme des projections verticales du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

Espace vert : espace au sol végétalisé permettant la perméabilité du sol ou comprenant au moins 50 cm de profondeur de terres végétales en cas de réalisation de stationnements en sous-sol.

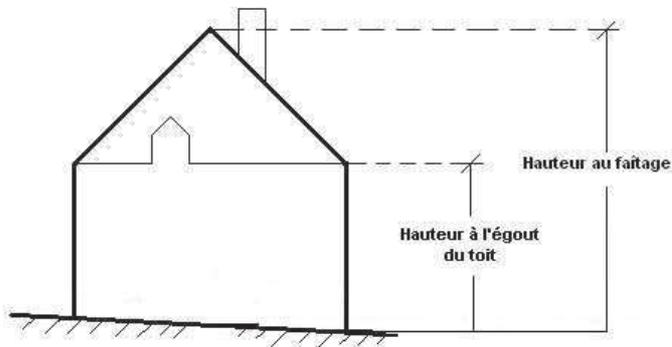
Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction et/ou verticalement, par une surélévation.

F.

Façade : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Lorsqu'il est fait référence à la notion de façade dans les articles 6,7 et 8 du règlement, cela s'applique au nu de la façade, non compris les saillies inférieures à 60 cm (bow-window, corniche, encorbellement, loggia ou balcon).

H.

Hauteur d'une construction : hauteur mesurée au droit de la construction et en tous points de l'égout, l'acrotère ou du faîtage du toit par rapport à la cote du terrain naturel (hors exhaussement et affouillement).



Hauteur à l'égout du toit : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Hauteur à l'acrotère : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture terrasse sur les limites extérieures (hors garde-corps, etc.).

Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues.

I.

Implantation à l'alignement : lorsque 60 % au moins de la surface de la façade sur rue est située

dans le plan vertical passant par l'alignement.

J.

L.

Lucarne : ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Menuiserie : ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature : ensemble des éléments d'ornementation architecturale (corniche, appuis, linteaux, encadrements, entablement, moulures etc.).

Mur bahut : mur d'une hauteur inférieure ou égale à 80 cm.

N.

Notion d'ouvertures créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses supérieures à 0.60 mètre du terrain naturel
- les ouvertures de toiture

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture)
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide
- les pavés de verre
- les terrasses, situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel
- les marches et le perron des escaliers extérieurs
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée)

P.

Perron : escalier extérieur à marches peu nombreuses, se terminant par une plate-forme sur laquelle donne une porte d'entrée.

S.

T.

Terrain naturel : terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

U.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V.

Voie existante : accès desservant des constructions, ouvert à la circulation automobile, carrossable et existant à la date de mise en révision du présent PLU (20/12/2010).

Voie nouvelle : accès desservant des constructions, ouvert à la circulation automobile, carrossable disposant d'une chaussée et de trottoirs aménagés d'une largeur minimale réglementaire, le long des constructions.

W.

X.

Y.

Z.

REGLEMENT DE LA ZONE UG

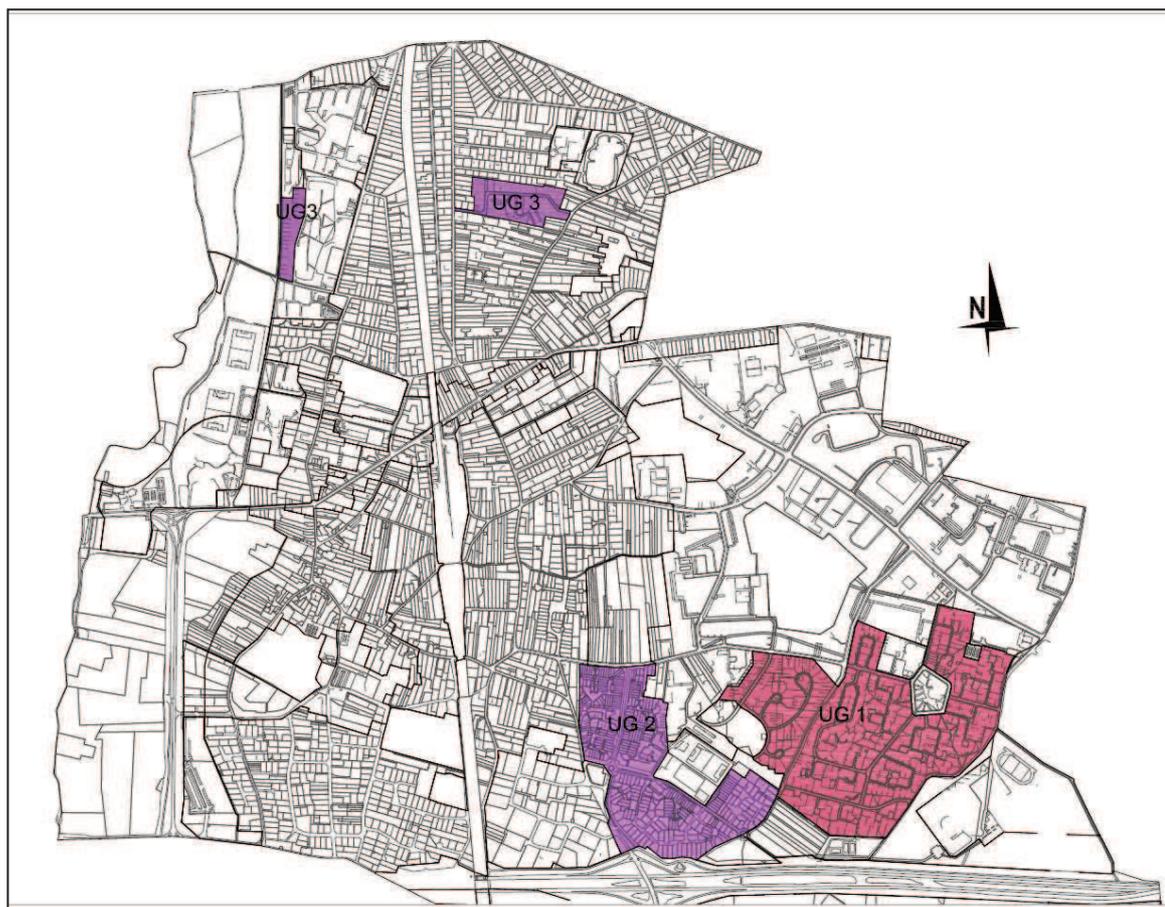
Caractéristiques de la zone

Cette zone recouvre principalement des ensembles d'habitations individuelles réalisées sous forme d'opération d'ensemble.

La zone **UG** regroupe trois sous zones :

- La **zone UG-1** couvre les ensembles d'habitation du quartier de Villagexpo (première expérience de village exposition de maisons individuelles menée dans les années 60 par des promoteurs) et des Résidences Saint Michel. L'ensemble de la zone est classée au titre de la « loi paysage » en tant que zone comprenant des éléments de paysages remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- La **zone UG-2** couvre le quartier d'habitat de l'ancienne ZAC de la Fontaine de l'Orme où se mêlent des ensembles d'habitations individuelles groupées et quelques petits collectifs de faible hauteur.
- La **zone UG-3** couvre les ensembles d'habitations individuelles groupées du quartier des Sablons et des Pavillons du Parc de Lormoy.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UG



Règlement de la zone UG-1

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

La commune de Saint-Michel-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat :*

- Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
- Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction :*
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel :

Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et aux prescriptions particulières figurant en annexe du PLU.

1. Alimentation en eau potable :

Le **branchement sur le réseau d'eau potable public** est **obligatoire** pour toute construction

nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement :

Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le système d'assainissement appliqué est le système séparatif.

a) Eaux usées : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UG 1.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de **4 mètres** au moins de l'axe des voies.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Villagexpo et les Résidences Saint Michel constituent deux unités foncières distinctes.

1. Constructions principales :

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Cas général : les constructions doivent être implantées :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à une limite séparative :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **2.5 mètres** s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la moitié de la hauteur de l'égout avec un minimum de **8 mètres**.

Cas particulier : dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), l'extension ou la modification sera autorisée à l'intérieur de la marge de recul, dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade, si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

b) Règles d'implantation sur une même unité foncière :

La règle précitée d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives **ne s'applique pas au sein d'une même unité foncière**.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

a) Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) :

- La longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut pas excéder **2.50 mètres** et elle ne peut pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut de la construction

b) Dans le cas d'une implantation en retrait :

- La marge de recul doit être au moins égale à **1,50 mètre** mesurée au droit de la construction

- La hauteur de la construction ne peut pas excéder **4 mètres**

c) Règles d'implantation sur une même unité foncière :

La règle précitée d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives **ne s'applique pas au sein d'une même unité foncière.**

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : La **règle ci-dessous s'applique au sein d'une même unité foncière.**

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la façade comporte des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Leur extension ou modification sont toutefois autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de plus de **40 % de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions varie en fonction des caractéristiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Pour chaque construction, la hauteur maximale est fixée à la **hauteur maximale existante** à l'égout, l'acrotère, et le faîtage.

2. Annexes :

a) en limite(s) séparative(s) : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les extensions :

Les travaux d'extension doivent veiller à préserver l'architecture d'origine. Ainsi, les extensions doivent être traitées :

- soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante,
- soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

b) Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par une **haie vive**. Cette haie peut être doublée d'un grillage.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent.

Règlement de la zone UG-2

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

La commune de Saint-Michel-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

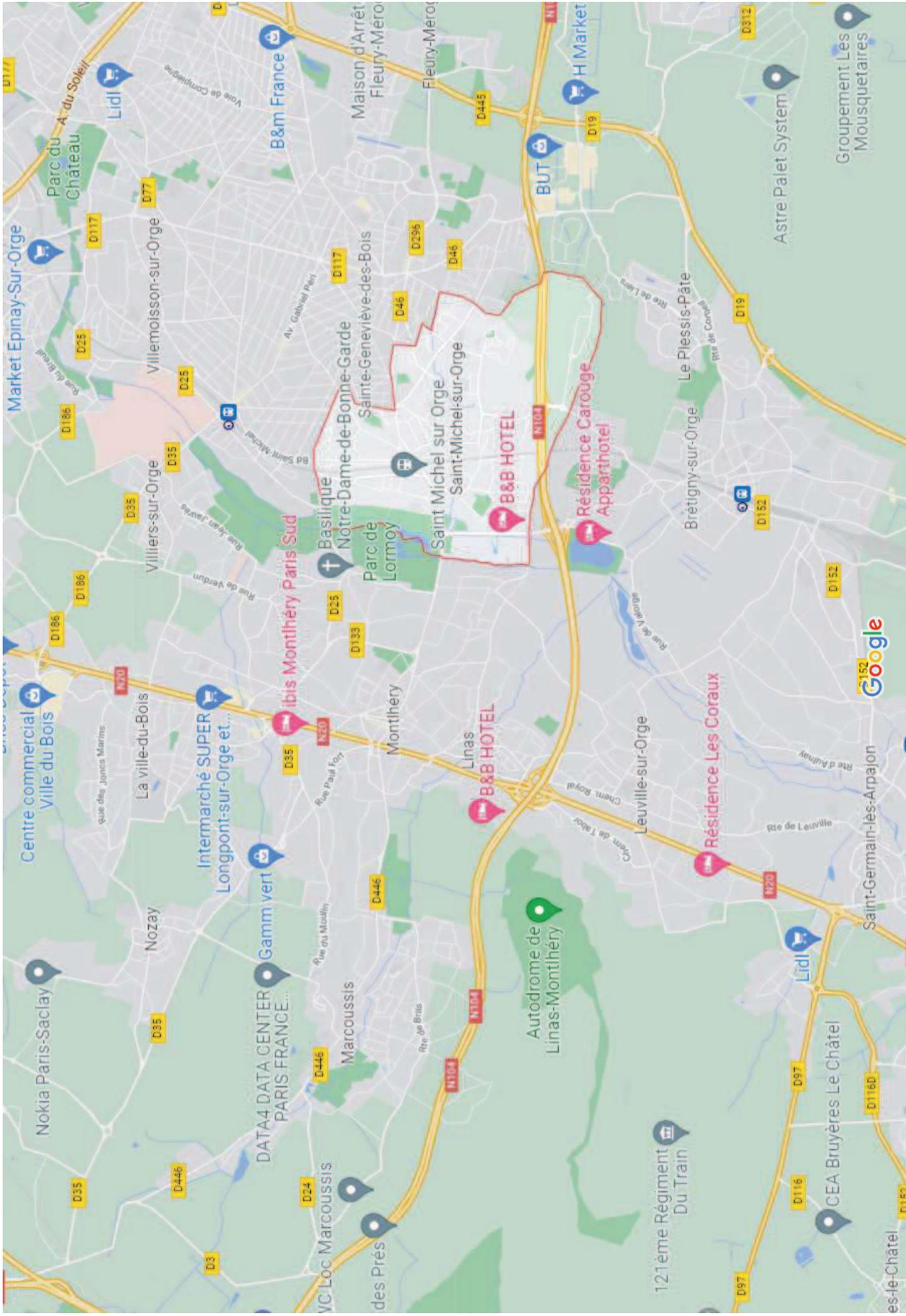
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

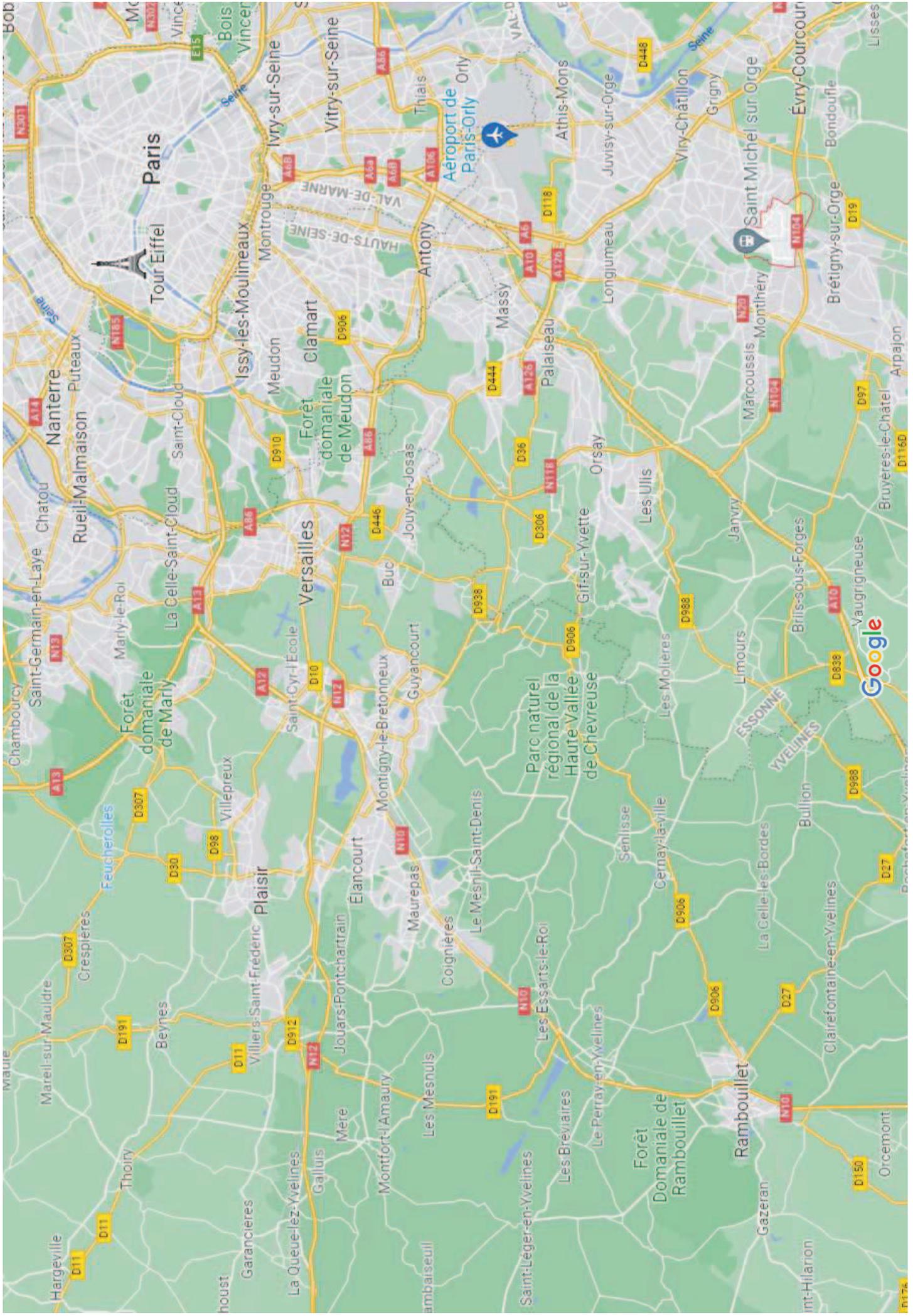
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat :*







Saint-Michel-sur-Orge

91240

°C



[Itinéraires](#) [Enregistrer](#) [À proximité](#) [Envoyer vers votre téléphone](#) [Partager](#)

En bref

Saint-Michel-sur-Orge est une commune française située à vingt-quatre kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Saint-Michellois. [Wikipédia](#)

Hôtels

[À propos des tarifs](#)

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

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Population	19 965	66 732 538
Densité de population (hab/km ²)	3 774,1	105,5
Superficie (km ²)	5,3	632 733,9
Nombre de ménages	8 224	29 752 199

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Logement

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Nombre de logements	9 339	36 220 594
Part des résidences principales (%)	88,1	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	2,1	9,7
Part des logements vacants (%)	9,9	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Emploi - Chômage

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Emploi total au lieu de travail	4 390	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	89,5	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	78,0	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	12,6	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Etablissements

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	391	2 169 322
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	5,9	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	73,7	72,4
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	20,5	18,1

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Variation de population (%)	- 0,09	0,35
- due au solde naturel (%)	0,92	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	- 1,01	0,04

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Naissances -Décès

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Naissances domiciliées	296	733 857
Décès domiciliés	150	667 257

Source : Insee, État civil - 2020

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2019

Postes dans les établissements

Indicateurs	Saint-Michel-sur-Orge	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	4 112	24 550 362
Part de l'agriculture (%)	0,4	1,1
Part de l'industrie (%)	14,1	12,8
Part de la construction (%)	12,1	5,8
Part du commerce, transport, services (%)	44,1	47,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	29,4	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

