

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

30 mars 2021

N° E21000030 /78

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 30 mars 2021, la lettre par laquelle la commune d'Epina y sur Orge demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

mise en concordance des cahiers des charges des lotissements "Les Jardins d'Epina y" et "Le Domaine d'Epina y" avec le PLU de la commune d'Epina y sur Orge ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Bernard ALEXANDRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune d'Epina y sur Orge et à M. Bernard ALEXANDRE.

Fait à Versailles, le 30 mars 2021.

La présidente du tribunal,



Jenny GRAND d'ESNON

**ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DES LOTISSEMENTS
« LES JARDINS D'ÉPINAY » ET « LE DOMAINE D'ÉPINAY » AVEC
LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE**

Madame la Maire d'Épinay sur Orge,
Présidente déléguée de la CPS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.442-11,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2021 approuvant le principe de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU communal,

VU la décision n°E21000030/78 en date du 30 mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU communal,

VU les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à l'enquête publique relative à la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU communal, du jeudi 06 mai 2021 au samedi 05 juin 2021, soit 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie d'Épinay sur Orge, 8 rue de l'Église.

ARTICLE 2 : Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, a été désigné commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 3 : Les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie d'Épinay-sur-Orge, pendant la durée de l'enquête, du jeudi 06 mai 2021 inclus – 08h30 au samedi 05 juin 2021 inclus – 12h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 les lundis, mardis, jeudis et vendredis, ainsi que les mercredis et samedis de 08h30 à 12h00.

Les pièces des dossiers seront également accessibles au public sur le site internet de la commune www.ville-epinay-sur-orge.fr.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie d'Épinay-sur-Orge – 8, rue de l'Église 91360 EPINAY-SUR-ORGE. Ces dernières pourront également être déposées par courrier électronique envoyé avant le 5 juin à 12h00 à l'adresse enquetepublique@epinaysurorge.fr.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers soumis à enquête publique à la mairie d'Épinay-sur-Orge dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie d'Epina-sur-Orge pendant la durée de l'enquête publique pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et horaires suivants :

- Jeudi 06 mai 2021 de 09h00 à 12h00 ;
- Samedi 15 mai 2021 de 09h00 à 12h00 ;
- Jeudi 27 mai 2021 de 14h00 à 17h30 ;
- Samedi 05 juin 2021 de 09h00 à 12h00.

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Madame la Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Cette dernière disposera d'un délai de quinze jours pour produire en retour ses observations éventuelles.

ARTICLE 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire les dossiers accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet de l'Essonne.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Un copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Epina-sur-Orge et sur le site internet de la commune www.ville-epinay-sur-orge.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

ARTICLE 7 : Au vu des des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération pour apporter ou pas des modifications au projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Epina » et « Le Domaine d'Epina » avec le PLU communal en vue de l'approuver. Cette approbation sera définitivement entérinée par arrêté de Madame la Maire.

ARTICLE 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.ville-epinay-sur-orge.fr et le compte du réseau social facebook.com/epinaysurorge.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif communaux.

ARTICLE 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du Service Urbanisme en mairie d'Epina-sur-Orge au 01.69.10.26.70 ou service.urbanisme@ville-epinay-sur-orge.fr.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification, et/ou de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de sa transmission au Sous-Préfet de Palaiseau et de la date de son affichage et/ou publication.

Fait à Epina-sur-Orge, le 12 AVR. 2021

Madame la Maire
Présidente déléguée de la Communauté d'agglomération
Paris-Saclay



Service Urbanisme
Affaire suivie par Monsieur Olivier MAURICE
Tél. 01.69.10.25.76
o.maurice@epinaysurorge.fr
V/Réf. : /
N/Réf. : MD/OM/2021.054

Mesdames, Messieurs
Résidents des lotissements
« Les Jardins d'Épinay » et
« Le Domaine d'Épinay »

Épinay-sur-Orge, le **26 AVR. 2021**

Objet : Enquête publique

**Mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et
« Le Domaine d'Épinay » avec le Plan Local d'Urbanisme**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je tiens à vous informer, en votre qualité de résidents, que, par arrêté en date du 12 avril 2021, j'ai ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, du **jeudi 06 mai 2021 au samedi 05 juin 2021** inclus.

Le cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Épinay » a été approuvé le 08 avril 1927 et celui du lotissement « Les Jardins d'Épinay » le 30 août 1932.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement (règlement, cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé) deviennent caduques, conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, ledit lotissement est couvert par un PLU.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, il en va de même lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles dès lors que le lotissement est couvert par un PLU.

De nombreux projets, divers et variés, ont été réalisés depuis la création desdits lotissements sans qu'aucune difficulté ne soit soulevée au regard des cahiers des charges.

Cela dit, les dispositions rappelées ci-dessus se heurtent de plus en plus à la jurisprudence de la Cour de Cassation qui considère notamment, et de façon constante, que le cahier des charges d'un lotissement est un document de nature contractuelle dont les clauses engagent les colotis pour les règles qui y sont contenues, sans limitation de durée.

Un projet de construction par exemple peut être ainsi conforme à l'ensemble des règles d'urbanisme du PLU et une autorisation du droit des sols (permis de construire, déclaration préalable etc.) obtenue alors même que ce projet contrevient à une ou plusieurs clauses du cahier des charges.

Le seul moyen, pour éviter cette problématique, source d'insécurité juridique, et tout blocage potentiel pouvant en découler, est de mettre en concordance les dispositions des cahiers des charges avec celles du PLU.

La présente enquête publique, très technique j'en conviens, vient donc enfin régulariser une situation instable depuis des années.

Elle n'a, par ailleurs, strictement rien à voir avec la révision du PLU actuellement en cours pour laquelle s'élabore en ce moment la phase diagnostic du territoire.

Durant le temps de l'enquête, les dossiers sont consultables, aux jours et horaires d'ouverture habituels, en mairie d'Épinay-sur-Orge et sur le site internet de la Ville : www.ville-epinay-sur-orge.fr, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ; les mercredis et samedis de 8h30 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet ou les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie (A l'attention du Commissaire enquêteur – Mairie d'Épinay-sur-Orge – 8, rue de l'Eglise – 91360 EPINAY SUR ORGE) ou par voie électronique avant le 05 juin à 12h00 à l'adresse suivante : enquetepublique@epinaysurorge.fr.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, recevra en mairie les :

- Jeudi 06 mai 2021 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 mai 2021 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 27 mai 2021 de 14h00 à 17h30
- Samedi 05 juin 2021 de 09h00 à 12h00 (Clôture de l'enquête publique).

Le service de l'urbanisme, se tient à votre entière disposition si besoin.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Muriel DORLAND
Maire
Vice-Présidente de la Communauté
d'Agglomération Paris-Saclay



Copie :
- M. le Commissaire enquêteur

30 Août 1932

(ou 31 août 1932 au Régistre)

Cahier de Charges
du Lotissement
"Les Jardins d'Épinay"

Etude de M^e Paul ABIT, Notaire
à ÉPINAY-sur-ORGE (Seine-et-Oise)

mille six cent quarante un mètres carrés quinze centièmes tenant:

Au Nord et par ligne oblique à un passage restant appartenir à Mesdames LAURENT et GEOFFROY entre ladite propriété et la ligne de chemin de fer de grande ceinture au Sud, à rue de Rossay d'un côté à l'Est, le surplus de la propriété de Mesdames LAURENT et GEOFFROY et d'autre côté à l'Ouest, au chemin de Grande communication N° 25 d'Ablon à Lonthéry.

Zône de non aedificandi d'une largeur de trois mètres en bordure des rues de Rossay et de Lonthéry (Chemin N° 25 Cadastéré Section C N° 58, 60, 5-b Lieu dit "Les Houche").

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend se poursuit et comporte avec toutes ses circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve et tel qu'il est figuré en un plan de division sus indiqué.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble sus désigné appartient à Madame GEOFFROY et à Madame LAURENT sus nommées conjointement pour le tout et divisément chacune pour une moitié ainsi qu'il sera dit ci-après:

I° Il faisait partie d'un terrain de plus grande importance qui dépendait originairement de la communauté ayant existé entre Monsieur François MERLIN et Madame Sophie Pauline LE MONNIER son épouse restée sa veuve par suite de l'acquisition énoncée ci-après:

II° - Monsieur MERLIN sus nommé est décédé en son domicile à Paris, Rue Saint Simon N° 3 le trois Mars mil neuf cent trois laissant:

1° Madame Sophie Pauline LE MONNIER son épouse survivante notamment commune en biens acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me BETAYER notaire à Paris le vingt trois Décembre mil huit cent soixante trois.

2° Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout et divisément chacun pour un cinquième.

1° Monsieur Jacques MERLIN demeurant à Paris rue de la Harpe.

2° Monsieur Louis François MERLIN demeurant à Paris de l'université N° 106.

3° M. Pierre MERLIN demeurant à Toul rue Richatel N° 12.

4° Madame LAURENT

5° Et Madame GEOFFROY.

Ces deux dernières comparantes: *Veuve de son mari*

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après son décès par Me Félix DELAPALME notaire à Paris le dix sept Mars mil neuf cent trois.

III° Suivant acte reçu par Me ADER Notaire à Paris le 15 avril mil neuf cent trois il a été procédé au partage de la communauté d'entre M. et Madame MERLIN LE MONNIER et de la succession de M. MERLIN et, par cet acte le terrain dont il s'agit a été attribué à Madame Veuve MERLIN.

IV° Enfin, suivant acte reçu par Me ADER sus nommé et Me DE LAUX notaires à Paris, le huit Mars mil neuf cent onze transcrit à Corbeil le vingt du même mois, Vol. 2963 N° 1 Madame Vve MERLIN a fait donation entrevifs à titre de part anticipé à ses cinq enfants sus nommés de la nue propriété des biens lui appartenant et la pièce de terre dont fait partie le terrain sus désigné a été attribué indivisément à Mesdames LAURENT et GEOFFROY qui ont accepté chacune avec l'autorisation de son mari.

Madame MERLIN avait fait réserve à son profit de la jouissance et fruit de tous les biens donnés ainsi que du droit de retour sur lesdits biens pour le cas où l'un ou l'autre de ses enfants venait à décéder sans postérité.

V° Madame Vve MERLIN est elle-même décédée en son domicile à Paris rue de Bourgogne N° 5 le trois Juin mil neuf cent

vingt six laissant pour héritiers ses enfants donataires parmi lesquels étaient Mesdames LAURENT et GEOFFROY sus nommées ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire dressé par le dit Notaire à Paris sus nommé le vingt huit Juin mil neuf cent vingt six.

Par suite de ce décès l'usufruit que Madame Veuve MERLIN s'était réservé s'est réuni à la nue propriété aux mains de ses enfants et Mesdames LAURENT et GEOFFROY sont devenues seules propriétaires du terrain ci-dessus désigné.

ORIGINE ANTERIEURE

La pièce de terre dont fait partie l'immeuble sus désigné dépendait de la communauté d'entre M. et Madame MERLIN par suite de l'acquisition que M. MERLIN en avait faite, suivant acte reçu par Me TROUSSELLES notaire à Paris le vingt un décembre mil huit cent quatre vingt trois de Madame Amélie Louise QUELLET épouse de E. Louis Adélaïde GEOFFROY GUYON notaire honoraire à Paris avec qui elle demeurait à Paris rue de la Boétie n° 114.

Cette acquisition qui comprenait une autre pièce de terre sise aux Bouches a eu lieu moyennant le prix de trente un mille quatre cent seize francs soixante cinq centimes que M. MERLIN a payé comptant et qui a été quittance audit acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil le onze Janvier mil huit cent quatre vingt quatre Vol. 1722 n° 23.

Sur cette transcription, M. le Conservateur audit bureau a délivré le même jour un certificat négatif d'inscription et de saisie contre Madame GUYON et un autre certificat constatant qu'il n'avait été transcrit ni mentionné aucun acte ou jugement de la nature de ceux spécifiés dans la loi du vingt trois Mars mil huit cent cinquante cinq.

Madame GUYON a déclaré qu'elle était mariée en premières noces sous le régime de la communauté réduite aux acquêts sans obligation d'emploi de ses propres aux termes de son contrat de mariage passé devant Mes LEBLANC et FEVERIER notaires à Paris le seize avril mil huit cent quarante et un et qu'elle n'a jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

M. MERLIN n'a pas fait remplir sur son acquisition les formalités de purge des hypothèques légales.

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____
- 7 _____
- 8 _____
- 9 _____

[Signature]

10

11

12

13

14

15

Propriété - Jouissance

Les acquéreurs auront la pleine propriété possession, et jouissance des terrains à eux vendus, à compter du jour de la vente prononcée à leur profit

16

17

Conditions

Les ventes auront lieu sous les charges et conditions suivantes rapportées littéralement au cahier des charges approuvé par les arrêtés préfectoraux annexés aux présents.

18

19

CLAUSES ET CONDITIONS

CHAPITRE I

VOIE PUBLIQUE

Article 1

Le chemin de grande communication N° 25 et la rue des Rossays bordant l'îlot N° I, destiné à l'habitation, tous les lots auront façade sur ces voies publiques dotées de canalisations d'eau, gaz, électricité.

Les acquéreurs devront donc se conformer aux règlements concernant les voies communales et départementales.

CHAPITRE II

CLOTURES - ENTRETIEN

Article 2

Immédiatement après son acquisition, tout acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu par des treillages de deux mètres minimum, ayant 5 à 6 cm. de jour au plus, de manière à intercepter toute communication avec le restant du lotissement.

Article 3

Dans le délai d'un an à partir de la passation de l'engagement, l'acquéreur devra se clore, sur la voie publique, au moyen d'un mur bahut de un mètre au maximum et de 0m30 au minimum, non compris fondations; surmonté de treillages, de façon que l'ensemble de la construction n'ait pas moins de deux mètres, ni plus de deux mètres cinquante de hauteur au-dessus du sol, hauteur mesurée du côté de la rue.

Les grilles ou treillages seront constamment tenus en bon état de propreté.

Toute autre fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée, pourvu qu'elle n'excede pas les dimensions ci-dessus et soit d'un aspect agréable.

Article 4

Sur les côtés adjacents, l'acquéreur aura la faculté, soit de maintenir en bon état d'entretien les treillages prévus à l'art. 3 ci-dessus, soit de leur substituer tout autre genre de treillage ou de palissades, d'une hauteur de deux mètres, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds ni à participer à la dépense.

Il pourra également se clore par des murs élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est à dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'il jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de celui-ci, pour devenir mitoyen sol et construction. La largeur de ces murs ne devra pas dépasser cinquante centimètres au niveau du sol.

Article 5

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté, et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain en retrait, séparant la construction de la voie publique devra être, autant que possible, constitué par une bande de verdure ou de fleurs.

Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.

Il est interdit de mettre porter les déchets sur les terrains non habités du lotissement.

Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout water closet devra être séparé des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

Article 6

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Seules les enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison de un mètre au maximum par quatre mètres de façade.

Article 7

Les acquéreurs pourront, à tout moment, se brancher sur les canalisations d'amène d'eau, gaz électricité, etc., le tout à leurs frais. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, avec l'autorisation de l'administration communale, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre



2/10/7

[Signature]

sans délai la voie en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

Article 8

Les fosses d'aisance sont fixes, étanches et construites conformément aux règlements. Les tinettes et fosses septiques sont formellement interdites.

Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

CHAPITRE III^o

CONSTRUCTIONS

Sous réserves des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'enduit, à moins d'être en matériaux apparents d'aspect agréable.

Les murs-pignons sont tous interdits. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions, sauf à l'exception prévue au paragraphe 2 de l'article 6.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de trois mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Article 10

La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulailleurs, etc) ne pourra en aucun cas dépasser le tiers de la surface du lot, sauf pour les lots N^o 1, 2, 24, 25, 26, 27 où la construction pourra atteindre les deux tiers. Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, y compris combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres en aucun de ses parties, sauf pour les lots Nos 24, 25, 26, 27, où les bâtiments pourront être à toute hauteur.

En principe, aucun bâtiment ne sera construit à moins de un mètre quarante dix de la limite de la limite du Lot. Toutefois, deux propriétaires pourront s'entendre pour construire simultanément leurs maisons accolées suivant la ligne séparative. Dans ce cas, la longueur totale de la façade ne pourra dépasser dix-huit mètres.

Article 11

Ces constructions ne pourront être édifiées qu'en matériaux durs; il en sera de même pour les constructions annexes telles que remises, hangars, garages. Le revêtement sera obligatoire pour les façades et les pignons construits en matériaux qui ne seraient pas d'un aspect agréable à la vue, tels que parpaings, briques ordinaires, béton coulé, carreaux de plâtre etc.

Est expressément prohibée toute habitation constituée par wagons, autobus, véhicules déclassés, etc.

Les couvertures des constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment armé. Sont encore formellement prohibées toutes constructions d'aspect désagréable.

Les substructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Article 12.

Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique, les communs tels que : écuries, remises, poulailleurs, hangars, loges à outils, etc. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres et devront obligatoirement être édifiées en matériaux durs.

Les étables et porcheries sont interdites.

Pour assurer au mieux des intérêts de tous le respect des prescriptions énoncées dans le présent article, aucune construction ne pourra être élevée sans que les plans aient été signés d'un architecte et que les dispositions prévues, tant pour l'esthétique et l'importance superficielle des constructions que pour les matériaux à employer, aient été approuvées par la Société Générale Foncière. A cet effet, les plans en double exemplaire comprenant les coupes et les coupes ainsi que le devis descriptif devront être soumis à cette

approbation avant tout commencement d'exécution. Un exemplaire de ces plans et devis restera à la Société ou au Syndicat pour leurs archives, l'autre sera rendu à l'acquéreur, avec l'autorisation de construire s'il y a lieu.

La Société Générale Foncière se réserve le droit d'ordonner, et ce sans indemnité, la démolition de toute construction qui aurait été édifiée sans que cette autorisation ait été délivrée.

Au surplus, les constructions ne pourront être entreprises qu'après obtention du permis délivré par le Maire, conformément à l'art. 12 de la Loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, complétée par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

ARTICLE 13.

Il est interdit d'édifier des fabriques, usines, entrepôts; compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il en est de même des ateliers employant une force motrice supérieure à 10 CV et généralement de tous métiers, industries ou commerces, qui, par leur bruit, leur ordures, leur fumée, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

ARTICLE 14

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, corrépondant à la valeur réelle des biens immeubles les plus proches.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, les vendeurs auront le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

ARTICLE 15

Les vendeurs seront tenus à toutes les garanties ordinaires et de droit. Ils déclarent qu'ils n'ont conféré aucune servitude sur le lotissement, sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges.

Ils font aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient manqué.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits des vendeurs à l'effet d'exiger lesdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention des vendeurs puisse être exigée.

ARTICLE 16.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs.

Toutefois celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par eux, à la suite d'une délibération prise après convocations spéciales de tous les acquéreurs, la majorité devra être les deux tiers des voix exprimées.

ARTICLE 17.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente tant par les soins du lotisseur primitif, que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

ARTICLE 18

Les ventes des lots auront lieu sous la garantie de droit.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots de terrain à eux vendus tels qu'ils se comportent au moment de la vente, sans garantie de l'état du sol, ni du sous-sol.

La vente sera faite au mètre carré. Les frais de contrat de vente sont à la charge de l'acquéreur. Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toutes natures à partir du jour de l'entrée en jouissance.

de la capacité
civile.

M. L.
M. G.

Les paiements en principal et intérêts seront effectués en espèces ou billets de banque de France, au siège de la Société Générale Foncière mandataire, 4, Rue de Penthièvre à Paris.

A défaut de paiement dans les termes stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'article 1656 du Code Civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration par les vendeurs de profiter de la présente clause sans que le juge pour eux de tous dommages et intérêts.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

ARTICLE 19

A moins de stipulations contraires dans les contrats de vente intervenir, il ne devra être prise aucune inscription d'office contre les acquéreurs pour sûreté des charges résultant des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE 20

Pour l'exécution des présentes, des ventes et de leurs suites, les vendeurs font élection de domicile à Epinay sur Orge, en l'étude de M. ABIT notaire.

Cette élection de domicile sera celle de tout acquéreur qui au moment de son acquisition, n'en aurait pas élu une autre.

Ce domicile sera attributif de juridiction.

Etat - Civil

M. Lesimple est nous déclare :

1°) Que M. et Mad. Laignant sont mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux de leur contrat de mariage passé devant M^{rs} Félix Delapalme et M^{rs} Legay, notaires à Paris, le vingt et un Avril mil huit cent quatre-vingt-dix-huit ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescription d'accepter ou de remplir de ses propres.

2°) Que M. et Mad. Geoffroy sont mariés en premières noces sous le régime de la Communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant M^{rs} Félix Delapalme et M^{rs} Daveluy père, notaires à Paris, le neuf Avril mil neuf-cent-deux ne contenant aucune clause restrictive de l'épouse, ni obligation d'accepter ou de remplir de ses propres.

Que Madame Laurent est née à Paris sur le territoire arrondissement, le quinze Janvier mil huit cent soixante quinze.

Que Mad. Geoffroy était née à Paris sur le même arrondissement, le neuf Novembre mil huit cent soixante dix-neuf.

Et que ni les uns ni les autres n'étaient et n'ont jamais été chargés de fonctions comportant hypothèque légale.

effectués en espè
Généralo Fonci

Les ventes seront
Code Civil, de qu
sommation conte
rte chaque sans pr

trats de vente à
'fice contre les
18.

le leurs suites,
en l'étude de M
repreneur qui au

varies en
te de deux
est devant
à Paris, le
ap-dix huit,
capacité —
remplir

en premiers
te aux aspects
de Paris, le
une classe
rempli de

is sur le système
cette grande
même armoire
te dix neuf
lourd et in'achaf-
esthétique



Es Roy

re dix neuf barres
aux quatre blancs
et Raye en
015 sur une

Es Roy
Es Roy

Clôture

De tout ce qui a été dressé le
présent cahier de charges

EA 07727

ont. C'est:

Part et pass
en l'étude de M^e Abi
L'ay meil neuf
Le trente Nou

Et après lecture par le comparant a

Es Roy

Es Roy

PREFECTURE DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-OISE

Le Prefet de Seine et Oise, Officier de la Legion
d'Honneur,

Vu la loi du 14 Mars 1919 / 19 Juillet 1924 concer-
nant les plans d'aménagement et d'extension des villes et les
lotissements,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 Juillet 1928, approuvant
le projet de lotissement des jardins d'Epinais, déposé par M.
VERRIERE, mandataire de MM. LAURENT et GEOTTEY, et situé sur le
territoire de la commune d'Epinais-sur-Orge.

Vu l'arrêté préfectoral du 10 Juillet 1929 modifiant
les conditions d'aménagement du lotissement, en ce qui concerne
la viabilité.

Vu les lettres en date des 17 Octobre et 20 Novembre
1931 de la Société Générale Foncière, qui s'est substituée à
MM. LAURENT et GEOTTEY.

Vu le projet du nouveau cahier des charges et le plan
annexé.

Vu l'avis favorable de M. le Maire d'Epinais-sur-Orge
en date du 17 Octobre 1931.

Vu l'avis de la commission départementale d'aménage-
ment et d'extension des villes et villages en date du 10 Novem-
bre 1931,

A R R E T E :

Article 1. - Sous réserve des droits des tiers sont
approuvées les modifications au cahier des charges du lotisse-
ment des jardins d'Epinais à Epinais-sur-Orge, telles qu'elles
résultent du projet joint à la lettre du 20 Novembre 1931 et
au plan également annexé.

Article 2. - Pour le surplus les dispositions de l'ar-
rêté préfectoral du 6 Juillet 1928 demeurent inchangées.

Article 3. - M. le Sous-Prefet de Corbeil, et M. le
Maire d'Epinais-sur-Orge, sont chargés, chacun en ce qui le concer-
ne de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire demeurera
annexé au projet approuvé déposé à la Mairie d'Epinais-sur-Orge,
par application de l'article 13 de la loi du 14 Mars 1919 / 19 Juil-
let 1924.

Fait à Versailles, le 22 Decembre 1931

Le Prefet :

ARRÊTÉ

Le Préfet de Seine-et-Oise, Officier de la Légion d'Honneur,

Vu la loi du 14 mars 1919, complétée par la loi du 19 juillet 1924, concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes;

Vu le dossier de la demande formée par M. M. Laurent & Geoffroy vue d'obtenir l'approbation du lotissement ~~Les Jardins d'Epina~~^{700 mandataires de M. Verrière} situé sur le territoire de la Commune d'Epina~~y-s-s-O~~^{y-s-O};

Vu l'avis de la Commission sanitaire de la circonscription;

Vu l'avis du Conseil Municipal;

Vu les résultats de l'enquête à laquelle il a été procédé dans la Commune le 11 Juin 1928 en conformité de la circulaire de M. le Ministre de l'Intérieur du 20 août 1825;

Vu l'avis de la Commission Départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages;

Considérant ~~que les avis ci-dessus visés sont favorables au morcellement de l'îlot 1, sous certaines réserves dont il y a lieu de tenir compte~~

~~qu'en ce qui concerne les îlots 2, 3, 4 et 5, la nature du sol rend les terrains impropres à l'habitation de même qu'à toute culture.~~

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER. — Est approuvé, sous réserve des droits des tiers, le lotissement ~~des Jardins d'Epina~~^{des Jardins d'Epina} à Epina~~y-s-O~~^{y-s-O}, en ce qui concerne ~~exclusivement l'îlot N° 1,~~^{exclusivement l'îlot N° 1,} qui a fait l'objet de la demande en approbation déposée par M. M. Laurent & Geoffroy ~~mandataires de M. Verrière~~^{mandataires de M. Verrière}.

ARTICLE 2. — Cette approbation est donnée sous les conditions suivantes :

- 1°) Des bordures de trottoirs en grès et des caniveaux pavés seront établis sur la longueur du lotissement, aux frais du lotisseur, de chaque côté du chemin de grande communication N° 25
- 2°) La rue des Rossays sera pourvue le long du lotissement d'une bordure de trottoir en grès de 18 cm et d'un caniveau pavé de 0.50 elle sera empiètrée pour permettre la circulation des voitures
- 3°) La rue des Rossays sera canalisée en eau potable jusqu'à

d'extension et d'aménagement des villes;

Vu le dossier de la demande formée par M. M. vue d'obtenir
l'approbation du lotissement **Les Jardins d'Epiney** à M. Verrière
Commune d'Epiney-suz-Orge Commune de la

Vu l'avis de la Commission sanitaire de la circonscription;

Vu l'avis du Conseil Municipal;

Vu les résultats de l'enquête à laquelle il a été procédé par la Commission de la Commune
le 11 Juin 1928 en conformité de la circulaire de M. le Ministre de l'Intérieur du
20 août 1825;

Vu l'avis de la Commission Départementale d'aménagement des villes
et villages;

Considérant que les avis ci-dessus visés sont favorables au mor-
cellement de l'îlot 1, sous certaines conditions, et qu'il y a lieu
de tenir compte

qu'en ce qui concerne les îlots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, la nature
du sol rend les terrains impropres à l'habitation et à toute culture.

ARRÊTE:

ARTICLE PREMIER. — Est approuvé, sous réserve des conditions ci-dessous, le lotissement
des Jardins d'Epiney à Epiney-s-Orge, en vertu de la demande déposée par M. Geoffroy man-
qui a fait l'objet de la demande en approbation déposée par M. Geoffroy man-

ARTICLE 2. — Cette approbation est donnée sous les conditions suivantes:

- 1°) Des bordures de trottoirs en grès ou pavés se-
ront établis sur la longueur du lotissement sur la longueur du lotis-
seur, de chaque côté du chemin de grès n° 25
- 2°) La rue des Rossays sera pourvue de chaque côté d'une
bordure de trottoir en grès de 18 cm de largeur et d'une hauteur de 0.50
elle sera empièrrée pour permettre le passage des voitures
- 3°) La rue des Rossays sera complétée par une bordure de trottoir en grès ou pavés jusqu'à
lot n° 27.
- 4°)

PRÉFECTURE DU DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-OISE

Le Préfet de Seine et Oise, Officier de la
Légion d'Honneur,

Vu la loi du 14 Mars 1919 / complétée par la
loi du 19 Juillet 1924 concernant les plans d'extension
et d'aménagement des villes,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 Juillet 1928,
approuvant, sous certaines conditions le lotissement
"Les Jardins d'Epinais" à Epinais-sur-Orge, en ce qui con-
cerne exclusivement l'îlot 1,

Vu la demande de modification formée par MM^s
LAURENT & GÉOFFROY;

Vu l'avis de la Commission départementale en
date du 11 Juin 1929,

A R R Ê T É

Article 1^{er} - Le paragraphe 2 de l'article 2 de
l'arrêté d'approbation du 6 Juillet 1928, est modifié
ainsi qu'il suit :

"Des bordures de trottoirs en grès et des caniveaux
"pavés seront établis par le lotisseur, sur le côté du
"chemin de Grande Communication N° 25, longeant son
"lotissement".

Article 2. - Pour le surplus, les termes de l'
arrêté du 6 Juillet 1928 demeurent inchangés.

Article 3. - M. le Sous Préfet de Corbeil, et
M. le Maire d'Epinais-sur-Orge, sont chargés, chacun en ce
qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, dont
un exemplaire demeurera annexé à l'arrêté du 6 Juillet
1928.

Fait à Versailles, le 10 Juillet 1929.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général délégué,

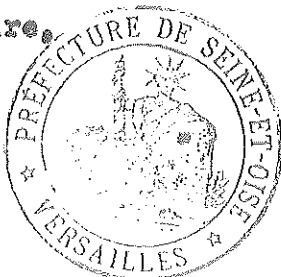
Signé : MALICK

Annexé à la minute d'un
acte reçu par M^e Paul ABIT
Notaire à EPINAY-sur-ORGE
(Seine-et-Oise)

Soussigné le

POUR COPIE CONFORME

Le Conseiller de Préfecture,



AP. A.

Legislatif et honneur,

Vu La loi du 14 Mars 1924 modifiée par la loi du 19 Juillet 1924 concernant l'extension et d'aménagement des villes,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 Juillet 1928, approuvant, sous certaines conditions, le lotissement "Les Jardins d'Epinay" à Epinay-sur-Seine (Seine-et-Oise) ce qui concerne exclusivement l'lot 1.

Vu la demande de modification présentée par M^{rs} LAURENT & GEOFFROY;

Vu l'avis de la Commission départementale en date du 11 Juin 1929,

A R R E T E

Article 1^{er}. - Le paragraphe 1^{er} de l'article 2 de l'arrêté d'approbation du 6 Juillet 1928 est modifié ainsi qu'il suit :

"Des bordures de trottoirs en pavés seront établies par le lotissement au niveau de l'avenue de Grande Communication et de son côté du "lotissement".

Article 2. - Pour le cas où les termes de l'arrêté du 6 Juillet 1928 demeurent en vigueur.

Article 3. - M. le Maire de Corbeil, et M. le Maire d'Epinay-sur-Orge, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de l'arrêté, dont un exemplaire demeurera annexé à l'arrêté du 6 Juillet 1928.

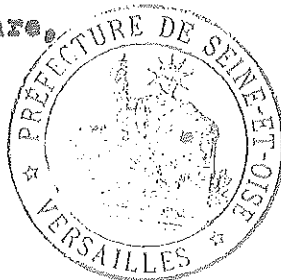
Fait à Versailles, le 20 Juin 1929.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Signé : MAYET

POUR COPIE CONFORME

Le Conseiller de Préfecture,



la minute d'un
par M^{rs} Paul ABIT
EPINAY-sur-ORGE
(Seine-et-Oise)

Handwritten signature

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE

Société Anonyme au Capital de 35 millions de francs
SIÈGE SOCIAL A PARIS : 4, rue de Penthièvre
R. C. SEINE 83.633



Morcellement "LES JARDINS D'ÉPINAY"

A ÉPINAY-SUR-ORGE (S.-et-O.)

Authorisations préfectorales des 6 Juillet 1928 et 10 Juillet 1929. — Dossier déposé à la Mairie

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions sous lesquelles a lieu la Vente des Terrains

CHAPITRE I

VOIE PUBLIQUE

Article 1

Le chemin de grande communication n° 25 et la rue des Rossays bordant l'îlot n° 1, destiné à l'habitation, tous les lots auront façade sur ces voies publiques dotées de canalisations d'eau, gaz, électricité.

Les acquéreurs devront donc se conformer aux règlements concernant les voiries communale et départementale.

CHAPITRE II

CLOTURES — ENTRETIEN

Article 2

Immédiatement après son acquisition, tout acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu par des treillages de 2 mètres minimum, ayant 5 à 6 cm. de jour au plus, de manière à intercepter toute communication avec le restant du lotissement.

Article 3

Dans le délai d'un an à partir de la passation de l'engagement, l'acquéreur devra se clore, sur la voie publique, au moyen d'un mur bahut de 1 mètre au maximum et de 0 m. 30 au minimum, non compris fondations, surmonté de treillages, de façon que l'ensemble de la construction n'ait pas moins de 2 mètres, ni plus de 2 m. 50 de hauteur au-dessus du sol, hauteur mesurée du côté de la rue.

Les grilles ou treillages seront constamment tenus en bon état de propreté.

Toute autre fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée, pourvu qu'elle n'excede pas les dimensions ci-dessus et soit d'un aspect agréable.

Article 4

Sur les côtés adjacents, l'acquéreur aura la faculté, soit de maintenir en bon état d'entretien les treillages prévus à l'art. 3 ci-dessus, soit de leur substituer tout autre genre de treillage ou de palissades, d'une hauteur de 2 mètres, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense.

Il pourra également se clore par des murs élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembour-

ser, s'ils jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de celui-ci, pour devenir mitoyen, sol et construction. La largeur de ces murs ne devra pas dépasser cinquante centimètres au niveau du sol.

Article 5

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté, et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain en retrait, séparant la construction de la voie publique devra être, autant que possible, constitué par une bande de verdure ou de fleurs.

Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.

Il est interdit de porter les déchets sur les terrains non habités du lotissement.

Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout water-closet devra être séparé des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

Article 6

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Seules les enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison de 1 mètre au maximum par 4 mètres de façade.

Article 7

Les acquéreurs pourront, à tout moment, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, etc., le tout à leurs frais. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, avec l'autorisation de l'administration communale, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

Article 8

Les fosses d'aisance sont fixes, étanches et construites conformément aux règlements. Les tinettes et fosses septiques son formellement interdites.

Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

CHAPITRE III CONSTRUCTIONS

Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'enduit, à moins d'être en matériaux apparents d'aspect agréable.

Les murs-pignons sont tous interdits. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions, sauf à l'exception prévue au paragraphe 2 de l'article 6.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de trois mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Article 10

La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulaillers, etc.), ne pourra en aucun cas dépasser la tiers de la surface du lot, sauf pour les lots n° 1, 2, 24, 25, 26, 27, où la construction pourra atteindre les deux tiers. Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, y compris combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres en aucune de ses parties, sauf pour les lots n° 24, 25, 26, 27, où les bâtiments pourront être à toute hauteur.

En principe, aucun bâtiment ne sera construit à moins de 1 m. 90 de la limite du lot. Toutefois, deux propriétaires pourront s'entendre pour construire simultanément leurs maisons accolées, suivant la ligne séparative. Dans ce cas, la longueur totale de la façade ne pourra dépasser dix-huit mètres.

Article 11

Ces constructions ne pourront être édifiées qu'en matériaux durs ; il en sera de même pour les constructions annexes telles que remises, hangars, garages. Le revêtement sera obligatoire pour les façades et les pignons construits en matériaux qui ne seraient pas d'un aspect agréable à la vue, tels que parpaings, briques ordinaires, béton coulé, carreaux de plâtre, etc.

Est expressément prohibée toute habitation constituée par wagons, autobus, véhicules déclassés, etc.

Les couvertures des constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment armé. Sont encore formellement prohibées toutes constructions d'aspect désagréable.

Les constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Article 12

Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique, les communs tels que : écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres et devront obligatoirement être édifiées en matériaux durs.

Les étables et porcheries sont interdites.

Pour assurer au mieux des intérêts de tous le respect des prescriptions énoncées dans le présent article, aucune construction ne pourra être élevée sans que les plans aient été signés d'un architecte et que les dispositions prévues, tant pour l'esthétique et l'importance superficielle des constructions que pour les matériaux à employer, aient été approuvés par la So-

ciété Générale Foncière. A cet effet, les plans en double exemplaire comprenant les façades et les coupes ainsi que le devis descriptif devront être soumis à cette approbation avant tout commencement d'exécution. Un exemplaire de ces plans et devis restera à la Société ou au Syndicat pour leurs archives, l'autre sera rendu à l'acquéreur, avec l'autorisation de construire s'il y a lieu.

La Société Générale Foncière se réserve le droit d'ordonner, et ce sans indemnité, la démolition de toute construction qui aurait été édifiée sans que cette autorisation ait été délivrée.

Au surplus, les constructions ne pourront être entreprises qu'après obtention du permis délivré par le Maire, conformément à l'art. 12 de la loi du 14 mars 1919, complétée par la loi du 19 juillet 1924.

Article 13

Il est interdit d'édifier des fabriques, usines, entrepôts, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il en est de même des ateliers employant une force motrice supérieure à 10 CV et généralement de tous métiers, industries ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur, leur fumée, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

Article 14

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable, et pour leur valeur réelle ; la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, les vendeurs auront le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 15

Les vendeurs seront tenus à toutes les garanties ordinaires et de droit. Ils déclarent qu'ils n'ont conféré aucune servitude sur le lotissement, sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges.

Ils font aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient manqué.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits des vendeurs à l'effet d'exiger lesdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention des vendeurs puisse être exigée.

Article 16

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs.

Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par eux, à la suite d'une délibération prise après convocations spéciales de tous les acquéreurs, la majorité devra être les deux tiers des voix exprimées.

Article 17

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur primitif, que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduc-

tion du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

Article 18

Les ventes des lots auront lieu sous la garantie de droit.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots de terrain à eux vendus tels qu'ils se comportent au moment de la vente, sans garantie de l'état du sol, ni du sous-sol.

La vente sera faite au mètre carré. Les frais de contrat de vente sont à la charge de l'acquéreur. Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toutes natures à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Les paiements en principal et intérêts seront effectués en espèces ou billets de banque de France, au siège de la Société Générale Foncière, mandataire, 4, rue de Penthièvre, à Paris.

A défaut de paiement dans les termes stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'article 1656 du Code Civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure

de payer par une sommation contenant déclaration par les vendeurs de profiter de la présente clause sans préjudice pour eux de tous dommages et intérêts.

Dispense d'inscription d'office

Article 19

A moins de stipulations contraires dans les contrats de vente à intervenir, il ne devra être prise aucune inscription d'office contre les acquéreurs pour sûreté des charges résultant des présentes.

Election de domicile

Article 20

Pour l'exécution des présentes, des ventes et de leurs suites, les vendeurs font élection de domicile à Epinay-sur-Orge, en l'étude de M^e Abit, notaire.

Cette élection de domicile sera celle de tout acquéreur qui, au moment de son acquisition, n'en aurait pas élu un autre. Ce domicile sera attributif de juridiction.

*Tu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral d'approbation, en date
de ce jour.*

Paris le 22 Décembre 1931

Tou le Préfet

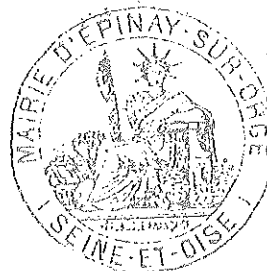
Le Directeur des Services Economiques.

Signé: Illisible

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

ÉPINAY-SUR-ORGE - 8 AVR 1932

Le Maire:



Maurin

Annexé à la minute d'un
acte reçu par M^e Paul ABIT
Notaire à EPINAY-sur-ORGE
(Seine-et-Oise)

Soussigné le

ABIT

Morcellement " LES JARDINS D'ÉPINAY "

(Approbations Préfectorales des 6 Juillet 1928 et 10 Juillet 1929)

Je soussigné

m'engage à acheter

lot

de terrain sis à Epinay-sur-Orge, faisant partie du morcellement « Les Jardins d'Épinay », et porté sous le n°

du plan de ce morcellement pour une contenance de

Cette acquisition sera faite à raison de

le mètre superficiel, moyennant le prix de

J'ai versé comptant la somme de

Je m'engage à verser le surplus de la manière suivante :

1° La somme de

avant le

2° Ensuite par versements de

le 5 de

et pour la première fois le

Le tout jusqu'à complète libération du prix en principal et intérêts.

Ma prise de possession étant immédiate, je tiendrai compte à la Société mandataire, à partir d'aujourd'hui, d'un intérêt de 6 fr. 75 % par an sur le solde.

En représentation des échéances ci-dessus, j'accepterai, dans le délai d'un mois de ce jour, jusqu'à concurrence d'une somme de

des traites tirées par la Société Générale Foncière sur moi. Ces traites seront payables à

Le surplus sera payable par moi au siège de la Société Générale Foncière, 4, rue de Penthièvre, à Paris, mandataire, par chèques ou versements à sa Caisse (compte chèque postal Paris 901-89).

J'aurai la faculté de payer toutes sommes par anticipation à toute époque. Le compte sera arrêté chaque année en capital et intérêts, au 31 décembre, et le solde sera reporté à nouveau.

Les versements provenant du paiement des effets, de même que tout paiement par anticipation ou autrement, s'imputeront d'abord sur les intérêts et accessoires dus, puis sur le principal.

Le présent engagement est ferme de ma part. A l'égard des mandants de la Société Générale Foncière, la réalisation de la vente et le transfert définitif de la propriété — malgré ma prise de possession et nonobstant tous versements faits par moi sur le prix — demeureront subordonnés, de convention expresse, à la double condition suspensive du paiement intégral du prix et de la passation de l'acte authentique qui contiendra toutes les clauses du cahier des charges ci-dessus et devra avoir lieu à mes frais en l'étude de M^e Abit, notaire à Epinay-sur-Orge, au plus tard lors du dernier versement pour solde en principal du prix.

Si l'un de mes versements n'était pas effectué à la date fixée, si je ne signais pas la vente dans le délai indiqué, ou si je n'exécutais pas l'une quelconque des clauses du cahier des charges, la Société Générale Foncière, mandataire, aurait le droit, après un préavis de huit jours, de considérer le présent engagement comme annulé et conserverait les intérêts échus, plus une indemnité de 10 % du prix total.

Dans le même cas, la Société Générale Foncière aurait aussi le droit, si bon lui semblait, d'exiger le paiement, la réalisation de la vente notariée, et l'exécution des clauses du cahier des charges, sans que je puisse me prévaloir de la clause insérée au paragraphe précédent.

Fait à le 19

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE

Société Anonyme au Capital de 35 millions de francs
SIÈGE SOCIAL A PARIS : 4, rue de Penthièvre

R. C. SEINE 83.633

Morcellement " Du DOMAINE D'ÉPINAY "

A ÉPINAY-SUR-ORGE (S.-et-O.)

Autorisation préfectorale du 8 avril 1927. — Dossier déposé à la Mairie

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions sous lesquelles a lieu la Vente des Terrains

CHAPITRE PREMIER

INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Article premier. — La propriété ainsi lotie, étant destinée à être habitée bourgeoisement, il est en principe, sauf les exceptions ci-après indiquées, interdit d'édifier d'autres constructions que des maisons de campagne ou de rapport.

La création de boutiques, de magasins, de maisons de rapport ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers pourront avoir lieu sur les rues 7, 8, 10, 30, 32, 23, la rue de la Gare, le chemin de Grande Communication 117, et l'avenue de la République.

En outre, la partie vendeuse se réserve d'autoriser dans d'autres rues du lotissement, la création de tous commerces, métiers ou industries non soumis à une enquête de commodo et incommodo.

En conséquence, sont prohibés, sauf les réserves ci-dessus, tous commerces de gros ou de détail, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, bals publics, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions ou métiers qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de ladite propriété.

CHAPITRE II

VOIES ET ESPACES LIBRES

Art. 2. — Etablissement de rues. — Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre des rues et avenues suivant les indications contenues au plan ci-annexé.

La viabilité, comprendra une chaussée empierrée de vingt-cinq centimètres d'épaisseur ayant cylindrage, des bordures et caniveaux seront établis dans lesdites rues, le tout à la charge des vendeurs.

Il a été en outre réservé divers espaces libres à usage de places publiques, carrefours, ronds-points, terrains boisés.

L'aménagement de ces espaces libres sera exécuté par la partie vendeuse et à ses frais dans les conditions prévues à l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement.

Art. 3. — Propriété du sol. — Les voies et espaces libres ouverts et à ouvrir seront incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie ou au Domaine communal ou éventuellement vicinal, sans toutefois que la partie vendeuse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies créées restera la propriété desdits acquéreurs riverains au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir les voies créées dans la propriété à vendre comme voies publiques, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué), seront tenus de payer gratuitement le sol des voies à la commune sans aucune indemnité, sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir, les dépenses de l'entretien desdites voies.

L'abandon ainsi fait même par un seul propriétaire sera valable pour toutes les autres rues du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

Art. 4. — Droit des acquéreurs. — Restrictions. — Tous les acquéreurs ou leurs représentants auront sur les rues créées, tous droits de jours, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles prévues au lotissement sans l'autorisation expresse et spéciale de la partie vendeuse.

Art. 5. — Droits de circulation. — Les acquéreurs auront sur les voies créées, tous droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.

Ces mêmes droits sont réservés à perpétuité à la partie vendeuse, à ses représentants ou ayants droit.

La partie vendeuse se réserve, en outre, d'accorder le droit de circulation à qui bon lui semblera, sans qu'il puisse être réclamé de ce chef par les acquéreurs aucune indemnité. Ces droits de circulation ne pourront être exercés par leur bénéficiaire, quel qu'il soit, qu'à condition d'assurer la réfection des voies qu'il aurait pu détériorer.

Art. 6. — Obligation de souffrir les travaux. — Les acquéreurs ne pourront réclamer d'indemnité à qui que ce soit dans le cas où des travaux de viabilité nécessiteraient une modification dans le nivellement du sol affecté aux voies créées, de même qu'ils devraient laisser exécuter sur lesdites voies, toutes installations aériennes, ou souterraines, toutes plantations qui seraient jugées utiles par la partie vendeuse ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué.

La partie vendeuse aura le droit de placer sur les chaussées et sur les trottoirs à tels endroits qu'elle jugera à propos tous candélabres, bornes, fontaines, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, en respectant toutefois la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

Art. 7. — Entretien des voies, éclairage, arrosage. — Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leurs terrains à l'entretien des voies et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement de boues et neiges, suivant les décisions prises par le syndicat des propriétaires dont il va être ci-après parlé.

A cet effet, le premier janvier de chaque année, chacun des acquéreurs versera entre les mains du Syndic de la section de lotissement dont il fait partie, lorsque le syndicat sera constitué, ou entre les mains de la partie vendeuse, en attendant la constitution de ce syndicat, une somme de dix centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, à titre d'avance et de fonds de caisse sur les travaux d'entretien ci-dessus envisagés.

En outre, chacun d'eux versera entre les mains dudit syndicat la somme qu'il pourra rester devoir sur les dépenses précédentes.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, chauter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

Art. 8. — Décharges et Dépôts. — Les acquéreurs ne devront faire sur les voies publiques, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction les matériaux en cas de nécessité absolue et dûment constatée, devront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit dudit terrain; dans ce cas l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat une somme égale à la taxe communale qu'il aurait à payer si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.

Il devra également se conformer aux règlements de voirie, notamment en ce qui concerne l'éclairage.

CHAPITRE III

CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS

Art. 9. — Clôtures. — Mitoyennetés. — Les acquéreurs devront clore le terrain par eux acquis dans un délai de un an à partir du jour de la vente qui aurait été consentie à leur profit.

Ils le feront suivant les règlements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore, savoir :

1° — Sur la façade, par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvragé.

2° — Entre les lots voisins, sur sol mitoyen et à leurs frais sans

pouvoir réclamer la mitoyenneté desdites clôtures à la partie vendeuse ou à ses représentants à moins qu'ils ne s'en servent.

3° — Par modification au règlement concernant les murs de clôture sus-énoncés, les clôtures entre riverains devront dans la traversée de la zone non édificandi, être comme sur la façade constituées par un mur bahut de même hauteur surmonté d'une grille en fer exactement semblable à la grille de la façade.

En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus-indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie vendeuse ou ses ayants droit, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie vendeuse se réserve le droit d'installer sur les voies projetées du lotissement, tous panneaux-réclame, relatifs audit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement établi par la partie vendeuse sur la commune d'Épinay-sur-Orge.

Art. 10. — **Jardins, bonne tenue générale.** — Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardins d'agrément.

Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré. Chacun sera tenu d'assurer l'enlèvement ou la destruction de ses propres déchets par l'incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier et w.-c. devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

Art. 11. — **Alimentation en eau potable, gaz, électricité.** — Les rues du lotissement seront canalisées en eau potable, gaz et électricité à la diligence et aux frais de la partie vendeuse.

Art. 12. — **Eaux pluviales et ménagères.** — Chaque acquéreur devra réunir sur son lot les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fonds sans pouvoir en aucun cas les déverser sur les lots voisins.

A l'égard des puisards et des fosses d'aisance, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.

Art. 13. — **Égouts.** — Éventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie vendeuse du droit de faire établir sur les voies créées, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle des deux voies, lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

Les acquéreurs devront en outre, à leurs frais, amener leurs eaux dans les canalisations ainsi établies au moyen de branchements souterrains ou étanches.

Art. 14. — **Canalisations diverses.** — Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, égouts, fils électriques aériens et souterrains, etc.), destinés par exemple à desservir d'autres propriétés devraient emprunter les voies du présent lotissement, la partie vendeuse ou le syndicat s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage desdites canalisations.

Art. 15. — **Plantations.** — La partie vendeuse se réserve de faire sur les trottoirs des voies créées, toutes plantations qu'elle jugerait à propos, après accord avec les services municipaux de voirie.

CHAPITRE IV

Art. 16. — **Constructions.** — Sous réserve des conditions particulières qui pourraient être insérées dans les contrats de vente, il ne pourra être édifié que des villas, chalets, pavillons, maisons de campagne ou de rapport, ces dernières seulement dans les rues autorisées au commerce.

Les acquéreurs seront libres de choisir le mode et le type de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que leurs constructions présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Tous les bâtiments devront être construits en dur, les agglomérés devront être enduits.

Tous abris et constructions provisoires constitués par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, carreaux de plâtre, et vieux matériaux sont formellement prohibés dans le présent lotissement.

Aucune construction ne pourra être établie à moins de quatre mètres en retrait des alignements pour le Grand Parc et le Petit Parc et trois mètres pour les trois autres sections du présent lotissement (Les Monceaux, la Rue du-Four, la Terrasse).

Cette servitude ne s'appliquera pas aux rues où le commerce est autorisé.

Sont également exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans la zone de non édificandi des kiosques, berceaux, belvédères élégants susceptible d'embellir l'aspect général du lotissement.

Les garages de voitures sont également autorisés dans cette zone, mais à la condition formelle que la hauteur de leur faitage n'excède pas trois mètres et que leur toiture soit en forme de terrasse et agrémentée de balustrade également susceptible d'embellir l'aspect du lotissement.

Art. 17. — **Appentis.** — Les hangars, remises, pied-à-terre, loges à outils, poulaillers et clapiers, le tout en matériaux neufs (re-couverts de peinture s'ils sont en bois), et faits selon les règles de l'art seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.

Art. 18. — **Fosses d'aisances.** — Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène.

Art. 19. — **Matériaux autorisés.** — Les constructions de constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Les couvertures des constructions ne pourront être faites à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment, ou matériaux durs de remplacement à l'exclusion absolue de tôle ondulée, planches, carton bitumé ou matériaux similaires ou putrescibles.

CHAPITRE V CONDITIONS GÉNÉRALES

Art. 20. — **Prohibitions.** — Il ne pourra être créé pendant dix ans de la signature du présent cahier des charges, aucun bureau de vente ou location d'immeubles sans l'autorisation expresse et par écrit de la partie vendeuse sur le terrain du présent lotissement.

La partie vendeuse se réserve le droit pendant un délai de dix années, de placer sur les voies créées à tels endroits qu'il lui conviendra, tous poteaux, tableaux, affiches relatifs à la vente ou à la location des propriétés.

Art. 21. — **Règlement sanitaire.** — Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle A; quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

Art. 22. — **Assurance contre l'incendie.** — Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Art. 23. — **Mesurage et bornage.** — La partie vendeuse fera procéder par un géomètre aux mesurages et bornages des lots vendus.

Art. 24. — **Garantie.** — Les lots seront vendus avec la garantie de contenance et encore avec la garantie de droit de la part de la partie vendeuse, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de mesure de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition la contenance annoncée par la partie vendeuse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera forclos à l'expiration dudit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix; quelle que soit la différence de contenance.

Art. 25. — **Servitudes.** — En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter, et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale, que les acquéreurs jouiront des servitudes actives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre la partie vendeuse, et sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, sauf ce qui pourrait être stipulé dans chaque contrat de vente particulier, la partie vendeuse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux et que personnellement elle n'en a créé ni conféré aucune autre que celles résultant du présent cahier des charges.

Art. 26. — **Jouissance.** — Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise en possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

Art. 27. — **Frais de vente.** — Les acquéreurs paieront en sus de leur prix et entre les mains du notaire, rédacteur des actes de vente, tous les frais occasionnés par lesdites ventes.

Art. 28. — **Contributions.** — Les mutations cadastrales des immeubles vendus devront être faites à la diligence des acquéreurs, lesquels verseront à la partie vendeuse à titre de remboursement de contributions, une somme annuelle et forfaitaire de cinq centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, jus qu'au jour où ils pourront justifier que les mutations ont été effectuées à leurs noms et qu'ils se seront eux-mêmes acquittés personnellement de la quote-part d'impôts afférents aux immeubles vendus.

Art. 29. — **Condition résolutoire.** — A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie vendeuse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages-intérêts.

Art. 30. — **Paiement des prix.** — Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse, en l'étude du notaire de la partie vendeuse, et ils ne pourront avoir lieu valablement qu'en espèces ayant cours légal en France.

Art. 31. — **Réserve de privilège.** — A la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains vendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

Art. 32. — **Déclaration de command.** — Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer command jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition; ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec le command qu'ils se

seront substitués, au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

CHAPITRE VI SYNDICAT

Art. 33. — **Constitution d'un Syndicat.** — Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains objet des présentes, une association syndicale dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1898, de la loi du 22 juillet 1912, et du règlement d'administration publique du 10 mars 1894.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénations successives, imposer à ses acquéreurs l'obligation de faire partie du syndicat, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis-à-vis de lui.

Les lots du présent lotissement tels qu'ils seront figurés aux plans annexés à chaque vente, seront indivisibles à l'égard du syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement, les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter au syndicat par une seule personne, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses du syndicat proportionnellement à la surface de leurs lots.

Ils auront droit dans les assemblées générales à autant de voix qu'ils possèdent de fois trois cents mètres de terrain à vendre.

Les décisions prises par les assemblées générales seront obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

La partie venderesse, pour les terrains non encore vendus, devra obligatoirement faire partie du syndicat, au même titre que les autres acquéreurs.

Elle contribuera aux dépenses proportionnellement à la surface des lots restant lui appartenir, elle ne pourra à aucun moment exercer les fonctions de président ou de directeur du syndicat.

Le syndicat ne pourra imposer à aucun des acquéreurs des dépenses dépassant annuellement dix pour cent du prix principal d'acquisition de son lot.

La partie venderesse aura le droit d'exiger la réunion des propriétaires en syndicat, comme il vient d'être dit, aussitôt que l'ensemble des lots vendus atteindra le dixième de la superficie totale des terrains ci-dessus désignés.

Art. 34. — **Objet du Syndicat.** — Le Syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après achèvement de ceux inscrits au programme de la partie venderesse approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article 11 de la loi du 19 juillet 1924.

Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réparation et de réparation des rues et places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies.

Il pourra, s'il le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance et généralement entreprendre les travaux rentrant dans ses attributions telles qu'elles sont définies notamment à l'article premier de la loi du 22 décembre 1888 et autres lois en vigueur.

Art. 35. — **Durée du Syndicat.** — Le Syndicat cessera d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation totale à la voirie ou au domaine communal ou départemental des rues, places et espaces libres du lotissement, comme il est dit à l'article 3 du présent cahier des charges.

Chaque membre du Syndicat aura le droit à tous moments de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicatnaire pour que soit valable la cession de toutes les votes.

A partir de ladite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du Syndicat, sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux auraient de constituer une association syndicale libre, conformément à la loi du 22 juin 1865 et du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée conformément à la loi.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 36. — **Litiges entre acquéreurs ou syndicataires.** — Dans le cas où plusieurs des acquéreurs ou syndicataires n'exécuteraient pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les autres acquéreurs sont subrogés dans tous les droits de la partie venderesse à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions.

Par suite, toute discussion à ce sujet devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas et sous aucun prétexte l'intervention de la partie venderesse puisse être exigée, ni aucun recours exercé contre elle, les droits de ladite partie étant dans tous les cas réservés.

Art. 37. — **Insertion aux contrats de vente.** — Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins de la partie venderesse que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit tout au moins par voie de référence précise.

Art. 38. — **Transcription et purge des Hypothèques.** — Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au Bureau d'Hypothèques de Corbeil (Seine-et-Oise).

Les acquéreurs devront, en outre, faire transcrire à leurs frais une expédition des contrats de vente à leur profit, au même bureau d'hypothèques dans le délai de la loi.

Ceux d'entre eux qui le jugeront convenable, pourront en outre, mais en payant également les frais, faire remplir les formalités prescrites pour la purge des hypothèques légales.

Si par suite de ces formalités il y a ou survient des inscriptions grevant lesdits terrains, la partie venderesse sera tenue d'en rapporter mainlevées et certificats de radiation dans le délai de la dénonciation amiable et sans frais qui lui sera faite de l'état contenant les dites inscriptions.

Art. 39. — **Modifications au présent cahier des charges.** — La partie venderesse pourra apporter des modifications soit à la disposition des lots, soit au tracé des voies projetées au plan, ci-annexé, dont tout ou partie pourra être supprimé, soit encore à la largeur et aux dimensions des voies, et pans coupés, sauf cependant sur la façade des lots déjà vendus, soit à de telles dispositions du présent cahier des charges, à la condition toutefois que ces modifications ne soient pas contraires à l'intérêt général, à condition d'observer les formes légales notamment d'obtenir s'il y a lieu, l'autorisation préfectorale.

Art. 40. — **Remise de titres.** — La partie venderesse ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans ses droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux acquis.

Art. 41. — **Attribution de juridiction. — Election de domicile.** — La partie venderesse et les acquéreurs demeureront de convention expresse soumis pour tous les effets de vente et pour toutes les contestations y relatives, à la juridiction du tribunal civil de première instance de Corbeil, et les acquéreurs devront, par l'acte de vente ou par la déclaration de command, faire élection de domicile dans le ressort de ce tribunal d'un domicile spécial ou tous actes et exploits leur seront valablement signifiés sans observation des délais de distance.

A défaut par les acquéreurs d'avoir fait connaître ou déclarer ce domicile au moment de la vente ou de la déclaration de command, il sera par ce seul fait, élu de plein droit au Parquet du Procureur de la République, près le Tribunal civil de Corbeil, où tous actes et exploits mêmes offres réelles seront faits, toujours sans observation de délais de distance.

ARRÊTE DE M. LE PRÉFET DE SEINE-ET-OISE

en date du 19 mai 1930

Article premier. — Sous réserve des droits des tiers et par dérogation aux dispositions de l'article 3 de l'Arrêté Préfectoral ci-dessus visé en date du 8 avril 1927, le certificat administratif, prévu par l'article 14 de la loi du 14 mars 1919/19 juillet 1924, pourra être délivré dès maintenant, à la demande de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE, pour les terrains situés dans le secteur du PETIT PARC et dans le secteur de LA TERRASSE du lotissement du Domaine d'Epinay-sur-Orge.

Article 2. — Tous les travaux d'aménagement du lotissement, tels qu'ils sont prévus au projet approuvé et dans l'Arrêté du 8 avril 1927, devront être exécutés suivant l'ordre d'échelonnement indiqué par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE dans les programmes annexés, en date des 9 mai 1930, pour le secteur de LA TERRASSE, et 10 mai 1930 pour le secteur du PETIT PARC.

Ils devront être complètement terminés :

Le 1^{er} juillet 1931 pour le secteur de LA TERRASSE ;

Le 1^{er} novembre 1931 pour le secteur du PETIT PARC.

Article 3. — Pour garantir l'exécution des travaux, la SOCIÉTÉ

GÉNÉRALE FONCIÈRE devra déposer chez M^e DAUCHEZ, notaire à Epinay-sur-Orge, préalablement à la mise en vente des terrains de chaque secteur un cautionnement, fixé aux sommes ci-après :

60.000 fr. pour le secteur du PETIT PARC ;

200.000 fr. pour le secteur de LA TERRASSE.

Ces sommes ne pourront être restituées au lotissement qu'après achèvement complet des travaux d'aménagement et leur réception par l'Association Syndicale des Propriétaires, prévue à l'art. 5 de l'Arrêté Préfectoral du 8 avril 1927.

Article 4. — Pour le surplus, les termes de l'Arrêté Préfectoral du 8 avril 1927 demeurent inchangés.

Article 5. — M. le Sous-Préfet de Corbeil et M. le Maire d'Epinay-sur-Orge sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont un exemplaire demeurera annexé au projet approuvé, déposé à la Mairie d'Epinay-sur-Orge, par application de l'article 13 de la loi du 14 mars 1919/19 juillet 1924 ci-dessus visé.

Quiplicata

Morcellement "DU DOMAINE D'EPINAY"

APPROBATION PRÉFECTORALE DU 8 AVRIL 1927

REMARQUE IMPORTANTE

Les droits de mutation sont réduits de moitié, en cas de signature du contrat notarié avant le 1^{er} juillet 1933, à condition que ce contrat comporte l'obligation de construire dans les deux ans de l'acte (Lois des 30 décembre 1928 - article 25 - et 5 janvier 1932).

Je, soussigné L'Agence Générale Ingénieur Adolphe de
de Paris 118 Rue du Chef d'Or de la Gare 118
 M'engage à acheter un lot de terrain sis à EPINAY-SUR-ORGE, faisant partie du morcellement du Domaine d'Epinaÿ, section (Gare) et porté sous le n° 97 et 98 du plan de ce morcellement, pour une contenance de 355 mètres carrés environ

Cette acquisition sera faite à raison de 61 francs le mètre superficiel, moyennant le prix de 21.655 francs

J'ai versé comptant la somme de 100 francs

Je m'engage à verser le surplus de la manière suivante :
 1° La somme de 11.555 francs avant le 31 mai 1933
 2° Ensuite par versements de la somme de 10.000 francs le 15 octobre 1933 et pour la première fois le

le tout jusqu'à complète libération du prix en principal et intérêts.

Ma prise de possession étant immédiate, je tiendrai compte à la Société vendeuse, à partir d'aujourd'hui, d'un intérêt de 6 fr. 75 % par an sur le solde.

En représentation des échéances ci-dessus, et sans novation, j'accepterai dans le délai d'un mois de ce jour, jusqu'à concurrence d'une somme de des traites tirées par la Société Générale Foncière sur moi. Ces traites seront payables à

Le surplus sera payable par moi au siège de la Société Générale Foncière, 4, rue de Penthièvre, à Paris, mandataire, par versements à sa Caisse.

J'aurai la faculté de payer toutes sommes par anticipation à toute époque. Le compte sera arrêté chaque année en capital et intérêts au 31 décembre et le solde sera reporté à nouveau.

Les versements provenant du paiement des effets, de même que tout paiement par anticipation ou autrement, s'imputeront d'abord sur les intérêts et accessoires dus, puis sur le principal.

Je déclare renoncer expressément aux dispositions de l'article 17 du cahier des charges et m'engage à n'édifier aucune construction de la nature de celles visées audit article.

Le présent engagement est ferme de ma part. A l'égard du mandant de la Société Générale Foncière, la réalisation de la vente et le transfert définitif de la propriété — malgré ma prise de possession et nonobstant tous versements faits par moi sur le prix — demeureront subordonnés, de convention expresse, à la double condition suspensive du paiement intégral du prix et de la passation de l'acte authentique qui contiendra toutes les clauses du cahier des charges ci-dessus et devra avoir lieu à mes frais en l'étude de M^e Dauchez, notaire à Epinay-sur-Orge, savoir : au plus tard, lors du dernier versement pour solde en principal du prix.

En cas de non paiement à son échéance d'un des versements dus, de non signature de l'acte authentique dans le délai convenu ou de non exécution de l'une quelconque des clauses du cahier des charges, la Société Générale Foncière aura la faculté de considérer le présent engagement pour nul et non avenu et de reprendre la libre disposition du terrain. Cette reprise de possession aura lieu de plein droit, immédiatement à l'expiration du délai d'un mois après une sommation restée infructueuse, nonobstant toutes offres et consignations ultérieures et sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune autre formalité. Dans ce cas, la Société Générale Foncière, mandataire, aura droit, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts, à une somme globale égale à 25 % (vingt-cinq pour cent) du prix d'acquisition, augmentée du montant des intérêts échus.

Dans les mêmes cas, la Société Générale Foncière, mandataire, aura aussi le droit, si bon lui semble, d'exiger le paiement et l'exécution immédiate du présent engagement, sans que je puisse me prévaloir de la clause insérée au paragraphe précédent.

Toutefois, jusqu'à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, j'aurai la faculté de proposer à l'agrément de la Société Générale Foncière, un acquéreur qui se substituera à moi dans toutes les obligations que j'ai contractées aux termes du présent engagement.

Fait à Paris, le 14 mai 1933.

Mots rayés comme nuls.

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux pôles urbains ayant un caractère de centralité, développés aux abords de la Grande rue et de la Gare. Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services.

Elle est composée de deux secteurs:

- UA a : secteur centre-ville
- UA b : secteur gare

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Tout changement de destination de locaux existants, situés en rez-de-chaussée, à usage commercial, artisanal ou de services le long du linéaire « Activités » identifié sur les documents graphiques.

Article UA-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées lorsqu'elles sont liées à :
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - une activité commerciale, artisanale ou de services, à condition que la surface de plancher des entrepôts ne représente pas plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction ;
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et humains ;

- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 800 m² de surface de plancher ou prévoyant au moins 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;
- **Les constructions nouvelles, situées le long du linéaire « Activités »** identifié sur les documents graphiques en zone UA a, devront comporter, au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial, artisanal ou de services. La façade commerciale de ces locaux devra représenter un linéaire au moins égal au tiers de la façade de la construction.
- **Les constructions à destination autres que le logement** sont autorisées à condition de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances.

En zone **UAb** pourront notamment être autorisés les équipements collectifs, tertiaire et de loisirs.

Article UA-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UA 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UA 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

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

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UA-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

Tous les projets devront être compatibles avec les règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge ou du SIAHVY.

UA-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UA-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY ou du SIVOA.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UA 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UA 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

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

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

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UA- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être **invisibles** depuis l'espace public. Les immeubles collectifs devront se munir d'équipements collectifs.

UA- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos, il devra être ventilé. Une aire de pré-collecte devra être également installée et aménagée en limite du domaine public, afin de permettre une gestion efficace du ramassage.

Article UA-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UA-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

UA 6-1 : En zone UA a :

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant ou projeté, identifié sur les documents graphiques, soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- La disposition précédente ne fait pas obstacle à la réalisation de constructions (principale ou annexe) en partie arrière des terrains.

Dispositions particulières

- A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.
- Les constructions situées le long du Sentier des Graviers doivent s'implanter avec un recul

minimum de 2,50 mètres.

- Pour les constructions implantées à l'alignement, il est autorisé des décrochés de façade avec un retrait ponctuel de deux mètres maximum afin de rythmer la façade.
- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter librement.
- Il est autorisé un surplomb du domaine public pour les balcons situés à 3,50 mètres de hauteur et dont la profondeur n'excède pas 1 mètre.

UA 6-2 : En zone UA b :

Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 5 mètres.
- Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à la réalisation de constructions (principale ou annexe) en partie arrière des terrains.

Dispositions particulières

- Les constructions situées le long de la Rue Pasteur doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres.
- Une construction implantée à l'angle de deux voies peut observer un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 2,50 mètres.
- A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter librement.
- Il est autorisé un surplomb du domaine public pour les balcons situés à 3,50 mètres de hauteur et dont la profondeur n'excède pas 1 mètre.

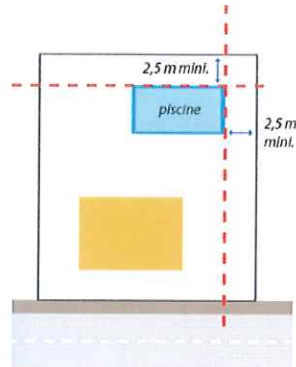
Article UA-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait 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.



UA 7-1. En zone UA a :

UA 7-1-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Les constructions situées en front de rue doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions situées en partie arrière des terrains, y compris les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-1-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-2. En zone UA b :

UA 7-2-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-2-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

Article UA-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,*
- *les édifices techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire voies et qu'ils*

- soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions Générales

UA 10-1 : Pour l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UA 10-2 : Pour l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UA 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UA-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

Centre ancien - Le cas échéant, les enduits de façade doivent être de préférence de couleurs chaudes, plus ou moins colorées en fonction de la taille du bâtiment, et donc de la surface de sa façade qui conditionne son impact visuel sur l'environnement immédiat et le paysage urbain, et en fonction de sa typologie architecturale.

Evolution des constructions existantes

Centre ancien - Les opérations de ravalement auront pour but, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, de mettre en valeur les caractéristiques de la construction. Elles devront maintenir ou restituer les décors (encadrements de baies, bandeaux, corniches, appareillages, bas-reliefs, ...) en utilisant un matériau respectant les éléments d'origine subsistants et le style architectural du bâtiment.

Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans le dénaturer ni l'écraser. La hauteur de l'extension sera inférieure à celle du bâtiment. Il pourra être dérogé à ces principes dans le cas d'une extension constituant la continuité d'un volume simple, qu'elle prolongera.

UA 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Les toitures à pentes. Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UA 11-3 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UA 11-4 Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

UA 11-5 Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Centre ancien - Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

Article UA-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés UA 12-1.1 : Dispositions générales

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.

- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- En zone UA a, toutes les places de stationnement exigées dans le cadre d'une opération de construction neuve doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.
- En zone UA b, toutes les places de stationnement exigées dans le cadre d'une opération de construction neuve d'au moins 10 logements doivent être intégrées dans l'emprise de la construction. En dessous de 10 logements, 50 % des places de stationnement doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	<p>En zone UA a : Studio /T2 : 1 place T3 : 1,5 place T4 et plus : 2 places maximum</p> <p>En zone UA b: 1 place par logement</p>
Hébergement	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).
Logements sociaux	<p>En zone UA a: 1 place par logement 0.5 place à moins de 500 m d'une gare.</p> <p>En zone UA b: 0,5 place par logement</p>
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² . 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt - Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP 1 place par tranche de 45 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UA 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UA 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m ²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UA 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Article UA-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Au moins 50 % des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts de pleine terre doivent être perméables.

Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées en espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 2 arbres de haute tige pour 300 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

Article UA-14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UA-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UE

La zone UE est une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif de caractère administratif, culturel et sportif. Elle concerne :

- *Le secteur de l'Esplanade - Mairie, école P. Valéry ;*
- *Le secteur Grande Rue - Salle des Fêtes G. Pompidou, gymnase, école A. Camus ;*
- *Le secteur Rue du Mauregard - Collège A. Maurois ;*
- *Le secteur Rue du Breuil- Equipements sportifs et de loisirs des bords de l'Orge ;*
- *Le secteur Rue de la Croix Ronde – Cimetière, centre sportif des Templiers, tennis.*

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce ou d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif.

Article UE-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UE 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UE 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

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

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés à l'équipement d'intérêt collectif ou au service public desservi, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, de sa localisation et de son nombre d'utilisateurs.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UE-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UE-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

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

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

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UE 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UE 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006).

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation doivent être limités à au plus 1 L/s/ha imperméabilisé.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

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

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

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

UE 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

UE 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions

Champ d'application : Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,*

- les édicules techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions générales

UE 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UE 10-2 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UE 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

UE 11-3 : Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UE 11-4 : Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et

restaurés.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UE-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à s'intégrer au site.

Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UE 12-1 : Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places créées ou réaménagées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

UE 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

- Equipement scolaire : 1 place pour 12 élèves
- Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

Article UE-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf pour un motif lié à la sécurité ou à l'état

phytosanitaire du spécimen.

Les espaces libres de construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UH

La zone UH est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel pavillonnaire.

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Article UH-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières, les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de service** à condition de ne pas créer de nuisance ;
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services, à condition que la surface de plancher des entrepôts ne représente pas plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;

Article UH-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UH 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

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

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UH-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UH-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UH-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales). En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place

conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UH 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UH 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Salmouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY.

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

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

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

UH- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

UH- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos, il devra être ventilé.

Article UH-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UH-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

Dispositions générales

UH 6-1 : Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

UH 6-2 : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

UH 6-3 : Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

UH 6-4 : Les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une des voies, avec un minimum de 2,50 mètres.

UH 6-5 : Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large peuvent être implantés jusqu'à 2,50 mètres de l'alignement existant ou projeté et repéré sur les documents graphiques.

UH 6-6 : Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

Article UH-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

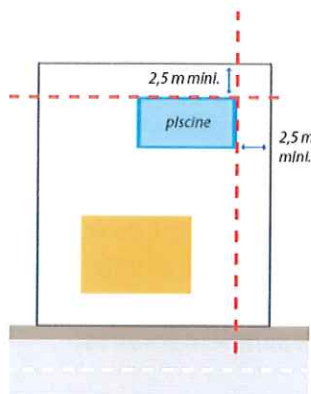
Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des*

constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait 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.



UH 7-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.
- Lorsque le terrain a une façade inférieure à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UH 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

- Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UH-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales à usage d’habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres, si l’une des deux façades comporte des baies ;
- 4 mètres si les deux façades ne comporte pas de baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UH-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur sur des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d’épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %.

Toutefois, pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 75 m².

Article UH-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d' 1,50 mètre,*
- *les édifices techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions Générales

UH 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UH 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UH 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UH-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UH 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UH 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UH 11-3 : Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UH 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UH-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UH 12-1.1 : Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

- Au minimum, la moitié des places de stationnement devront être intégrées dans l'emprise de la construction (rez-de-chaussée, semi enterré ou en sous-sol), lorsqu'au moins 5 logements seront créés.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	2 places maximum par logement
Logements sociaux	1 place par logement
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt - Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP 1 place par tranche de 45 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UH 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80

mètres

- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UH 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Cette règle s'applique aussi aux constructions à destination d'habitation comportant plus de 5 logements.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m ²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UH 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Article UH-13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement encas de construction neuve.

UH 13-1 : Règles générales

Au moins 45 % de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les toitures-terrasses végétalisées et les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon ne sont pas comptabilisés en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige pour 150 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

UH 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf pour un motif lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Article UH-14 – Coefficient d’occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UH-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d’énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l’environnement. L’implantation doit être étudiée en relation avec l’environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d’un bâtiment exceptionnel.

Les dispositifs techniques permettant la production d’énergies renouvelables seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

Article UH-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément de l'article L.123-1 et à article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

Le PLU d'Épinay-sur-Orge intègre **trois OAP spatialisées** en vue de la réalisation d'opérations à dominante de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux et **une OAP fonctionnelle** destinée à valoriser et aménager une trame verte rayonnant à partir du cœur de ville vers les espaces naturels et paysagers en limites de la commune.

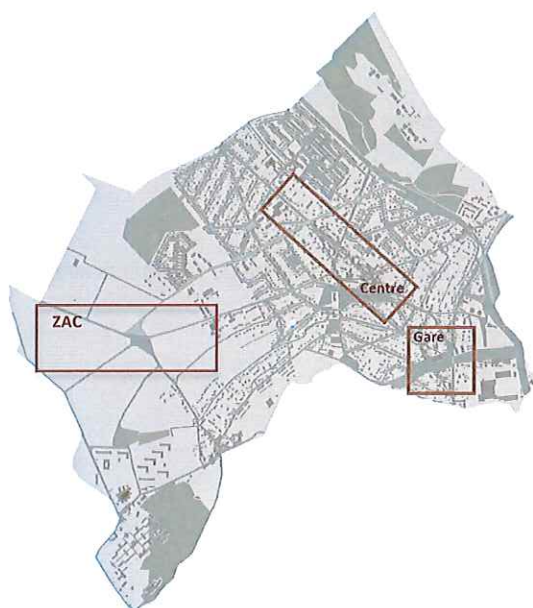
Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

1. LES OAP SPATIALISEES

Deux orientations d'aménagement et de programmation spatialisées sont élaborées sur la commune :

- L'OAP Requalification du Centre-ville
- L'OAP Restructuration du secteur Gare
- L'OAP Création de la ZAC de la Croix Ronde

Ces territoires sont amenés à connaître des évolutions importantes et font donc chacun l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur mutation.



OAP N° 1 : LA REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

L'OAP Centre-ville concerne l'ensemble des îlots urbains d'habitat dense situés entre la place des Monseaux au sud et les rues du Parc et d'Athis au nord, auxquels est adjoint l'îlot de Mauregard en rive nord-est de la Grande rue. Le territoire ainsi circonscrit accueille ou côtoie les principaux pôles de centralité administrative, politique et culturelle d'Épinay-sur-Orge.

Articulé principalement autour de la Grande rue, artère principale de la commune, il constitue un des pôles majeurs de développement tant en termes d'habitat que de renouveau commercial.

Les orientations d'aménagement visent à :

- Réorganiser l'image urbaine en confortant son rôle de centralité
- Augmenter et diversifier l'offre de logements en y incluant une part minimale de logement social.
- Conforter et densifier l'offre commerciale de proximité
- Offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes.

L'objectif de construction est de **260 logements** à l'horizon 2030 pour le périmètre de cette OAP. Le territoire de l'OAP est divisé en 4 secteurs identifiés sur la cartographie jointe.

SECTEUR 1 : ENTRÉE SUD DU CENTRE-VILLE

Il joue un rôle pluriel en termes d'urbanité : entrée principale du centre-ville, c'est un site paysager sensible qui distribue principalement les déplacements et les regards vers la Grande rue commerçante, vers l'esplanade du cours du Général de Gaulle et en direction du quartier de la gare. La mise en scène urbaine doit conforter ces fonctions en traitant notamment les façades orientées sur la place des Monseaux et en valorisant la perspective paysagère sur l'esplanade. La vocation du secteur est mixte : habitat et commerces. La place des Monseaux, point d'articulation du secteur, doit jouer un rôle de place et non seulement de carrefour ; la topographie du site est à exploiter en termes d'aménagement.

> MISE EN SCÈNE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER L'ENTRÉE DE VILLE

- Localisation préférentielle des constructions pour marquer l'entrée sud du centre-ville et valoriser la perspective sur l'esplanade du Général de Gaulle.
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 le long des rues de Corbeil, des Monseaux, de la Grande rue et du Cours du Général de Gaulle.
- Implantation du bâti à l'alignement
- Immeubles R + 3 au droit des angles
- Rez-de-chaussée avec possibilité d'activités et commerces
- Aménagement de la place des Monseaux : gabarit de la place élargi (utilisation de la pointe de l'esplanade) pour un aménagement confortable permettant la fluidité et la bonne distribution des flux motorisés et non motorisés.

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Quartier à dominante résidentielle : augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social
- Maintien et création d'une offre de commerces et activités
- Équipements publics : médiathèque
- Qualité environnementale et paysagère

- Point d'entrée sur l'esplanade. Perspective à valoriser.
- Création de cœurs d'îlots verts
- Traitement qualitatif de l'espace public : rationalisation du carrefour, aménagement d'espaces piétons
- Conception urbaine permettant une bonne protection acoustique vis-à-vis du carrefour.

> QUALITE D'USAGE

- Un important linéaire de rez-de-chaussée sera occupé par des logements. Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des rez-de-chaussée et permettre aux habitants de ne plus subir le contact avec les espaces de vie collective (rues, place...). Le traitement de la lisière sur rue doit donc être anticipé. Chaque logement disposera d'un recul suffisant vis-à-vis de l'espace public. Ce traitement pourra varier selon les rives des voiries concernées : rez-de-chaussée en retrait, auvent, bande plantée en contact avec la voirie.
- Ces différentes options souligneront l'effet d'entrée de ville avant d'aborder le linéaire principal de la Grande rue.
- Stationnement motorisé enterré.

SECTEUR 2 : CŒUR DE VILLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCANT

Il s'agit du cœur urbain du centre-ville, articulé entre le carrefour Grande rue/rue Guy Moquet/rue de Petit Vaux/rue des Écoles, et le carrefour entre Grande rue et rue de Sillery. À vocation d'habitat et de commerces en rez-de-chaussée, il accueille notamment un patrimoine bâti remarquable qu'il s'agit de restaurer et de valoriser au travers d'opérations de réhabilitation. Les deux carrefours nord et sud bornant le secteur sont à traiter avec attention.

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER LE CŒUR DE VILLE

- Compacité des formes urbaines pour conserver l'image du centre-ville
- Patrimoine bâti en rive ouest de la Grande rue à valoriser et réhabiliter. Immeubles contigus à traiter (hauteurs notamment) pour tenir compte de ce patrimoine de cœur de ville.
- L'îlot frontal entre la rue Guy Moquet et la rue des Écoles est très sensible en termes d'urbanité. Il doit être traité comme espace public futur en articulation avec la place du 8 mai 1945.
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 le long de la Grande rue et des allées Charles de Gaulle.
- Implantation du bâti à l'alignement
- Immeubles R + 3 au droit des angles du croisement Grande rue/rue de Petit Vaux/rue Guy Moquet/rue des Écoles.
- Rez-de-chaussée avec maintien des commerces et activités

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Quartier à dominante résidentielle et commerciale
- Augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social
- Maintien et création d'une offre de commerces et activités

> QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Création de cœurs d'îlots verts
- Traitement qualitatif des fonds de parcelles bâties en contact avec les îlots pavillonnaires

> QUALITE D'USAGE

- Un important linéaire de rez-de-chaussée sera occupé par des logements. Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des rez-de-chaussée et permettre aux habitants de ne plus subir le contact avec les espaces de vie collective (rues, place...). Le traitement de la lisière sur rue doit donc être anticipé. Chaque logement disposera d'un recul suffisant vis-à-vis de l'espace public. Ce traitement pourra varier selon les rives des voiries concernées : rez-de-chaussée en retrait, auvent, bande plantée en contact avec la voirie.
- Priorité donnée à une circulation apaisée
- Stationnement motorisé enterré.

SECTEUR 3 : ENTRÉE NORD DU CENTRE-VILLE

C'est un secteur monumental qui marque l'image du centre-ville urbain et historique par l'entrée nord de la commune. La structure en V de l'espace public voirie et l'îlot bâti en pointe, offrent un potentiel paysager urbain qu'il s'agit de valoriser. Le secteur est à vocation mixte résidentielle et commerciale sur la Grande rue et résidentielle sur la rue des Templiers. Le carrefour Grande rue/rue de Sillery est un nœud important en termes de circulation et d'image urbaine. Son lien fonctionnel avec la place du 8 mai 1945 doit être valorisé. La pointe de l'îlot central présente un front à valoriser en termes d'entrée du centre-ville.

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER L'ENTREE DE VILLE

- Localisation préférentielle des constructions pour marquer l'entrée nord du centre-ville et valoriser le front de l'îlot central entre la rue de la Terrasse et la Grande rue.
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 résidentiel et commercial le long de la Grande rue et des allées Charles de Gaulle.
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 résidentiels rue de la Terrasse
- Implantation du bâti à l'alignement
- Traitement spécifique de la pointe de l'îlot central avec un continuum bâti et épannelé le long de la Grande rue

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Quartier à dominante résidentielle et commerciale
- Augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social.
- Maintien et création d'une offre de commerces et activités

> QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Création de cœurs d'îlots verts
- Traitement qualitatif des fonds de parcelles bâties en contact avec les îlots pavillonnaires
- Traitement paysager du carrefour Grande rue/rue de Sillery à des fins d'esthétique urbaine et d'usage apaisé des flux de circulation.

> QUALITE D'USAGE

- Un important linéaire de rez-de-chaussée sera occupé par des logements. Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des rez-de-chaussée et permettre aux habitants de ne plus subir le contact avec les espaces de vie collective (rues, place...). Le traitement de la lisière sur rue doit donc être anticipé. Chaque logement disposera d'un recul suffisant vis-à-vis de l'espace public. Ce traitement pourra varier selon les rives des voiries concernées : rez-de-chaussée en retrait, auvent, bande plantée en contact avec la voirie.
- Priorité donnée à une circulation apaisée
- Stationnement motorisé enterré.

SECTEUR 4 : QUARTIER MAUREGARD

Ce secteur est l'image du faubourg du centre-ville. Situé en rive nord-est de la Grande rue, au nord de la rue d'Athis, il permet de créer l'interface entre les milieux pavillonnaires du nord de la commune et le centre urbain dense. Situé en face d'équipements publics de caractère culturel et scolaire, il proposera, au cœur de son linéaire des façades en correspondance avec les équipements publics. Sa vocation est essentiellement résidentielle.

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES FACE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

- Localisation préférentielle des constructions avec traitement de façades répondant aux équipements publics sur la rive opposée de la Grande rue.
- Fronts bâtis R + 2 résidentiel le long de la Grande rue faisant liaison urbaine entre le centre-ville et les quartiers nord pavillonnaires.

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Quartier à vocation résidentielle
- Augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au **minimum 30 %** affectée au logement social

> QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Création de cœurs d'îlots verts
- Traitement qualitatif des fonds de parcelles bâties en contact avec les îlots pavillonnaires
- Percées visuelles latérales pour renforcer l'image de moindre densité du bâti

OAP n°1 - Secteur Centre



ZONES DE PROJETS

- périmètre de l'OAP
- lot 1: Entrée de centre-ville Sud
- lot 2: Cœur de ville résidentiel et commerçant
- lot 3: Entrée de centre-ville Nord
- lot 4: Quartier Mauregard
- Parcellaire d'immeubles à conserver

VALORISATION DE LA VOIRIE

- Carrefour entrée du centre à aménager
- ▼ Matérialiser l'entrée du centre-ville
- ▨ Voirie partagée et apaisée suppression du stationnement latéral

AMÉNAGEMENT DES FACADES DE RUE

- R+1 résidentiel avec possibilité RDC activités/commerces
- R+2 maximum résidentiel
- R+2/R+3 résidentiel
- R+2/R+3 résidentiel avec possibilité RDC activités/commerces
- ▬ Aménagement façade remarquable en entrée du centre-ville
- ▲ Cône de vue à valoriser

OAP n° 2 : RESTRUCTURATION DU SECTEUR GARE RER / PÔLE D'ÉCHANGE TRAM-TRAIN

L'OAP du secteur de la gare d'Épinay-sur-Orge concerne les îlots urbains situés aux abords de la gare SNCF-RER.

Articulé principalement autour de la rue de Corbeil et de la rue de Grand Vaux, il constitue le nouveau pôle de développement d'habitat de la commune.

Il s'appuie également sur la réalisation du pôle d'échange Tram Express Sud prévu par le schéma directeur d'Île-de-France.

Les orientations d'aménagement visent à :

- Réorganiser l'image urbaine en créant une nouvelle centralité autour des deux gares
- Augmenter et diversifier l'offre de logements en y incluant une part minimale de logement social.
- Accompagner le développement des abords de la future gare routière d'une offre commerciale de proximité.
- Offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes.

L'objectif de construction est de **300 logements** à l'horizon 2030 pour le périmètre de cette OAP. Le territoire de l'OAP est divisé en 4 secteurs identifiés sur la cartographie jointe.

SECTEUR 1 : ENTRÉE DU SECTEUR GARE

Articulé autour de la rue de Corbeil et de la rue de Grand Vaux, il a une fonction majeure en termes d'urbanité : il est l'interface entre la gare et les secteurs pavillonnaires au sud du centre-ville. C'est un site urbain et paysager sensible qui distribue les déplacements et les regards vers la place Stalingrad et la gare. La mise en scène urbaine doit conforter cette fonction en traitant les façades sur rues et en valorisant la perspective sur la place en composant avec la topographie du site. La vocation du secteur est résidentielle. La place Stalingrad, point d'articulation du secteur, doit être particulièrement soignée afin de permettre le partage équilibré entre circulations motorisées et piétonnières.

> MISE EN SCÈNE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER L'ENTRÉE DU SITE DES DEUX GARES

- Localisation préférentielle des constructions pour marquer la perspective urbaine sur la place Stalingrad
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 le long des rues de Corbeil et de Grand Vaux avec prise en compte de la topographie pour établir une courbe d'épannelage régulière en hauteur.
- Implantation du bâti en recul pour raison de sécurité
- Immeubles R + 3 en façades sur la place Stalingrad

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- > Quartier à dominante résidentielle : augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au **minimum 30 %** affectée au logement social
- > Qualité environnementale et paysagère
- > Point d'entrée sur le parvis de la gare. Perspective à valoriser.
- > Aménagement de la place de Stalingrad avec prise en compte de la topographie pour valoriser le site et assurer une séparation franche entre circulations motorisées et circulations douces (liaison entre gare SNCF-RER et la gare Tram Express Sud).
- > Conception urbaine permettant une bonne protection acoustique vis-à-vis du carrefour et des voies ferrées

> QUALITE D'USAGE

- Les rues de Corbeil et de Grand Vaux sont très circulées. Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des immeubles et la sécurité des accès sur les voiries publiques par un retrait des immeubles. Le traitement de la lisière des rues doit donc être anticipé.
- Partage de la voirie entre circulations motorisées et circulations douces
- Valorisation paysagère du carrefour.

SECTEUR 2 : NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Situé entre la rue des Meuniers et le domaine RFF-SNCF, il intègre l'actuel parvis de la gare ainsi que les dépôts de matériaux à l'ouest du site. À vocation résidentielle et activités type bureaux, il peut accueillir des immeubles R + 3 et prolonger pour partie l'aménagement de la place Stalingrad.

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES

- Localisation préférentielle des constructions en limite ouest pour favoriser la valorisation de la place Stalingrad
- Immeubles R + 3
- Stationnement paysager en prolongement du parvis de la gare permettant de dégager ce dernier pour un aménagement dédié aux piétons.

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

> Quartier à dominante résidentielle : augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social

> Qualité environnementale et paysagère

> Site débouchant sur le parvis de la gare. Perspective à valoriser.

> Aménagement de la place de Stalingrad avec prise en compte de la topographie pour valoriser le site et assurer une séparation franche entre circulations motorisées et circulations douces liaison entre gare SNCF-RER et la gare Tram Express Sud.

> Conception urbaine permettant une bonne protection acoustique vis-à-vis des voies ferrées

> QUALITE D'USAGE

- Partage de la voirie entre circulations motorisées et circulations douces
- Valorisation paysagère du stationnement et de l'interface avec le parvis de la gare

SECTEUR 3 : SECTEUR TRAM EXPRESS SUD

Situé entre la rue de Grand Vaux, le domaine RFF-SNCF et la route départementale 257, il est notamment destiné à accueillir les infrastructures du projet Tram Express Sud.

Orienté sur la rue de Grand Vaux au nord et sur les infrastructures du tram au sud, il a une double vocation résidentielle et activités (commerces et bureaux).

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER L'ENTREE DU SITE DES DEUX GARES

- Doubles localisations préférentielles des constructions pour marquer la perspective sur la rue de Grand Vaux et la façade sur la gare du Tram Express Sud.
- Fronts bâtis R + 3 le long de la rue de Grand Vaux et face au parvis de la gare du tram.
- Implantation du bâti en recul pour raison de sécurité sur la rue de Grand Vaux

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

> Quartier à dominante résidentielle : augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social

> Qualité environnementale et paysagère

- Façades sur le parvis de la gare tram à valoriser.
- Conception urbaine permettant une bonne protection acoustique vis-à-vis de la voirie et de la gare

> QUALITE D'USAGE

- La rue de Grand Vaux est très circulées (sortie A6 à proximité). Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des immeubles et la sécurité des accès sur les voiries publiques par un retrait des immeubles. Le traitement de la lisière des rues doit donc être anticipé.
- Partage de la voirie entre circulations motorisées et circulations douces.
- Cheminement de circulations douces entre la place Stalingrad et le pôle Tram Express Sud.

SECTEUR 4 : ENTRÉE SUD D'ÉPINAY-SUR-ORGE

Situé au sud du talus SNCF, il est composé des îlots articulés autour de la rue de Corbeil dans sa section sud, la rue Pasteur et le chemin des Tourelles. Il marque l'entrée sud de la ville et communique avec le reste du territoire communal par le tunnel sous le talus SNCF.

Le site est isolé du reste de la commune par la barrière que constitue le talus SNCF. La mise en scène urbaine doit conforter son appartenance à la commune par un traitement des espaces publics de la rue de Corbeil à l'identique de celui choisi au nord de la gare. La vocation du secteur est résidentielle sous forme de petits collectifs R + 3 maximum et de pavillonnaire.

L'îlot en rive Est de la rue de Corbeil, sur les franges du centre commercial est impacté par le risque inondation des rivières de l'Orge et de l'Yvette. Ainsi, aucune nouvelle construction de logement ne sera réalisable dans ce secteur, seules les activités tertiaires, de loisirs et les équipements collectifs seront autorisés.

> MISE EN SCENE DES FORMES URBAINES POUR MARQUER L'ENTREE SUD DE LA VILLE

- Localisation préférentielle des constructions pour marquer la perspective urbaine sur le tunnel SNCF
- Fronts bâtis R + 2 / R + 3 le long de la rue de Corbeil (hauteur à adapter en fonction de la situation de la construction en raison de la topographie du terrain dans ce secteur)
- Implantation du bâti en recul pour raison de sécurité
- Immeubles R + 3 en façades sur la place Stalingrad
- La pointe sud de l'îlot entre les rues Pasteur et de Corbeil marque l'entrée de ville. Façades remarquables à traiter.

> PROGRAMMATION POUR UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- > Quartier à dominante résidentielle : augmentation et diversification de l'offre de logements avec une part d'au minimum 30 % affectée au logement social
- > Qualité environnementale et paysagère
- > Point d'entrée sur le parvis de la gare sud par la rue Pasteur. Perspective à valoriser.
- > Conception urbaine permettant une bonne protection acoustique vis-à-vis des voies ferrées

> QUALITE D'USAGE

- La rue de Corbeil est très circulées. Il convient donc de promouvoir l'habitabilité des immeubles et la sécurité des accès sur les voiries publiques par un retrait des immeubles. Le traitement de la lisière des rues doit donc être anticipé.
- Partage de la voirie entre circulations motorisées et circulations douces notamment sur le chemin des Tourelles.

