

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY, 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

LE BLANC MESNIL (93150) 62 avenue du Petit Groslay,

UN PAVILLON DE PLAIN-PIED dont les travaux et finitions sont inachevés.  
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 Râpée 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 :**

**Maître Alain CIEOL, Association BCMH**, Avocat au Barreau de Seine St Denis, 2 rue de Lorraine 93000 BOBIGNY, Tel : 01 48 30 11 11,

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de :

- la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître Franck DAHAN, Notaire Associé à BONDY en date du 08.03.2013, contenant d'une part vente par Monsieur [REDACTED] et son épouse Madame [REDACTED] à la [REDACTED], de biens et droits immobiliers sis à BLANC MESNIL, ci-après détaillés, moyennant le prix de 180.000 € et d'autre part, prêt par la BANQUE BCP au profit de la [REDACTED] ci-après dénommée, d'un montant de 173.000 € pour une durée de 20 ans, au taux de 3.85% l'an, employés au paiement du prix de vente ci-dessus indiquée à due concurrence.
- De l'inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée le 04.04.2013 volume 2013 V n°1193, repris pour ordre le 18.04.2023 Sages 9304P03 volume 2013 V n°1 193.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant acte de la SCP CHASTANIER ALLENO RABANY-LAYEC, Commissaires de Justice à MONTREUIL SOUS BOIS (93), en date du 26.04.2024, fait signifier commandement de payer valant saisie à :

**La société dénommée** [REDACTED] Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € inscrite au RCS de PARIS sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est sis à PARIS 20<sup>ème</sup> arrondissement, 19 rue des Balkans 75020 PARIS, représentée par son gérant Monsieur [REDACTED].

Acte remis à personne morale.

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 DIX HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET DEUX CENTIMES (118.561,02 €), arrêtée au 11.03.2024 suivant décompte se détaillant comme suit :**

## Décompte pour la période du 07/05/2023 au 11/03/2024

VEROS (Dossier n° 75375 - décompte n° 29541 [REDACTED])  
 Engagement n° 00850721139 Prêt Pro Equipt Contrat n° 083-0006100 EUG06149893  
 Devise : EUR  
 Personnes concernées :

Titulaire

BRED  
 SERVICE CLIENTEL  
 4 RUE DE LA PYRAMIDE  
 75112 PARIS

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
07/05/2023	ECHEANCE N° : 0032	1 152,84		-1 152,84	0,00				1 152,84	0,00
07/06/2023	Intérêts du 07/05/2023 au 07/06/2023					6,85	31	6,71	1 152,84	6,71
07/06/2023	ECHEANCE N° : 0033	1 152,84		-1 152,84	0,00				2 305,68	6,71
07/07/2023	Intérêts du 07/06/2023 au 07/07/2023					6,85	30	12,98	2 305,68	19,69
07/07/2023	ECHEANCE N° : 0034	1 152,84		-1 152,84	0,00				3 458,52	19,69
07/08/2023	Intérêts du 07/07/2023 au 07/08/2023					6,85	31	20,12	3 458,52	39,81
07/08/2023	ECHEANCE N° : 0035	1 152,84		-1 152,84	0,00				4 611,36	39,81
07/09/2023	Intérêts du 07/08/2023 au 07/09/2023					6,85	31	26,83	4 611,36	66,64
07/09/2023	ECHEANCE N° : 0036	1 152,84		-1 152,84	0,00				5 764,20	66,64
07/09/2023	CAPITAL RESTANT DU	102 923,17		-102 923,17	0,00				108 687,37	66,64
07/09/2023	SOLDE CHARGES FRANCHISE	1 997,21		-1 997,21	0,00				1 10 684,58	66,64
25/01/2024	Intérêts du 07/09/2023 au 25/01/2024					6,85	140	2 908,12	110 684,58	2 974,76
25/01/2024			1 200,00	0,00	1 200,00				1 10 684,58	1 774,76
11/03/2024	Intérêts du 25/01/2024 au 11/03/2024					6,85	46	955,53	1 10 684,58	2 730,29
	<b>TOTAL</b>	1 10 684,58	1 200,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêt
Principal :		110 684,58
Intérêts :		2 730,29
Indemnité Forfaitaire :		5 146,15
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
<b>TOTAL DU :</b>		<b>118 561,02</b>

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 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, 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 1<sup>er</sup> Bureau du service de la publicité foncière de BOBIGNY, le 06.06.2024 Volume 2024Sn°191.

L'assignation à comparaître a été délivrée au débiteur, pour l'audience d'orientation du

**MARDI 8 OCTOBRE 2024 A 9 HEURES 30**

Par exploit de la SCP BENHAMOUR SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice à PARIS 1<sup>ème</sup> arrondissement, le 22 juillet 2024.

## DESIGNATION

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

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES BIENS MIS EN VENTE

Suivant acte authentique en date du 08.03.2013 :

A LE BLANC MESNIL (93150) 62 avenue du Petit Groslay,

UNE MAISON élevée de plein pied,

D'un rez-de-chaussée divisé en salon/salle à manger, deux chambres, cuisine, water-closets, salle d'eau.

Dépendances.

Le tout à rénover.

Figurant au cadastre comme suit :

Section AP numéro 594, lieudit 62 avenue du Petit Groslay d'une superficie de 3a 98ca.

**Observations étant ici faite qu'aux termes de son PVD ci-après annexé par voie de dire, Maître ALLENO, Commissaire de Justice associé précise que :**

*« Il s'agit d'un pavillon de plain-pied édifié sur un terrain rectangulaire plat en bande. Le pavillon est en retrait de rue et il est accessible par un portail métallique donnant sur une allée étroite permettant l'accès à un garage de fortune accolé au pavillon et permettant l'accès au jardin arrière en friche....*

*Le pavillon de plain-pied est édifié de murs en parpaings sous enduit en mauvais état avec en partie arrière les parpaings nettement visibles sans enduit..... un garage de fortune accolé depuis le bien immobilier t allant jusqu'à la limite de propriété face gauche est existant..... en partie arrière un chapiteau métallique avec toiture en toile est posé sur une terrasse mi-bois mi-ciment.....*

*Le pavillon n'est pas équipé de chauffage fixe et ne dispose pas d'installation gaz. Il y a une cheminée avec insert....*

*Le pavillon ne dispose que d'une grande pièce avec un JVC....*

*Pièce principale : les finitions et travaux dans la pièce sont inachevés.... »*

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.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis de :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED], né le [REDACTED] à FRANCON VILLE (95), retraité, de nationalité française, et de Madame C [REDACTED] son [REDACTED]

Les époux se sont mariés à la Mairie de PARIS 10ème arrondissement, le 22.12.1962 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAHAN, Notaire Associé à BONDY, le 08.03.2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 180.000 €

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de BOBIGNY 1 le 04.04.2013 Sages 9304P03 volume 2013 P n°1393 suivi d'une attestation rectificative publiée le 18.04.2013 Sages 9304P03 volume 2013 P n°1604.

\*\*\*\*\*

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.

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup>- 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 inopposables 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.



## **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

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 FORCEE**

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.

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

## **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<sup>er</sup> 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 :

**SOIXANTE MILLE EUROS**  
**(60.000,00 €)**

Fait à BOBIGNY, le

**Par Maître Alain CIEOL**  
**Avocat poursuivant.**

## DIRE d'URBANISME

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

A COMPARU, *Maître Alain CIEOL*, Avocat inscrit au Barreau de Seine St Denis 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 renseignements d'urbanisme qui lui ont été délivrés par les Administrations compétentes en AVRIL 2024 :
- Certificat d'urbanisme
- Plan de situation
- Plan de masse
- Fiche parcelle cadastrale
- Relevé de propriété
- Extrait cadastral modèle 1
- Renseignements sur les carrières - sous-sol
- Etat des risques pour l'information 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 Alain CIEOL, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Alain CIEOL  
Avocat

REPUBLIQUE FRANÇAISE



COMMUNE  
LE BLANC-MESNIL

**DOSSIER : N° CD 093 007 24 C 0093**

Déposé le : 02/04/2024

Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC

Demeurant : 266, avenue Daumesnil, 75012

Paris

Nature : Simple information

Sur un terrain sis à : 62, avenue du Petit Grosly  
au Blanc-Mesnil

Référence(s) cadastrale(s) : AP0594

## CERTIFICAT D'URBANISME

délivré par le Maire

au nom de la commune

### Le Maire du Blanc-Mesnil :

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

Vu la délibération n°32 du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol

du 21/03/2016, exécutoire le 02/05/2016, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la mise à jour n°1 du PLU par arrêté n° 2016/110 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 08/09/2016,

Vu la mise à jour n°2 du PLU par arrêté n° 2017/265 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 10/10/2017,

Vu la modification n°1 du PLU par délibération n° 70 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 09/07/2018,

Vu la mise à jour n°3 du PLU par arrêté n° 2019/011 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 28/03/2019,

Vu la mise à jour n°4 du PLU par arrêté n° 2019/039 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 14/10/2019,

Vu la mise à jour n°5 du PLU par arrêté n° 2020/049 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 18/12/2020,

Vu la mise à jour n°6 du PLU par arrêté n°2021/005 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 09/04/2021,

Vu la délibération n°136 du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol du 07/12/2020 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Vu la mise à jour n°7 du PLU par arrêté n°2022/005 de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 03/02/2022,

Vu la délibération n°159 du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol du 18/12/2023

Vu la délibération n° 14 du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol du 26/02/2024

Vu la demande présentée le 02/04/2024 par CABINET PAILLARD HPUC, en vue d'obtenir 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 :

- cadastré : AP0594



# **CERTIFIE**

## **Article 1**

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 2 : Dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé en zone UG du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.III-6, L.III-7, L. 111-8, L.I 11-10, art. RI 11-2, R. 111-4, R.I 11-15 et R.I 11-21

Lotissement inscrit au PLU : Néant.

Projet d'aménagement : Néant.

Emplacement réservé : Néant.

Autres dispositions prévues par le PLU : Néant.

## **Article 3 : Limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude aéronautique de dégagement (T5).
- Zone d'exposition moyenne au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

## **Article 4 : Situation du terrain au regard du droit de préemption**

• Le terrain est situé en zone de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) relevant de la compétence de l'EPT Paris Terres d'Envol déléguée à la Commune du Blanc-Mesnil

## **Article 5 : Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain**

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées suite à l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Redevances sur les bureaux et les industries (région Ile-de-France)

- Taxe d'archéologie préventive (TAP)
- Taxe d'aménagement (TA) à 5%

### **Article 6 : Avis ou accord des services de l'Etat**

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État suivants :

- Néant

### **Article 7 : Opposabilité d'un sursis à statuer**

Motif de sursis à statuer opposable pour les demandes d'autorisations du droit des sols déposées sur le terrain :

- Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme selon les modalités définies aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme est engagée par la délibération n°40 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol en date du 3 avril 2023.

Au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, la Commune peut surseoir à statuer sur tout projet. Il s'agit de différer sa réponse, empêchant ainsi momentanément le projet de démarrer. Ce sursis ne peut excéder deux ans et doit être motivé.

### **Article 8 : Divers**

- Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
  - Néant
- Observations et prescriptions particulières :
  - Néant

Le Blanc-Mesnil, le 10 AVR. 2024

Xavier PIERRET

Directeur Général des Services.

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Commune : **LE BLANC MESNIL** (Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **62 avenue du Petit Grosly**

Cadastre : section AP n° 594

Contenance cadastrale : 398 m<sup>2</sup>

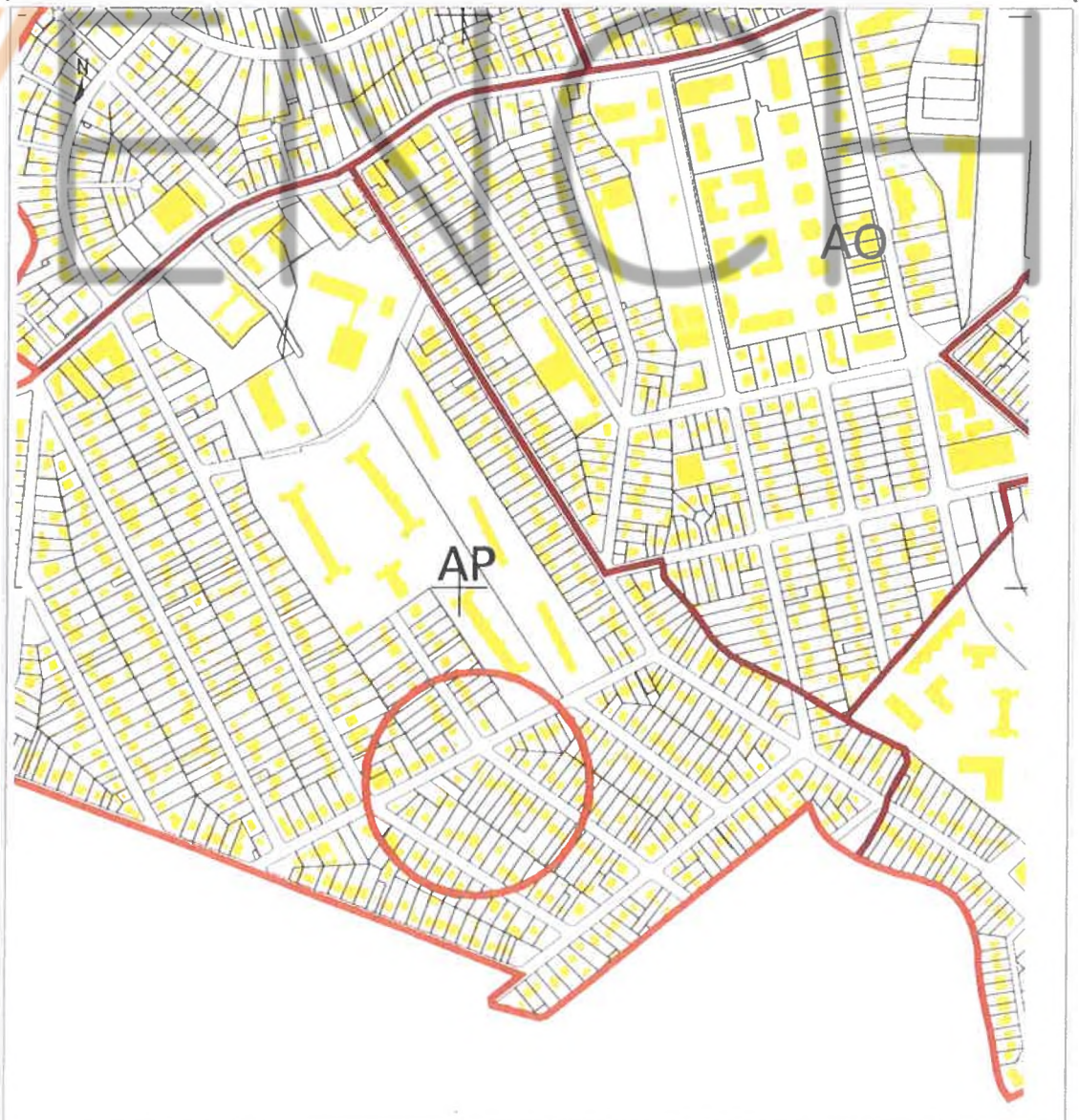
Dossier n 240263

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : XXXXXXXXXX

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Commune : **LE BLANC MESNIL** (Département de la Seine Saint Denis)

Dossier n° 240263

Adresse : **62 avenue du Petit Groslay**

**PLAN DE MASSE**

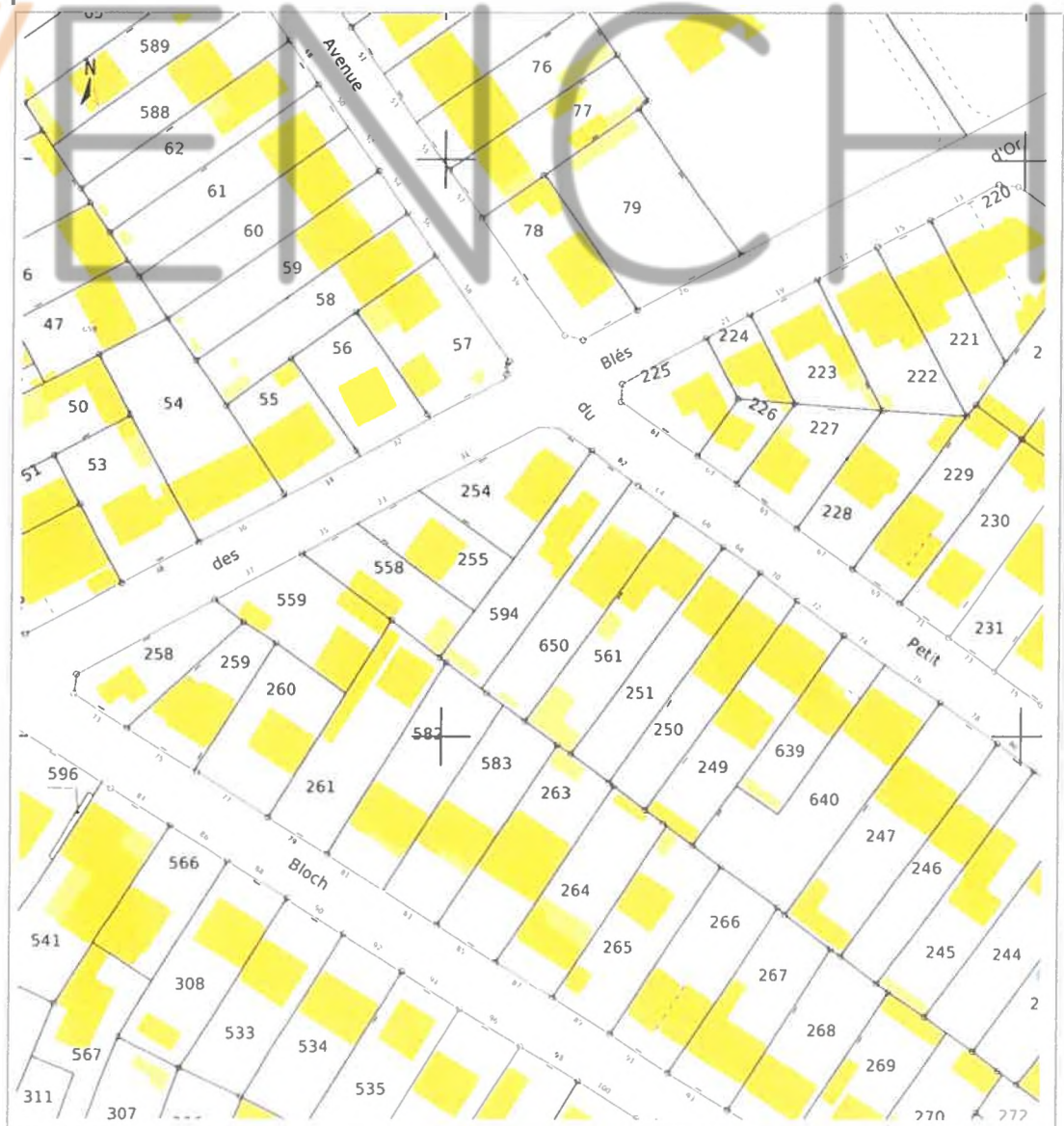
Cadastre : section AP n° 594

ECHELLE 1/1000

Contenance cadastrale : 398 m<sup>2</sup>

PROPRIÉTAIRE : XXXXXXXXXX

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



## Fiche parcelle cadastrale

Le Blanc-Mesnil  
AP 594

Géofoncier

Fiche éditée le 23 avril 2024 à 12h04 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

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

### CARACTERISTIQUES

Commune : Le Blanc-Mesnil (93007)  
Préfixe 000  
Section AP  
Numéro : 594

Adresse postale la plus proche :  
31 Rue des Blés d'Or 93150 Le Blanc-Mesnil

F "ereeway?"

47\$

IN.P AL S AT e.l

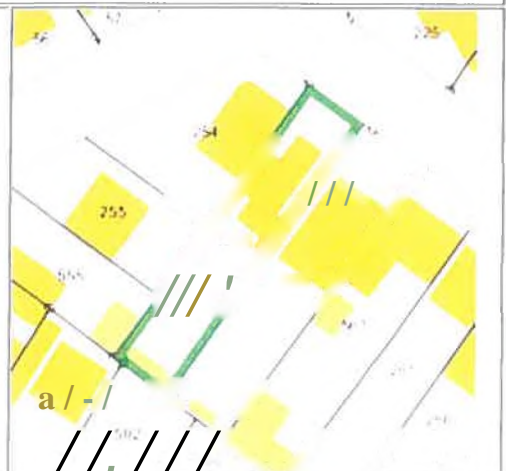
### INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 3 a 98 ca \*  
Parcelle arpentée : non

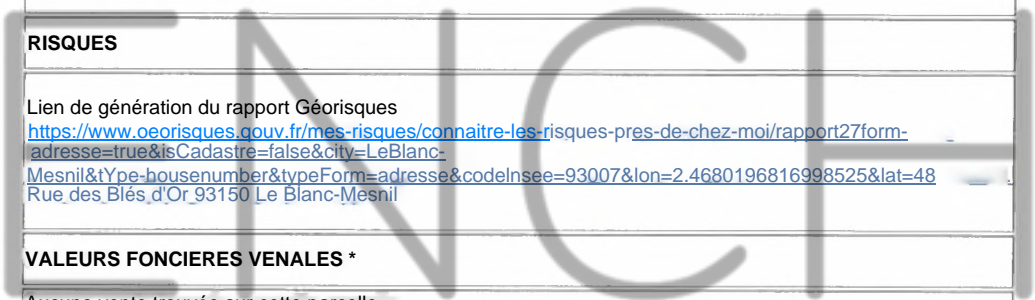
Pas d'information sur l'origine de la parcelle

Lieu-dit cadastral : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



<b>GEOMETRES-EXPERTS</b>
<b>Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :</b> Aucun dossier trouvé sur cette parcelle. <b>Coordonnées des détenteurs :</b> <i>Bientôt disponible</i>
<b>URBANISME</b>
<b>Cette commune est couverte par un PLU</b>  Zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire Zone UG  Lien : <a href="https://www.aeoDortail-urbanisme.gouv.fr/api/document/46833aaab2a27e67694f078bl2ccedb2/download-file/93007-reglement-20191014.pdf">https://www.aeoDortail-urbanisme.gouv.fr/api/document/46833aaab2a27e67694f078bl2ccedb2/download-file/93007-reglement-20191014.pdf</a>
<b>RISQUES</b>
Lien de génération du rapport Géorisques <a href="https://www.oerisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport27form-adresse=true&amp;isCadastre=false&amp;city=LeBlanc-Mesnil&amp;type-housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=93007&amp;lon=2.4680196816998525&amp;lat=48.48111111111111">https://www.oerisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport27form-adresse=true&amp;isCadastre=false&amp;city=LeBlanc-Mesnil&amp;type-housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=93007&amp;lon=2.4680196816998525&amp;lat=48.48111111111111</a> Rue des Blés d'Or_93150_Le Blanc-Mesnil
<b>VALEURS FONCIERES VENALES *</b>
Aucune vente trouvée sur cette parcelle.









AWNEEDEMA 2023   DE DIR + o coxborxaxeMss										resbes										RLELVXDEFMOTRIETE										cMMKs2L 1' MW									
Propriétaire										PanNIX																													
1 RL E DLS BALKANS 25020 PARIS																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL																			
AS	SECNPLAS	C	S	I	PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	NPORTE	MINVAR	TAR	EYAL	AF	Loc	CAT	RC COM	IMPOSABLE	COLL	NAT	EXO	AN	RET	AN	DEB	FRACTION	RCEXO	%	TX	RC	TEOM						
14	AP						62 AV DU PETIT CROSLAY	2210	A	01	00	01001	0127094 K 007A	C	it	MIA	6			1352																			
14	AP						62 AV Du PETIT GROSLAY	2216	A	01	00	01001	1480302 I 001A	C	it	DM	6																						
R EXO										9 HI R																													
REVIMPOSABIECOM L203EUR cow																																							
R IMP										1401 EI R																													
DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRETES NOx BATIES										EVALUATION										LIVRE FONCIER									
AS	SECTION	VPLAN	N	VOIRIE	JE	ADRESSE	CODE RIVOLI	NPARC PRIM	FFr	TAR	5 VF	GR/SS	CL	NAT	CULT	CONTENANCE	HAACA	REVENU	CADASTRAL	COLL	NAT	EXO	RET	AN	FRACTION	RCEXO	%	EXO	TC	Feullet									
14	AP					62 AV DUPERI GROSLAY	2210	0253		1	007A		s				39																						
HAACA REV IMPOSABLE										OER cow										TAXEAD										OER									
roMI 35										RIMP										RIMP										QEUR									
																														MJI									
																														QEER									

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1



Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/04/2024  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2412838864

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093			Commune : 007			LE BLANC MESNIL				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	N° de DA	Désignation nouvelle			
							Section	N° plan	Contenance	
AP	0594			62 AV DU PETIT GROSLAY	0ha03a98ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

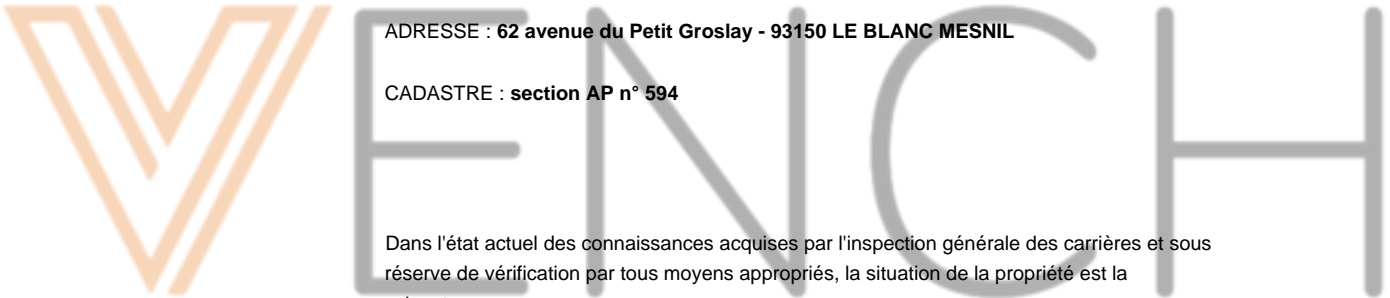
Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art 21 et 30



AFFAIRE BRED BANQUE POPULAIRE / [REDACTED]



**RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL**



ADRESSE : 62 avenue du Petit Grosly - 93150 LE BLANC MESNIL

CADASTRE : section AP n° 594

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

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

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

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

Paris, le 10 avril 2024





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

Établi le 23 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<sup>1</sup> 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.geo.risques.gouv.fr](http://www.geo.risques.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.

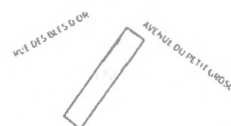
En complément il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée

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

### PARCELLE(S)

**93150 LE BLANC-MESNIL**

Code parcelle  
**000-AP-594**





## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

#### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

### ARGILE : 2/3



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

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

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. 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 :

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



## 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) 11

Source CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECO8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0100460A	07/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE1322057A	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE9300513A	27/05/1993	27/05/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400502A	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
INTE9500587A	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

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

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTX9110334A	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991



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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
EG RETAIL FRANCE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404236">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404236</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brom.fr/georisques/casias/SSP3892435">https://fiches-risques.brom.fr/georisques/casias/SSP3892435</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890992">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890992</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892435">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892435</a>



Commune de Blanc-Mesnil



# Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4 : Règlement de la zone UG

Voir pour être annexé, à la Délibération du Conseil  
Territorial du 21 mars 2016 approuvant le PLU

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en deux types de zones :

- Les zones urbaines, dites zone U,
- La zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

Les zones urbaines U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Quatre zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par l'indice U au plan en fonction de la nature de la zone :

- **La zone UA** : zone mixte
- **La zone UB** : zone de collectifs et de grands projets,
- **La zone UG** : zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire,
- **Le secteur UI** : zone à vocation économique

La zone naturelle dite zone N, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement. Elle peut accueillir des aménagements de loisirs ainsi que l'implantation d'équipements publics.

**ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 0533566 en date du 26 juillet 2005 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques .
6. Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'utilité publique d'une opération.
9. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.
10. Les articles L. 441-1 à L. 441-3 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme relatif à l'édification de clôtures.
11. Les articles R. 443-1 à R. 443-16 relatifs aux terrains de camping et au stationnement de caravanes .
12. Les articles R. 444-1 à R. 444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
13. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
14. Les règles spécifiques aux lotissements.
15. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
16. Les règles spécifiques aux accessibilités PMR (personnes à mobilité réduite).



### **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

**Bâtiments existants de toute nature** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Lotissements et opérations groupées** : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS**

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.

### **ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

### **ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

#### SECTION 1 • NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE UG 1 :**

##### **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme,

- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage, et leur(s) extension(s),
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.

**ARTICLE UG 2 :**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Rappels :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
  - *Les installations et travaux divers, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.*
  - *Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 mars 2000. Cet arrêté est annexé au présent PLU.*
  - *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.*
  - *Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.*
  - *L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.*
- 
- Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les travaux confortatifs des constructions existantes dans une limite de 50 m<sup>2</sup>
  - Les constructions à usage d'habitation à condition que le linéaire des façades construites sur rue n'excède pas 15 mètres,
  - Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante,
  - Les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
  - La transformation des établissements et entrepôts dont l'interdiction figure à l'article UG 1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 3 :

#### ACCES ET VOIRIES

##### Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

##### 3.1. Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

3.1.3. Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur maximale de 3 mètres.

3.1.4. - Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

3.1.5- Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifient (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

3.1.5. Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

##### 3.2. Voirie

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

3.2.3 - Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

**ARTICLE UG 4 :**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

**4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

**4.2.1. Eaux usées**

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Pour toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères .

**4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

**4.2.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 101/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m<sup>2</sup>/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de

liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

#### **4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

#### **4.4. Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

#### **4.5. Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE UG 5 :**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE UG 6 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise situés dans la marge de recul par rapport aux voies tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

**6.2. Dispositions générales**

Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies et de 5 mètres minimum au droit des accès garages.

**6.3. Dispositions particulières dans la bande de 20 mètres le long des axes structurants**

Le long des axes repérés au plan de zonage, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies, et de 5 mètres minimum au droit des accès garages.

**6.4. Dispositions supplémentaires applicables le long des voies de moins de 8 mètres de large**

En complément des articles 6.2 et 6.3, un retrait au moins égal à 4m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé, lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8m.

**6.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nu des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

## **6.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l'alignement de la construction existante.

### **ARTICLE UG 7.**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

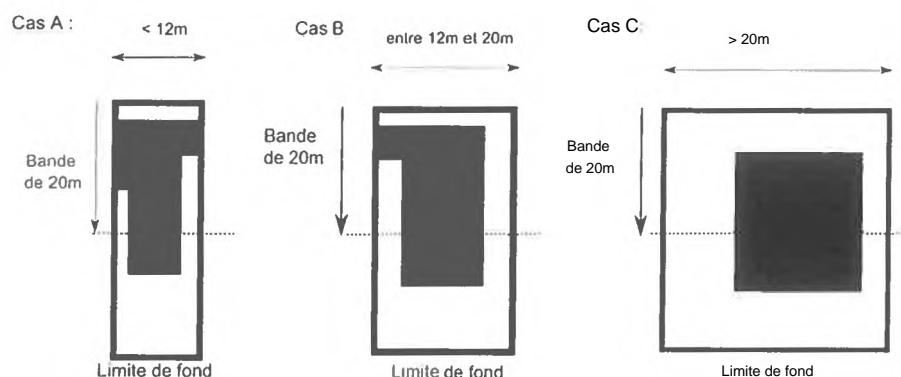
Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

##### **7.2. Dispositions générales dans la bande de 20 mètres**

Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée :

- Cas A : En retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure à 12 mètres.
- Cas B : En retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue comprise entre 12 et 20 mètres.
- Cas C : En retrait si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- En retrait de la limite de fond.



En cas de parcelles situées à l'angle de deux rues, la façade la plus petite sera retenue pour définir les règles d'implantation.

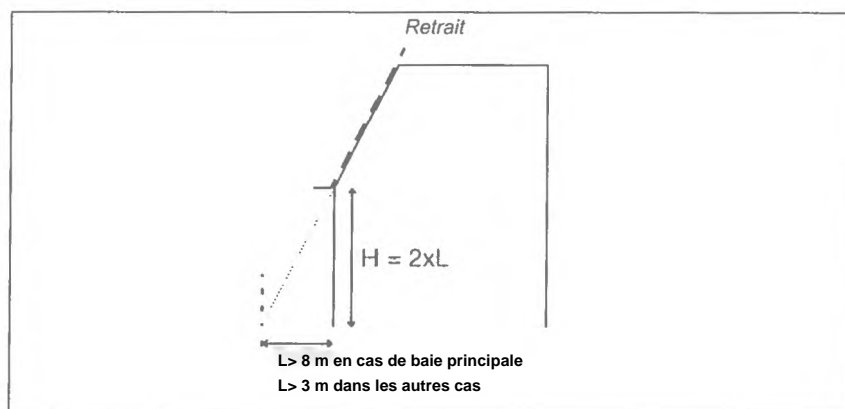
### **7.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 20 mètres**

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. Seules les annexes et n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur sont autorisées en limite séparative.

### **7.4. Dispositions relatives au calcul des retraits**

**7.4.1. En cas de façade comportant des baies principales,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres  $L = H/2 \geq 8$  m.

**7.4.2. En cas de murs aveugles ou de façade comportant une baie secondaire,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $L = H/2 \geq 3$  m.



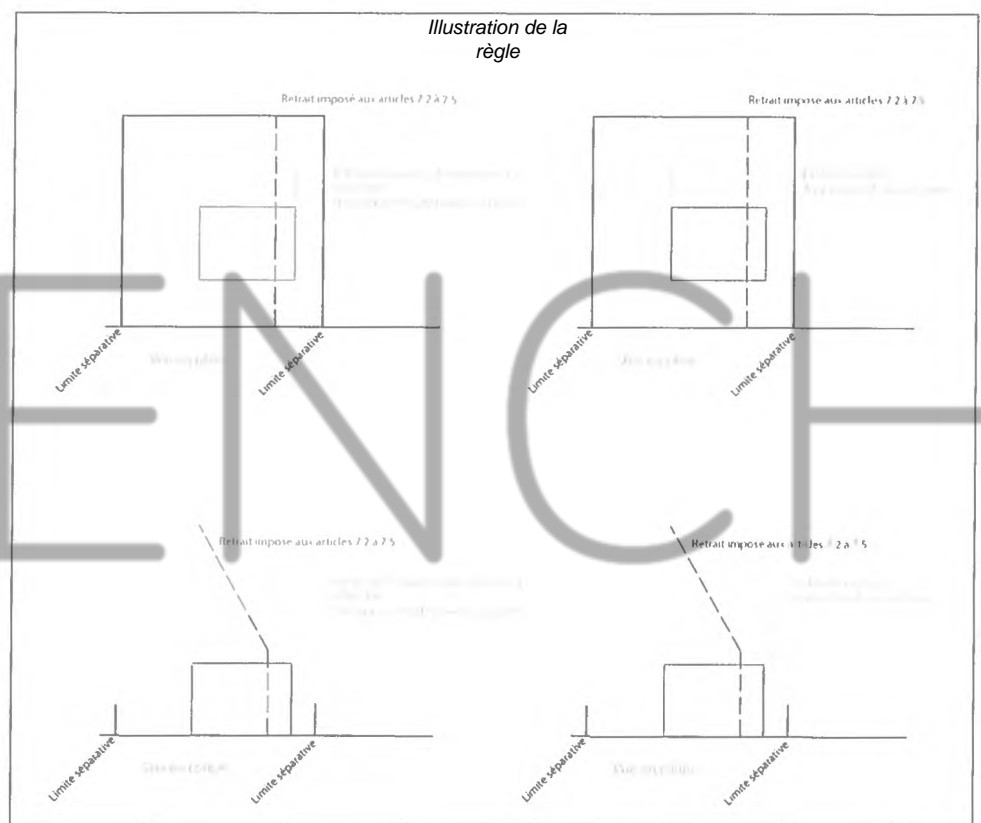
### **7.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

### **7.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée. Dans ce cas particulier, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies aux articles 7.2 à 7.5 pourront être réduites. Cependant,

l'extension (ou la surélévation) ne doit pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée et est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.





**ARTICLE UG 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1. Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio), si au moins une des façades comporte une baie principale :  $L = H/2$  4 m,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires :  $L = H/2$  4 m,
- 4 m, dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc. .) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

**8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UG 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

**9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

**9.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**9.3. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne

respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

#### **ARTICLE UG 10 :**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Champ d'application**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

##### **10.2. Dispositions générales dans la bande de 20 mètres**

Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 9 mètres maximum au faîtage .

Cette règle s'applique à l'ensemble de la construction à condition qu'au moins 90% de l'emprise au sol de la construction soit comprise dans la bande de 20 mètres.

##### **10.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 20 mètres**

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 3 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 6 mètres maximum au faîtage.

##### **10.4. Dispositions particulières dans la bande de 20 mètres le long des axes structurants**

Le long des axes repérés au plan de zonage, dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère.
- 13 mètres maximum au faîtage.

##### **10.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles dans l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

#### **10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent.

### **ARTICLE UG 11 :**

#### **ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES**

##### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

##### **11.2. Aspect et volume des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

##### **11.3. Composition de façades et percements**

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes. Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destinées à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

#### **11.4. Les toitures**

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

#### **11.5. Les clôtures :**

##### **11.5.1. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:**

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

##### **11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :**

Les clôtures pourront être :

- constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.
- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 m.

### **11.5.3. Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **11.6. Dispositions diverses :**

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

### **ARTICLE UG 12 :**

### **STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

### **12.2. Normes de stationnement**

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

**12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Habitat	2 places de stationnement automobile par logement 1 place de stationnement automobile par logement social
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 40 m <sup>2</sup> S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Bureaux	Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 50 chambres 1 aire de dépôt pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m <sup>2</sup> de salle avec au minimum 1 place par unité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions réalisées, le calcul se fait par tranche entière entamée.

**12.2.2. Pour les vélos**

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas,
- 1 place pour 10 employés pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces, d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> et pour les équipements publics,
- 1 place pour 8 élèves pour les établissements scolaires,
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris le nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

### **12.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Les normes ci-après sont données à titre indicatif :

**Établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 3 lits.

**Établissements scolaires** :

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- du second degré : 1,5 place de stationnement par classe.

**Salles de spectacles, stades, etc...** : 1 place pour 10 spectateurs.

### **12.4. Dispositions particulières**

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UG 13.**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS**

#### **13.1. Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.



### **13.2. Obligation de planter et végétaliser**

Sur l'ensemble de l'unité foncière 40% minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisés dans la superficie d'espaces pleine terre exigée.

Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m<sup>2</sup>,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de 5000 m<sup>2</sup> et plus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, réparti librement sur l'aire de stationnement.

Est autorisée la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exploitation ferroviaire et à l'activité gare.

### **13.3. Les espaces verts protégés identifiés au document graphique**

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

#### **ARTICLE UG14 :**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 15 :**

##### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m et sans surplomb du domaine public.

**ARTICLE UG 16 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

VENCH

VENICH

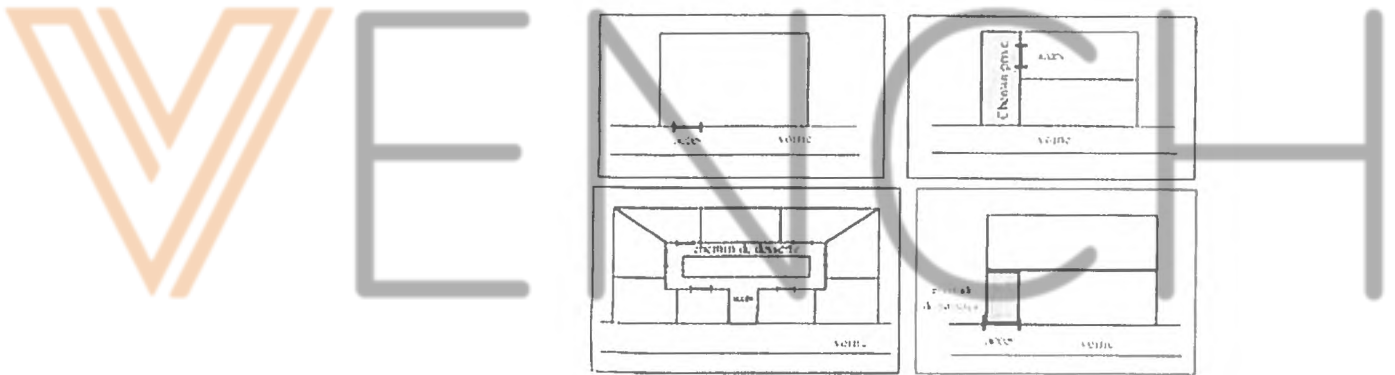
**ANNEXES**

## LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT

*Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.*

### **ACCES**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### **ACTIVITES**

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

#### **ACTIVITES ARTISANALES**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

#### **AFFOUILLEMENT DES SOLS**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **ALIGNEMENT**

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

### **ANNEXES**

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

### **ARBRES DE HAUTES TIGES**

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

### **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment (source : Dicobat).

### **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

### **BAIE PRINCIPALE**

Est considérée comme baie principale toute baie autre qu'une baie secondaire.

### **BAIE SECONDAIRE**

Sont considérés comme baies secondaires :

- Les ouvertures dont la hauteur d'allège est égale à 1,80 m au moins, au-dessus du plancher fini ;
- Les portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée, ou un garage ;
- Les baies comportant des châssis fixes et des verres opaques ne permettant pas une vue directe.

### **BUREAUX**

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.



C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

#### **CLOTURE**

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme. Il en résulte que l'article 14 du règlement est non réglementé.

#### **COMMERCE**

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

#### **COMBLE**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

#### **CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU**

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

#### **DEROGATION**

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

### **DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN**

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique.

### **EMPRISE FERROVIAIRE**

Sont considérées comme emprises ferroviaires les terrains concernés par la servitude d'utilité publique T1 (zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer).

#### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

#### **EXISTANT (terrain, construction, installation)**

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

#### **EXTENSION**

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

#### **ENTREPOTS**

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### **FACADE**

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

#### **Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)**

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

#### **Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

#### **FENETRE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

#### **GABARIT ENVELOPPE (OU VOLUME MAXIMAL)**

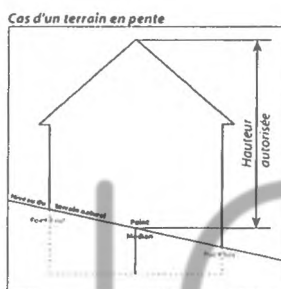
Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

#### **HAUTEUR PLAFOND**

La hauteur est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux, exception faite des acrotères ainsi que des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).

**VERTICALE A L'APLOMB DE LA FACADE PROJETEE** : il s'agit de la mesure verticale pris au nu de la façade entre le sol naturel et le point le plus haut de la façade.  
 Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



#### HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, DAUH n° 2,715 ; BJDU 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral, Rec. p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

#### « ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

#### INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

#### LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

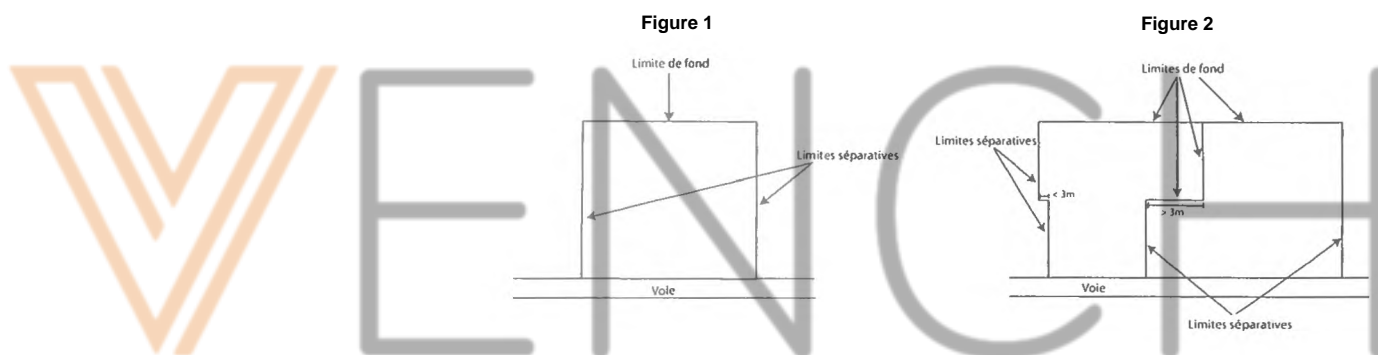
**LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il existe deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond.

**Limites séparatives latérales :**

Les limites séparatives latérales aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieur à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2).



Dans le cas d'une parcelle d'angle, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

**Limites de fond :**

La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.

**LOGEMENT**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

**LOTISSEMENT**

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

**LUCARNE**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

**MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.



Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

**MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)**

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

**MUR AVEUGLE**

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

**MUR PIGNON**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> en zone urbaine) de surface de plancher ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

**PLEINE TERRE**

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

**PROPRIETE**

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

**PROPRIETE OU UNITE FONCIERE**

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

**OPERATION GROUPEE**

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

**RESIDENCE DE TOURISME**

Elles sont régies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30/01/1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective. Elles constituent des bâtiments à usage d'habitation. (réponse ministérielle n°54929, publiée au Journal Officiel du 19/02/2001, p. 145).

**RETRAIT**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

#### **SAILLIE**

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

#### **SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

#### **SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds\* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

\*Fonds : terrain, propriété foncière

#### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

#### **SOLS NATURELS EXISTANTS**

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

#### **SURELEVATION**

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

#### **SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (SDPC)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès\* et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;  
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

#### **TOITURE**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

#### **TOIT TERRASSE**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

#### **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

#### **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

#### **ZONE**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

#### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- \* de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- \* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

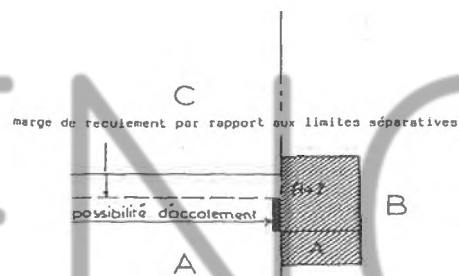
La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

## SCHEMAS EXPLICATIFS DES REGLES

### Schéma n°1

L'adossement doit être effectué au même aplomb que ces constructions et de manière que toute partie construite, leur soit adossée



Sur la parcelle A, on ne peut s'accoler à la construction existante en B, qu'en respectant le recul par rapport à la limite A - C

En outre on ne peut accoler sur la partie du bâtiment B ne comportant qu'un rez de chaussée, qu'une partie de construction de même hauteur.

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE PLU****EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA COMMUNE (C)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m <sup>2</sup>	Equipement	Voirie
1	<p>Elargissement bilatéral à 16m :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'avenue Henri Barbusse comprise entre la limite Nord de la ZAC Cœur de ville (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération,</li> <li>- de l'avenue Barbusse entre la rue Victor Hugo et le carrefour Allende (ZAC Cœur de Ville)</li> </ul> <p>Elargissement à 13 m de l'avenue Barbusse, entre la rue Victor Hugo et la limite Nord de la ZAC Cœur de Ville</p>	5 335		X
2	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Victor Hugo comprise entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue Henri Barbusse	4 440		X
3	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Lecocq entre l'avenue Henri Barbusse et la place Gabriel Péri	455		X
4	<p>Elargissement de l'avenue de la République :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16m dans le périmètre de la ZAC Cœur de ville et jusqu'à la rue Meyerber</li> <li>- 14m de la rue Meyerber à la rue de la Villageoise</li> <li>- 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise</li> </ul>	2875		X
5	<p>Elargissement unilatéral :</p> <p>A 16m de l'avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République (carrefour Allende) et la rue Marcel Deboffe à 14m de l'avenue Henri Barbusse, côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe (limite sud de la ZAC Cœur de ville) et la limite de commune avec Drancy.</p>	635		X
6	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Georges Guynemer et de son débouché entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et l'avenue Aristide Briand	2 760		X

7	Elargissement de l'avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus (ex-rue du Parc Nord) et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih (ex-rue de la Victoire Nord) - puis élargissement de l'avenue Charles Floquet entre 14m et 20m entre la ZAC Eiffel et la ZAC Cœur de Ville	5345		X
8	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	3 490		X
9	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	4340		X
10	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	1060		X
11	Aménagement de voirie rue J. le Brix	920		X
12	Création d'un espace public boulevard Jacques Decour	2 700	X	
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5 003	X	

**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT  
DU DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS (D)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m2
D1	Elargissement de la RD115, avenue Paul Vaillant Couturier à 24m d'emprise entre les limites communales	10 200
D2	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41 ) à 20m	76