

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL, salle des Criées

siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à

SANTENY (94440) avenue de la Saussaye

Entrée principale de la maison : SERVON (77170) 18 bis place du Petit Bois

UNE MAISON D'HABITATION
JARDIN

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La BRED BANQUE POPULAIRE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de crédit, au capital de 1 893 934 238,40 € dont le siège est sis 18 quai de la Rapée 75604 PARIS CEDEX 12, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT

Agissant par Maître Harry ORHON

Avocat au Barreau du Val de Marne

15 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE Toque PC 31

Téléphone : 01.49.77.10.04

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

10

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- De la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître Albert-Paul BENSOUSSAN, Notaire à VILLECRESNES (94) en date du 12.02.2020, contenant d'une part vente par Madame , au profit de Monsieur et de Madame son épouse, ci-après dénommés, du bien immobilier ci-après désigné, sis à SANTENY (94), moyennant le prix de 143.000 € et d'autre part prêt par la BRED BANQUE POPULAIRE à Monsieur et à Madame son épouse, d'un montant de 143.000 € au taux de 1.65% l'an, sur une durée de 240 mois, destiné à financer l'achat dudit bien immobilier, objet de la présente procédure de saisie immobilière.

Du privilège de prêteur de deniers enregistré et publié le 02.03.2020 volume 2020 V numéro 659.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant acte de la SCP CAZENAVE, Commissaires de Justice associés à FONTENAY SOUS BOIS (94), en date du 19.03.2024, fait signifier commandement de payer valant saisie à :

Monsieur et à :

Madame

Les époux se sont mariés sans contrat aux termes de leur union célébrée à , transcrit le 01.07.2009.

Acte remis dans les conditions de l'article 656 du CPC (nom inscrit sur la boîte aux lettres et adresse confirmée par le voisinage)

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

La somme de CENT QUARANTE NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (149.452,33 €), arrêtée au 12.02.2024,

Se décomposant comme suit, suivant décompte détaillé comme suit :

q.c

Décompte pour la période du 10/04/2022 au 12/02/2024

MR ET MME (Dossier n° 71710 - décompte n° 24323 M MME 6655593)

Engagement n° 00958725564 Prêt Habitat Gar Contrat n° 083-0006570 EUG06655593

Devise : EUR

Personnes concernées :

Titulaire
Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
10/04/2022	ECHEANCE N° : 0018	778,51		-778,51	0,00				778,51	0,00
10/05/2022	Intérêts du 10/04/2022 au 10/05/2022					1,65	30	1,06	778,51	1,06
10/05/2022	ECHEANCE N° : 0019	778,51		-778,51	0,00				1 557,02	1,06
10/06/2022	Intérêts du 10/05/2022 au 10/06/2022					1,65	31	2,18	1 557,02	3,24
10/06/2022	ECHEANCE N° : 0020	778,51		-778,51	0,00				2 335,53	3,24
10/07/2022	Intérêts du 10/06/2022 au 10/07/2022					1,65	30	3,17	2 335,53	6,41
10/07/2022	ECHEANCE N° : 0021	778,51		-778,51	0,00				3 114,04	6,41
10/08/2022	Intérêts du 10/07/2022 au 10/08/2022					1,65	31	4,36	3 114,04	10,77
10/08/2022	ECHEANCE N° : 0022	778,51		-778,51	0,00				3 892,55	10,77
10/09/2022	Intérêts du 10/08/2022 au 10/09/2022					1,65	31	5,45	3 892,55	16,22
10/09/2022	ECHEANCE N° : 0023	778,51		-778,51	0,00				4 671,06	16,22
10/10/2022	Intérêts du 10/09/2022 au 10/10/2022					1,65	30	6,33	4 671,06	22,55
10/10/2022	ECHEANCE N° : 0024	778,51		-778,51	0,00				5 449,57	22,55
02/11/2022	Intérêts du 10/10/2022 au 02/11/2022					1,65	23	5,67	5 449,57	28,22
02/11/2022	SOLDE CHARGE FRANCHISE	1 469,09		-1 469,09	0,00				6 918,66	28,22
02/11/2022	CAPITAL RESTANT DU	130 230,23		-130 230,23	0,00				137 148,89	28,22
12/02/2024	Intérêts du 02/11/2022 au 12/02/2024					1,65	467	2 895,34	137 148,89	2 923,56
	TOTAL	137 148,89	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêt
Principal :		137 148,89
Intérêts		2 923,56
Indemnité Forfaitaire :		9 379,88
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement		MEMOIRE
TOTAL DU :		149 452,33

outre le coût du commandement de payer valant saisie

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL le 13.05.2024 volume 2024 S n°118.

L'assignation à comparaître a été délivrée aux débiteurs, pour l'audience d'orientation du

JEUDI 19 SEPTEMBRE 2024 A 9 HEURES 30

Par exploit de la SCP CAZENAVE, Commissaires de Justice associés à FONTENAY SOUS BOIS (94), le 8 juillet 2024.

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été régulièrement dénoncé au créancier inscrit, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, valant assignation à comparaître.

gc

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES BIENS SAISIS

A SANTENY (94440) avenue de la Saussaye,

Un immeuble inachevé hors d'eau hors d'air sans aménagement, sans eau ni électricité.

L'accès à cette propriété se fera par la rue du Petit Bois numéro 18 bis à Servon (Seine et Marne).

Cadastré section AP 368, lieudit « La Saussaye Pico » pour une contenance de 2a 96ca.

Rappel de division cadastrale :

La parcelle présentement vendue forme le lot A provenant de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AP 116 lieudit LA SAUSSAYE PICOT pour une contenance de 6ares, dont le surplus est désormais cadastré section AP numéro 369 lieudit LA SAUSSAYE PICOT pour une contenance de 3a 4ca, désigné sous le terme B.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jocelyn MONNERY, géomètre expert à BRIE COMTE ROBERT (77) le 08.03.2012 sous le numéro 0000554, vérifié et numéroté par les services du cadastre de CRETEIL le 22.03.2012.

Cette division a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Grégoire TAGOT, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, le 27.04.2012 publié au SPF de CRETEIL 3 le 15.05.2012 volume 2012 P n°2267.

Observation étant ici faite que l'acte acquisitif reçu par Me BENSOUSSAN, Notaire à VILLECRESNES (94) en date du 12.02.2020 ci-après relaté mentionne :

« immeuble inachevé : le bien est inachevé au sens que les conditions d'habitabilité et/ou d'utilisation qui en permettent l'occupation ne sont pas réunies. La vente porte donc sur une construction inachevée, envisagée dans son état actuel. L'acquéreur déclare prendre l'immeuble en l'état sans aucun recours contre le vendeur ou quiconque pour quelque cause que ce soit.

Usage du bien : le vendeur déclare que le bien sera à son achèvement à usage d'habitation ».

Observation étant ici faite qu'aux termes de son PV descriptif dressé le 27.05.2024 et annexé ci-après par voie de dire, Maître CAZENAVE, Commissaire de Justice Associé à FONTENAY SOUS BOIS, précise : « la parcelle d'origine est située avenue de Saussay à SANTENY (94490) sans numéro mais la seule entrée principale de maison est au 18 bis place du Petit Bois à SERVON (77170).

Occupation : Monsieur et Madame sont en instance de divorce et Madame occupe provisoirement cette maison avec ses deux enfants âgés de 11 et 13 ans. »

D'après ledit PVD, la maison se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'une salle de bains, d'une cuisine ouverte sur le séjour, d'un séjour, et au premier étage, d'un palier, de 2 chambres, une salle d'eau et une mezzanine.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Une copie de l'extrait de matrice cadastrale relatif audit bien est annexée aux présentes.

Servitudes de passage de canalisation :

Aux termes de l'acte reçu par Me BENSOUSSAN, Notaire à VILLECRESNES (94) en date du 12.02.2020, ci-dessus relaté, il est indiqué :

« Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame

Désignation cadastrale : AP 369 sur la commune de SANTENY

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur

Commune : SANTENY

Désignation cadastrale : AP 368

Conditions de la servitude :

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation des eaux usées et pluviales.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Cette canalisation part de la propriété de Madame sur la commune de SERVON pour aboutir à la rue du Petit Bois à SANTENY.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

72

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception du salaire, la présente constitution est évaluée à cent cinquante euros.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ladite servitude ».

ge

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur et son épouse Madame pour les avoir acquis de ;

Madame .

Aux termes d'un acte reçu par Maître BENSOUSSAN, Notaire à VILLECRESNES (94), le 12.02.2020.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 143.000 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée le 02.03.2020 Sages 9404P03 volume 2020 P n°1247.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

gc

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

102

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

Me

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

. 162

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

15 e

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS
(135.000,00 €)**

Fait à NOGENT SUR MARNE, le.

**Par Maître Harry ORHON
Avocat poursuivant.**



DIRE d'URBANISME

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

A COMPARU, **Maître Harry ORHON**, Avocat inscrit au Barreau du Val de Marne et celui de la BRED BANQUE POPULAIRE, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- Les documents d'urbanisme qui lui ont été délivrés par les Administrations compétentes en MARS 2024 :
 - Certificat d'urbanisme d'information
 - Extrait PLU « dispositions applicables à la zone UC »
 - Plan de situation
 - Plan de Masse
 - Fiche parcelle cadastrale
 - Extrait de matrice
 - Renseignements carrières – sous-sol
 - Etat des risques réglementés pour l'informations des acquéreurs et des locataires

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Harry ORHON, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Harry ORHON
Avocat

Demande déposée le 18/03/2024	CU 094 070 24 C0010
Par : CABINET PAILLARD HPUC	
Demeurant à : 266 Avenue Daumesnil 75012 PARIS 12	
Propriétaire : Monsieur	
Sur un terrain sis à : AVENUE DE LA SAUSSAYE 70 AP 368	Superficie : 296 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé AVENUE DE LA SAUSSAYE (cadastré 70 AP 368) dont l'accès par la commune de SERVON, présentée le 18/03/2024 par CABINET PAILLARD HPUC, et enregistrée par la mairie de SANTENY sous le numéro CU 094 070 24 C0010 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/03/2017 en conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et modifié en dernier lieu le 13/0/2021 ;

Vu le Plan de Prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val de Marne approuvé par Arrêté Préfectoral n° 2018-3846 du 21 novembre 2018 ;

CERTIFIE :

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

Article DEUX : Zone du Plan Local d'Urbanisme :

Le terrain est situé en **zone UC** du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/03/2017 en conseil de territoire de l'EPT GPSEA et modifié en dernier lieu le 13/10/2021 ;

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Le terrain, n'est pas concerné par une servitude d'alignement de voirie ;

Le terrain, n'est pas compris en zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la présence de termites ;

Le terrain n'est pas compris en zone à risque d'exposition au plomb ;

Le terrain n'a pas fait l'objet de décision administrative d'insalubrité, d'injonction de travaux, d'interdiction d'habiter et de péril ;

Le terrain n'est pas concerné par un plan de prévention des risques d'inondation ;

Le terrain n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, d'intervention foncière, de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre, d'un secteur sauvegardé ;

Le terrain est concerné par les risques naturels suite au mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols par arrêté préfectoral numéro 2018-3046 du 21 novembre 2018 et annexé au PLU par arrêté du Président du GPSEA n° AP 2019-052 du 6 décembre 2019 ;

Le terrain est situé en zone **B2 « moyennement exposé »** du PPRMT susvisé. Il s'agit d'un secteur à risque maîtrisable soumis à la réalisation d'une étude préalable conduisant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

En application de l'article R.431-16 e du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire devra comporter une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Article TROIS : L'arrêté de carence n° 2023/04512 du 19 décembre 2023 a prononcé la mise en carence de la commune de SANTENY.

Le terrain est situé dans une zone de préemption simple dont le droit de préemption urbain (DPU) est transféré automatiquement à la Préfète du Val de Marne pour les immeubles bâtis ou non, affectés au logement ou destinés à l'être

Article QUATRE : La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Eau SUEZ
Eaux usées	SyAGE
Electricité	ENEDIS
Voirie	COMMUNE DE SERVON

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article CINQ : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA) communale (5%) départementale (2.5%) et régionale (1%)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) de 0.40 %
- Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) au profit du SYAGE

Article SIX : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fait à SANTENY, le 21/03/2024

Le Maire,
Vincent BEDU



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat réalisé majoritairement par opération d'aménagement d'ensemble dans le prolongement du bourg ancien.

Cette zone comporte :

- un secteur UC'a correspondant au Domaine de Santeny comportant des caractéristiques particulières en matière d'aspect extérieur des constructions,
- un secteur UC'b correspondant à un tissu urbain plus dense comportant de l'habitat individuel groupé et collectif,
- un secteur UC'e devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du P.L.U.),
- un secteur UC'i concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Ont été identifiées (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce N° : 6) des éléments remarquables bâtis à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination artisanale (excepté celles visées à l'article UC'-2)
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, à condition d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement..
- Sur le secteur UC'e, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition d'être horizontales et intégrées dans la toiture.

- Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter un recul minimal de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés et reportés sur le plan de zonage du PLU.
- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.
- Le secteur UCi est soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon (non couvert par un PPRI). A ce titre, il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone UC est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone UC est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'ouverture de portillons à l'arrière des lots donnant sur le chemin rural n°31 est interdit.

2- Voirie

La largeur des voies nouvelles (hors voies en impasse) doit être de 8 m minimum, comprenant une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et au moins un trottoir ainsi que de l'éclairage public.

Concernant les accès et les voies nouvelles en impasse, elles doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	1	2 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2
Local poubelle à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Aire de retournement à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Eclairage urbain avec alimentation électrique enterrée	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

ARTICLE UC-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de 4 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UC-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Cette distance est portée à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique en ce qui concerne les entrées de garages.

En bordure de l'avenue de la Saussaye, les constructions sont toutefois implantées à une distance de l'alignement comprise entre 5 et 7 mètres.

b. Dans les secteurs UCb et UCc

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique,
- soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc)

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. La marge de recul est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

b. Dans les secteurs UCb et UCc

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² ; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

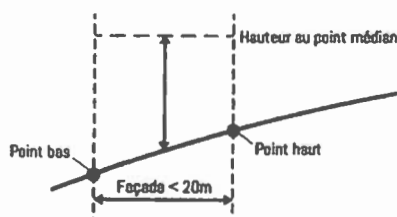
- dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc) : 40 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur UCc : 50 % de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

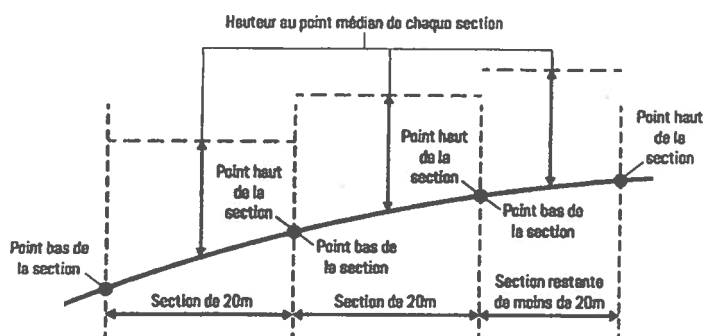
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.



Pour les façades de plus de 20 mètres, ce calcul sera fait par section de façade de 20 mètres maximum..



La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du

bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

a. Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors des secteurs UCa) :

Lorsque la construction comporte une toiture à versants, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles couleur « terre cuite ». En cas de réfection, le matériau d'origine est conservé.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

La somme des largeurs des lucarnes ne peuvent excéder 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures de proportion verticale, et dont la largeur ne peut excéder 1,40 mètre.

b. Dans le secteur UCa :

Les toitures doivent conserver le matériau et la couleur (vieilli brun) d'origine.

Pour l'éclairage des combles, seuls sont autorisés les châssis de toit. Ils sont autorisés dans la limite de deux en façade sur rue et de quatre sur la façade arrière.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

b. Dans le secteur UCa :

Les bâtiments et l'aménagement de leurs abords doivent présenter ou conserver des caractéristiques d'origine des matériaux et d'aspect du bâtiment principal.

Les modifications des façades sur rue ainsi que les créations d'ouvertures dans les murs pignons sont interdites.

Les volets sont à persiennes à l'identique des volets d'origine.

Les teintes des façades des bâtiments doivent respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.

3 - Clôtures

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

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur UCi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► **Les clôtures en bordure de voies :**

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

b. Dans le secteur UCa :

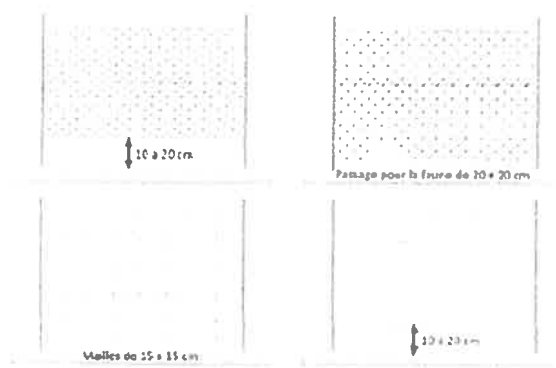
La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implanté en limite de propriété et doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Dans l'alignement de la clôture, un portail ou portillon est autorisé devant l'accès au garage. Leur hauteur est de 1,20 mètre maximum. Ils sont à claire-voie de couleur blanche.

► Les clôtures en limite séparative :

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).



a. Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors du secteur UCa) :

Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

b. Dans le secteur UCa :

La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et double ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Dans le secteur UCa, les vérandas sont interdites en façade sur rue.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

ARTICLE UC-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Constructions à destination d'équipements collectifs

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

► Stationnement des véhicules non motorisés :**Les dispositions suivantes concernent :**

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Opération d'au moins 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces 1,5 m ² par logement dans les autres cas Superficie minimale du local : 3 m ²
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m ² et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE UC-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales (cf. annexe n°3 du présent règlement) en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites (cf. annexe n°4 du présent règlement).

Il est exigé au minimum un arbre à haut développement par 300 m² de surface de parcelle.

Tout arbre de haut développement abattu doit être remplacé par deux arbres de haut développement d'une essence équivalente.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haut développement au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

a. Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 40 % de la surface du terrain et sont constituées par des espaces de pleine terre et traitées en jardin d'agrément.

b. Dans le secteur UCc (concerné par des orientations d'aménagement et de programmation)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 35 % de la surface du terrain et sont constituées par des espaces de pleine terre et traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE UC-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE UC-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

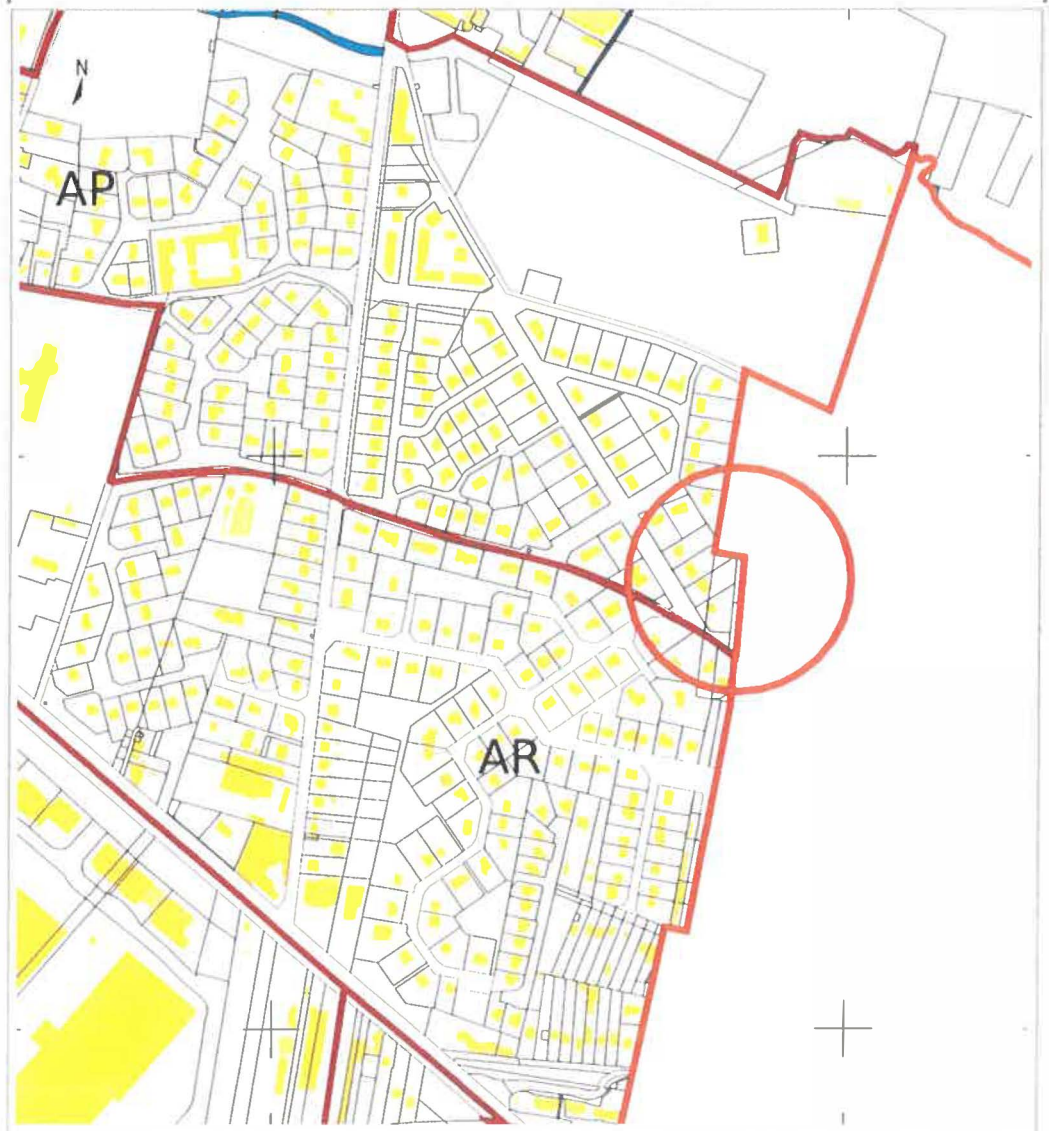
ARTICLE UC-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Commune de SANTENY (Département du Val de Marne)	Dossier n°240212
Adresse : Avenue de la Saussaye	PLAN DE SITUATION
Cadastre : section AP n° 368	ECHELLE 1/5000
Contenance cadastrale : 296 m²	

PROPRIÉTAIRES : M. et Mme , son épouse

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **SANTENY** (Département du Val de Marne)

Adresse : **Avenue de la Saussaye**

Cadastre : section AP n° 368

Contenance cadastrale : 296 m²

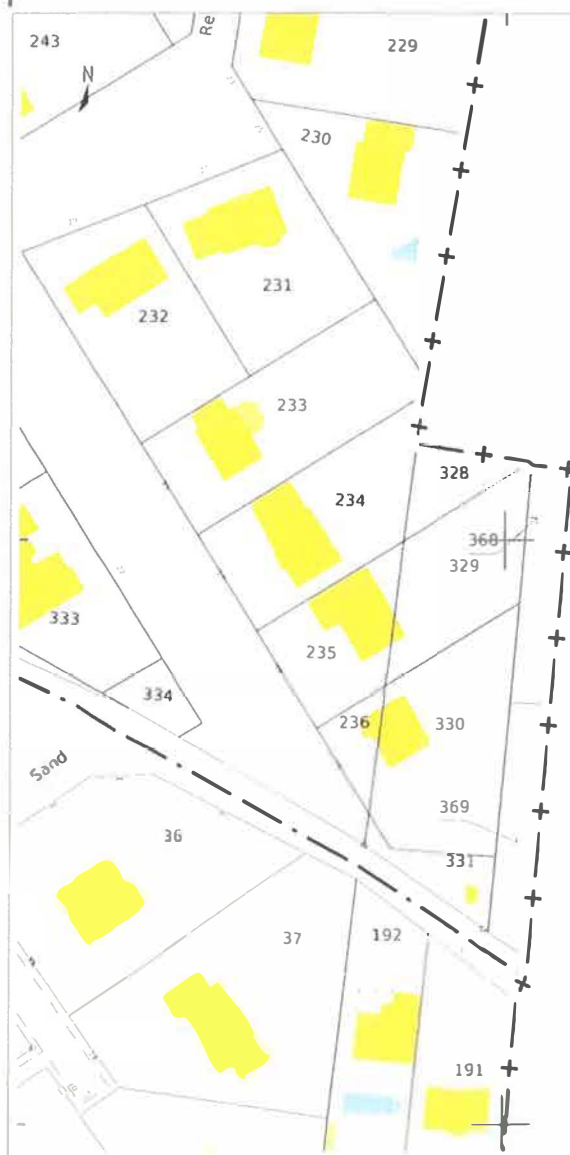
Dossier n°240212

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIÉTAIRES : M. et Mme , son épouse

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Santeney
AP 368

Géofoncier

Fiche éditée le 02 avril 2024 à 18h10 (UTC +0200)
Par

AVERTISSEMENT :

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

CARACTERISTIQUES

Commune : Santeney (94070)
Préfixe : 000
Section : AP
Numéro : 368

Adresse postale la plus proche :
18bis Place du Petit Bois 77170 Servon



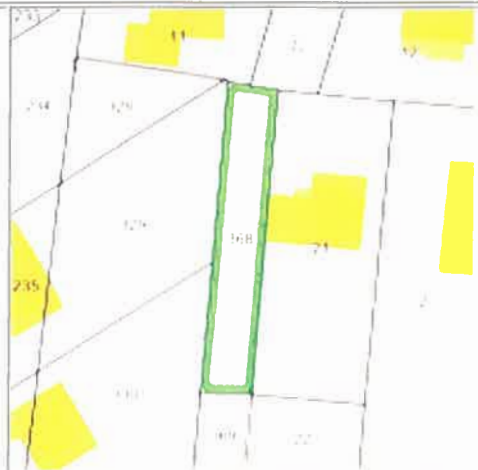
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 2 a 96 ca *
Parcelle arpentée : oui

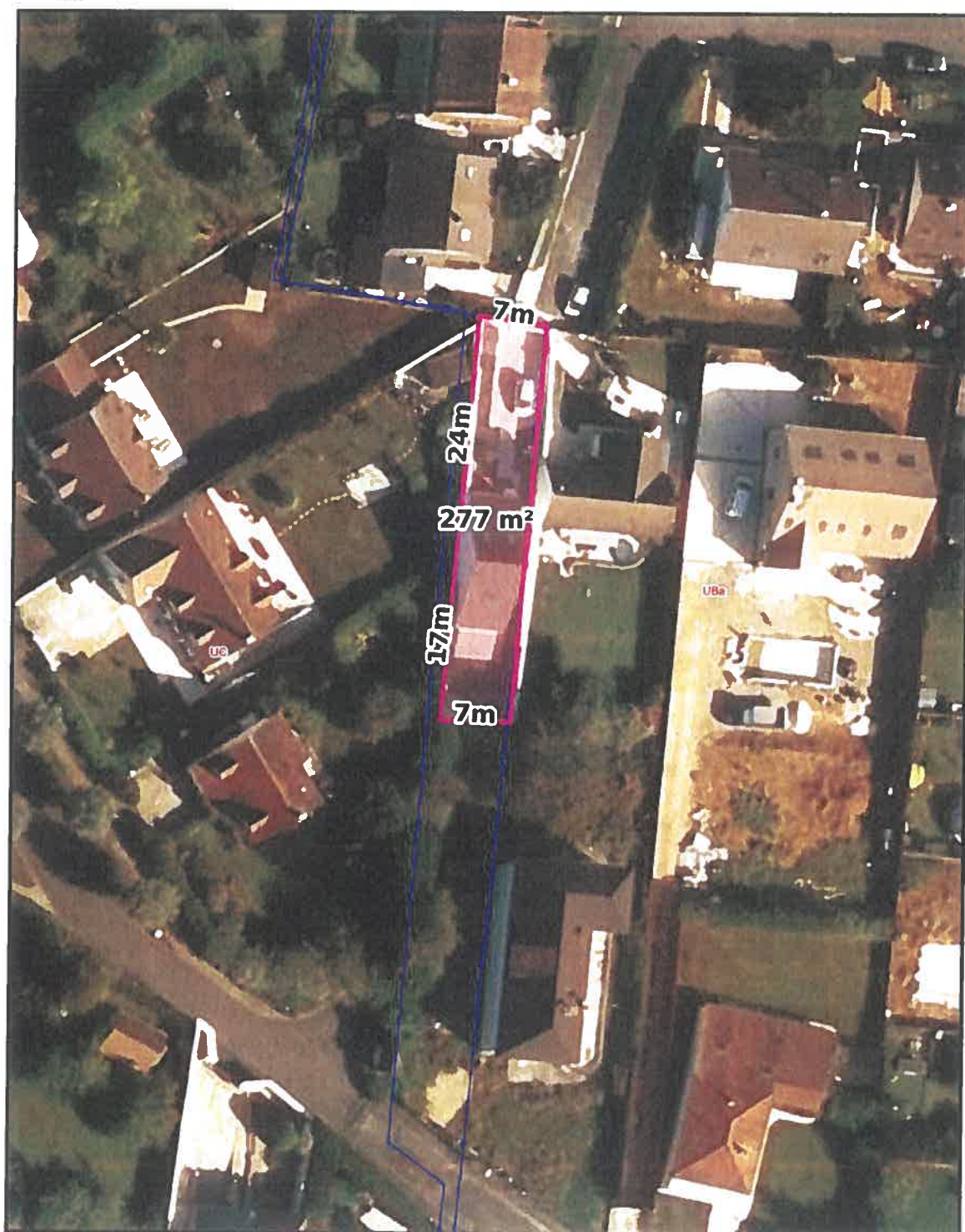
Parcelle issue d'une division effectuée par Jocelyn MONNERY en 2012 (document d'arpentage numérique).

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GÉOMÈTRES-EXPERTS
Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle : Aucun dossier trouvé sur cette parcelle. Coordonnées des détenteurs : <i>Bientôt disponible</i>
URBANISME
Cette commune est couverte par un PLU UBa Zone UBa Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/0e2c6aed3f8f05340d2d17946769c3dc/download-file/77450_reglement_20201126.pdf
RISQUES
Lien de génération du rapport Géorisques https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Santenay&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=94011 Place du Petit Bois 77170 Servon
VALEURS FONCIERES VENALES *
Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :
143000 € Date de la mutation : 2020-02-12 Prix / m² estimé : 483,11 € / m² Natures de culture (296 m²) terrains a bâtir,
80000 € Date de la mutation : 2017-12-27 Prix / m² estimé : 270,27 € / m² Natures de culture (296 m²) terrains a bâtir,



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

ANNEE DE MAJ		2023		DEP DIR		94 0		COM		070 SANTENY		TRES		039		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		R00249	
Propriétaire/Indivision										MCMXR																			
										MC3H89																			
PROPRIETES BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M GR	AF EVAL	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	T% OM	COEF	RC TEOM			
REV IMPOSABLE COM 0 EUR										REXO 0 EUR							0 EUR												
COM 0 IMP										0 EUR																			
PROPRIETES NON BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION														LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille								
21	AP	368		AV DE LA SAUSSAYE	0508	0116	1	070A		AB	01		2 %	163,23															
HA A CA REV IMPOSABLE 163 EUR COM										REXO 0 EUR							0 EUR												
TAXE AD																													
CONT 2 % RIMP 163 EUR										RIMP 163 EUR							MAJ TC 0 EUR												

Source : Direction Generale des Finances Publiques page 1

AFFAIRE : BRED BANQUE POPULAIRE /



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : Avenue de la Saussaye – 94440 SANTENY

CADASTRE : section AP n° 368

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

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

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

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

Paris, le 18 mars 2024





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

Établi le 2 avril 2024

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

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

94440 SANTENY

Code parcelle :
000-AP-368



000-368

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPRMT Argiles a été approuvé et affecte votre bien

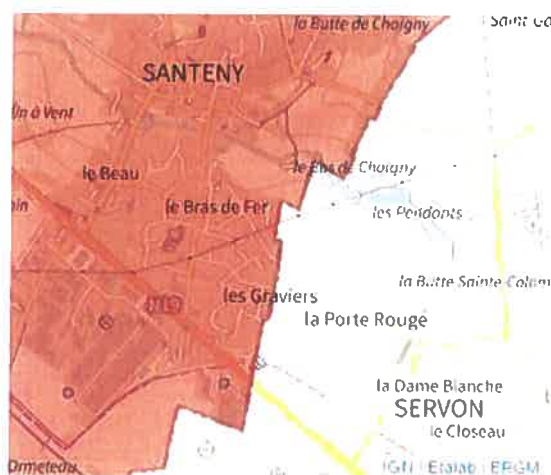
Date de prescription : 09/07/2001

Date d'approbation : 21/11/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

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

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

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

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

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

ARGILE : 3/3



- 1 Exposition faible
- 2 Exposition moyenne
- 3 Exposition forte

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

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

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



POLLUTION DES SOLS (500 m)



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

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

- 4 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS)



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 14

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
BUDD8750068A	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
EOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1328190A	08/06/2013	09/06/2013	25/11/2013	27/11/2013
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1820387A	11/06/2018	11/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE2119792A	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0908935A	23/09/2006	23/09/2006	17/04/2009	22/04/2009

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE1928914A	01/10/2018	31/12/2018	15/10/2019	15/11/2019
INTE2118485A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021
INTE9200495A	01/06/1989	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992
INTE9700555A	01/01/1992	31/03/1997	17/12/1997	30/12/1997

Mouvement de Terrain : 1

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

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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Atelier de travail des métaux	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895171
Atelier de travail des métaux	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3896067
Atelier de travail des métaux	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3896068
Entreprise de démolition	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897061