

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

A AULNAY SOUS BOIS (93600) 4 rue de Bigorre

UN PAVILLON D'HABITATION
JARDIN

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La BANQUE BCP, société par actions simplifiée, au capital de 215 335 898 euros, dont le siège est 16 rue Hérold 75001 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 433 961 174, Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés 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 Philippe NARBÉY, Notaire Associé à PARIS 8^{ème} arrondissement en date du 04.10.2017, avec la participation de Maître Dominique BREMENS, Notaire à LYON (69), contenant d'une part vente par

ci-après dénommée, de biens et droits immobiliers sis à AULNAY SOUS BOIS (93), ci-après désignés, au prix de 260.000 €, et d'autre part prêt par la BANQUE BCP au profit de la d'un montant de 250.000 €, pour une durée de 180 mois, au taux de 1.800% l'an pendant 5 ans puis taux révisable composé de l'indice EURIBOR 12 mois journalier augmenté d'une marge de 2.40%, destiné à l'acquisition dudit ensemble immobilier, objet de la présente saisie.

- l'inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée le 31.10.2017 volume 2017 V n°3973.

Le poursuivant, sus-dénoté et domicilié, a suivant acte de la SCP CHASTANIER ALLENO RABANY-LAYEC, Commissaires de Justice à MONTREUIL (93), en date du 30.04.2024, fait signifier commandement de payer valant saisie à :

© AVOVENTES.FR

Acte remis à l'Etude.

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-dénoté et domicilié,

La somme de DEUX CENT MILLE DEUX CENT DIX SEPT EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES (200.217,29 €), arrêtée au 11.03.2024 suivant décompte se détaillant comme suit :



Banque BCP

DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR

AVOVENTES.FR

Date d'échéance du terme : 12/10/2023

Référence Dossier : 3984934

Contrat : P.HABITAT / 9984210

Date d'arrêt : 11/03/2024

Date de départ de calcul des intérêts : 12/10/2023

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 15/12/2022 au 15/09/2023	15 918,43	€
Capital restant dû au 12/10/2023	168 901,74	€
Intérêts courus du 16/09/2023 au 12/10/2023	224,89	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	778,12	€
Intérêts de retard à compter du 12/10/2023	8 849,51	€
Indemnité pour préjudice technique et financier (selon l'article Exigibilité anticipée- Déchéance du terme, l'article Remboursement anticipé et les conditions particulières du prêt)	5 544,60	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	200 217,29	€

**Taux de référence applicable sur ECH
IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU**

(= taux conventionnel du prêt majoré de 5 points selon l'article Exigibilité anticipée -Déchéance du terme)

Date de début	Taux
12/10/2023	11,56

**Taux de référence applicable sur
CAPITAL RESTANT DU**

(= taux conventionnel du prêt majoré de 5 points selon l'article Exigibilité anticipée - Déchéance du terme)

Date de début	Taux
12/10/2023	11,56

Taux Euribor 12 mois journalier le 12/10/2023 = 4,162 %

Taux conventionnel du prêt = Taux Euribor 12 mois journalier majoré + 2,40 %

Taux conventionnel du prêt majoré de 5 points = 4,162 + 2,40 + 5 = 11,56 %

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^{er} 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 service de la publicité foncière de SEINE ST DENIS, le 24.06.2024 Volume 2024 S n°217.

L'assignation à comparaître a été délivrée à la débitrice, pour l'audience d'orientation du

MARDI 15 OCTOBRE 2024 A 9 HEURES 30

Par exploit de la SCP BENHAMOUR SADONE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à PARIS 11^{ème} arrondissement, le 29.07.2024.

DESIGNATION

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

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE ET BIENS MIS EN VENTE

A AULNAY SOUS BOIS (93600) 4 rue de Bigorre,

UN PAVILLON D'HABITATION comprenant :

- Au rez-de-jardin : une entrée, une buanderie et un local chaudière
 - Au rez-de-chaussée : un dégagement, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains et un WC
 - A l'étage : un palier, un débarras, 2 chambres
- Grenier
Jardin.

Figurant au cadastre comme suit :

Section P numéro 330, lieudit 4 rue de Bigorre, d'une superficie de 3a 49ca.

Observation étant ici faite que ledit immeuble constitue le lot numéro DEUX de la division en deux lots d'une plus grande propriété cadastrée section P numéro 329 pour 725 m² autorisé sur le vu d'un plan dressé par géomètre-expert, demeurant à TREMBLAY LES GONESSE (93), 72 rue d'Alsace « Le Vert Galant », par Monsieur le Sous-Préfet du Raincy en date du 08.06.1977, le surplus cadastré même section numéro 331 pour 380 m² restant appartenir à

Tel qu'il résulte d'un PV du cadastre n°364 du 12.04.1977 contenant réunion des parcelles cadastrées section P n°212 et section P n°213 pour former la parcelle section P n°329.

Observation étant ici faite qu'aux termes de son PVD en date du 8 juillet 2024 ci-après annexé par voie de dire, Me ALLENO, Commissaire de Justice à MONTREUIL SOUS BOIS (93), précise que : *« le pavillon est élevé d'un sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, d'un état et d'un deuxième étage sous combles aménagés avec toiture deux pans sur une charpente en bois recouverte de tuiles mécaniques en état d'usage. »*

« déclare vivre à cette adresse avec sa famille... »

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 société dénommée ©AVOVENTES.FR pour les avoir acquis de :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe NARBÉY, Notaire Associé à PARIS, le 04.10.2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 260.000 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de BOBIGNY 1 le 31.10.2017 Sages 9304P03 volume 2017 P n°5523.

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^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o 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^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

**QUATRE VINGT MILLE EUROS
(80.000,00 €)**

Fait à BOBIGNY, le

**Par Maître Alain CIEOL
Avocat poursuivant.**

B^e • rôle

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 BANQUE BCP, 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 (occupations des sols etc..)
- Plan de situation
- Plan de masse
- Fiche parcelle cadastrale
- Relevé de propriété
- Extrait cadastral modèle 1
- 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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AULNAY-SOUS-BOIS

Dossier n° : CU 93005 24 C0211

Date de dépôt : 09/04/2024

Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC représentée par Monsieur

Pour : CU d'information

Adresse du terrain : 4 Rue de Bigorre
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Références cadastrales : P330 (superficie totale : 349,00 m²)

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire d'Aulnay-sous-Bois,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1-b du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 4 Rue de Bigorre 93600 AULNAY-SOUS-BOIS (cadastré P330 de 349,00 m²), présentée le 09/04/2024 par CABINET PAILLARD HPUC représentée par Monsieur

4

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1-b, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/01/2008 par délibération n°52, révisé le 16/12/2015 par délibération n°55 du Conseil Municipal, rendu exécutoire le 21/01/2016, mis en compatibilité par décret n°2015-1791 du 28/12/2015,

CERTIFIE

Article 1

Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes applicables au terrain, ainsi que la faisabilité de l'opération projetée sur le terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants de 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 de délivrance du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme 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.

Les articles suivants sont notamment applicables :

- R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

HÔTEL DE VILLE

PLACE DEL'HÔTEL DE VILLE - BP56 - 93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX - TEL : 01 48 79 63 63 - FAX : 01 48 79 63 09 - Web : www.aulnay-sous-bois.com

Article 2 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en zone(s) : UG : Le tissu pavillonnaire

Article 3 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels (PM1), approuvé le 18 avril 1995, concernant les mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse.

Le terrain se situe dans la zone maximale de dégagement de l'Aéroport Charles de Gaulle (T5) (altitude NGF : >263m).

Le terrain se situe dans la zone maximale de dégagement de l'Aéroport du Bourget (T5) (altitude NGF : 117m à 127m).

Le terrain se situe dans la zone maximale de dégagement de l'Aéroport du Bourget (T5) (altitude NGF : 127m à 137m).

Article 4 : Nature des autres servitudes communales applicables au terrain

Néant

Article 5 : Informations particulières

Une nappe phréatique se situe entre 3 et 4 mètres du sol.

L'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol, dont la Ville d'Aulnay-sous-Bois est membre, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération le 7 décembre 2020.

Dans le cadre de cette procédure, le Conseil de Territoire a débattu du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son futur PLUi lors de la séance du 13 février 2023 (délibération n°3 exécutoire le 23/02/23).

Dès lors, en application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'urbanisme jusqu'à la veille de l'entrée en vigueur du PLUi.

La Ville peut surseoir à statuer lorsque les constructions, installations ou opérations projetées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi.

Article 6 : Droit de préemption urbain

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (D.P.U) au bénéfice de la Commune d'Aulnay-sous-Bois.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

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

Article 7 : Régime des taxes et participations d'urbanisme

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat (taux au 01 janvier 2024) :

- Taxe d'aménagement part communale : taux à 5%.

- Taxe d'aménagement part départementale : taux à 2,5%.

- Taxe d'aménagement part régionale : taux à 1%.

- Taxes sur les bureaux (102,57€/m²), locaux de stockage (15,99€/m²), locaux commerciaux (91,19€/m²)

- Redevance d'archéologie préventive : taux à 0,4%.

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (Code de santé publique : L 1331-1), cette redevance est exigible à la date de raccordement au réseau collectif (Délibération 191B du Conseil du Territoire PARIS TERRES D'ENVOL du 13/12/2021).

Participations exigibles sans procédures de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participations pour l'extension du réseau électrique si le réseau électrique au droit de la parcelle ne permet pas le raccordement des nouvelles constructions (article 332-15 du Code de l'Urbanisme) chiffrage effectué dans le cadre de la demande d'autorisation de construire par le service instructeur d'ENEDIS.

Aulnay-sous-Bois le

17 AVR 2024



Le demandeur 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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. Le pétitionnaire peut présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel il souhaite la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effet 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 l'égard du bénéficiaire. Si le bénéficiaire dépose une demande d'autorisation (par exemple un permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas lui être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Renseignements : pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

MAIRIE D'AULNAY-SOUS-BOIS
SERVICE RÉGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS
Centre Administratif - 1^{er} étage porte 135
16-18 boulevard Félix Faure
93600 AULNAY-SOUS-BOIS
01 48 79 64 16
urba-src@aulnay-sous-bois.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 – Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affoulements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2 – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 – Les terrains de camping et de caravanning.

1.4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

1.5 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

1.6 – Le changement de destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, sauf pour permettre la réalisation de Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif ou pour changer la destination d'une construction existante à destination Industrielle ou artisanale.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2/1 – Les constructions à destination d'activités artisanales, d'entrepôts, dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation, que la surface de plancher (SDP) de ces vocations ne dépasse pas 50% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

2/2 – Les constructions à destination de bureau et de commerce, dès lors que leur surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 250 m² et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

2/3 – L'extension, la surélévation, sans changement de destination, d'une construction existante à destination de commerces, à condition que cela ne n'entraîne pas un trouble anormal pour le voisinage et que la surface de plancher (SDP) totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 250 m².

2/4 – L'extension, la surélévation, sans changement de destination, d'une construction existante à destination d'activités artisanales, d'entrepôts, à condition que cela ne n'entraîne pas un trouble anormal pour le voisinage et

que la surface de plancher (SDP) totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 50% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction.

2/5 – L'extension ou la surélévation des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, dès lors que ces travaux n'entraînent pas de changement de destination, sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

2/6 – Le changement de destination des constructions implantées au delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6 est autorisé uniquement pour les équipements d'intérêts collectif et services publics.

2/7 – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/8 – Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient leur régime ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'ensemble de leur surface ne représente pas plus de 40% de la surface de plancher (SDP) de la construction.

2/9 – Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

2/10 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

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

3/1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 662 du code civil.

3/2 – Toute voie nouvelle, publique ou privée, ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4/2.1 – Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4/2.3 – Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
- esthétiques et paysagères ;
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop pleins directement raccordés au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'écouleront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

4/3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 – Déchets

Les constructions de plus de 2 logements, ainsi que les constructions à destination de bureau, de commerce, d'entrepôt, d'activité artisanale, d'hébergement hôtelier, ainsi que les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

6/1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

Pour les terrains d'une largeur inférieure à 10 mètres, la marge de recul, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse et diversifiée le long de la voie considérée.

De plus, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 19 mètres, comptés à partir de l'alignement, sauf pour les constructions d'une emprise maximum de 20 m² qui ne sont pas soumises à cette règle.

6/2 – Dispositions particulières

6/2.1 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux d'équipements techniques, il n'est pas fixé de règle sous réserve du respect de l'article 7.

6/2.1 – Dans les secteurs Uga et Uge, l'implantation des constructions doit se faire à l'identique d'une des constructions limitrophes soit à l'alignement, soit en recul.

6/2.2 – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe au règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/2.3 – Les ouvrages de distribution d'énergie et communication doivent être implantés à l'alignement des voies ou en respectant un recul de 4 mètres.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

6/3.1 – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, l'extension de ces constructions doit respecter la marge de recul de 4 mètres.

6/3.2 – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, la surélévation de ces constructions peut être réalisée dans le prolongement des murs existants.

6/3.3 Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales

7/1.1 – Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites.

7/1.2 – Pour les terrains d'une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales.

7/1.3 – Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'une emprise maximum totale de 20 m².

7/1.4 – Pour les constructions existantes une extension ou une surélévation est également autorisée dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants.

7/1.5 – Pour les opérations d'aménagement, la vue sur les cœurs d'îlots doit être conservée pour les façades de une ou plusieurs constructions présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

7/1.6 – Dans les secteurs Uga et Uge, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

7/1.7 – Dans le secteur Ugc, les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives bordent le canal, doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de cette limite.

7/1.8 – Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il ne sera pas imposé de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

7/1.9 – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction, par rapport à l'ensemble des limites séparatives, doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

7/2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7/4.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

Toutefois, les constructions de moins de 20 m² d'emprise peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

Dans le secteur Ugc, les constructions implantées sur un terrain dont la limite de fond de terrain borde le canal, doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de cette limite.

7/3 – Au-delà de la bande constructible

7/3.1 – Les constructions d'une emprise totale de moins de 20 m² peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité. Elles peuvent être implantées sur une limite séparative ou dans le respect des dispositions de l'article 7.4.

7/3.2 – Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, une extension ou une surélévation au-delà de la bande de constructibilité peut également être autorisée dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sous réserve du respect du paragraphe 7/2 et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 20% de la partie de la construction située hors bande. Toutefois, aucune bale nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions de l'article 7.4.

7/3.3 – Les escaliers, perrons édifiés au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 2 mètres.

7/4 – Modalité de calcul des retraits à respecter

7/4.1 – En cas de retrait total ou partiel, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de bales ;
- 2,50 mètres dans les autres cas, y compris les bales dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher

7/4.2 – Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf terrain en angle de rue), la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon Ø égal à la hauteur maximale de la construction ($R = H$) avec un minimum de 8 mètres.

7/5 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, aucune bale nouvelle ne peut être créée sans respecter un retrait minimum de 8m.

8/2 – Dispositions particulières

8/2.1 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux d'équipements techniques, il n'est pas fixé de règle.

8/2.2 – Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20 m² doivent respecter une distance minimum de 4 mètres de la construction existante.

8/2.3 – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

8/2.4 – Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance existante. Toutefois, aucune bale nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du 8/1.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10/1 – Règle générale

La hauteur de façade est limitée à 6 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres.

10/2 – Dispositions particulières

10/2.1 – En cas de toiture-terrasse végétalisée, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7 mètres.

10/2.2 – Dans le secteur Uge, la hauteur maximum de façade est limitée à 5,50 mètres et la hauteur maximale de la construction à 7,50 mètres.

10/2.3 – Dans le secteur Uge, la hauteur maximale de la construction est limitée à 4 mètres.

10/2.4 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale de la construction est portée à 14 mètres.

10/2.5 – Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, et à une distance inférieure à 8m par rapport à la limite de fond de terrain, la hauteur de façade est limitée à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions à 5 mètres et dans le respect de l'article 11/3.

10/2.6 – Pour les constructions d'une emprise maximum de moins de 20 m², la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

10/2.8 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 – Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 – Pour les constructions de plus de deux logements, les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

11/2.3 – Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

11/3 – Toitures

Le dernier niveau des constructions doit avoir une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants. Toutefois, une toiture végétalisée ou une toiture terrasse partielle et non accessible peut être autorisée. Ne sont pas soumises à la présente règle, les extensions et surélévations des constructions existantes, ainsi que les constructions de moins de 20 m² d'emprise et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uga, les toitures doivent être traitées en harmonie avec les toitures des constructions avoisinantes et doivent être composées de pentes ayant des angles de 15°, 30° ou 60° ou être des toitures terrasses.

Dans le secteur Uge, le dernier niveau des constructions doit avoir obligatoirement une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Pour les constructions existantes implantées au delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, et à une distance inférieure à 8 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, le versant de la toiture devra être orienté vers le fond de terrain.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 – Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâtie.

11/5 – Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 – Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/6.1 – L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 – Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation sont autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

11/6.3 – Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.4 – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6.5 – Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.6 – Doivent être, par ailleurs, prévues dans les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

11/6.7 – Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 – Clôtures implantées sur les limites séparatives

11/7.1 – Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Dans le secteur Ugc, les clôtures implantées sur les limites séparatives bordant le canal doivent être traitées en tant que clôture sur rue.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/7.2 – Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/8 – Dispositions diverses

11/8.1 – Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, calsons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce

cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 – Constructions de moins de 20 m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12/1 – Règle générale

12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou

partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de Tzen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions à destination d'activités artisanales et d'entrepôts recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

12/1.2 – Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m².

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

12/2 – Normes de stationnement

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélo
Habitation	1 place/80m ² de SDP avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, 2 places de stationnement minimum.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m ² par logement Pour les logements T3 et plus : 1,5m ² par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m ² de SDP A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m ² de SDP	1,5m ² /100m ² de SDP
Activité artisanale	1 place/80m ² de SDP Poids lourds : 1 place/ 2000m ² de SDP	Pour les constructions plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés
Entrepôt	1 place/80m ² de SDP Poids lourds : 1 place/ 2000m ² de SDP	Pour les constructions plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés

Règlement

Zone UG

Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m ² de surface de vente	Pour les constructions de plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/250m ² de SDP	Pour les constructions de plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés

12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2. Néanmoins, en cas de changement de destination d'un commerce de moins de 100 m² en logement, le stationnement n'est pas exigé.

12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP), dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- Interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site. La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

13/2 – Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière. La totalité de ces espaces doit être laissée en pleine terre.

13/3.2 – Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

13/3.3 - Les espaces en pleine terre doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m² d'espace planté
- 1 arbre de petit développement pour les unités foncières inférieures à 300m².
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

13/3.4 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être majoritairement en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

En outre, dans le secteur UGc, l'espace compris entre la construction et la limite séparative bordant le canal doit être végétalisé et planté.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m².

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m² afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/5 - Les lotissements

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts, plantés, communs à tous les lots. En cas d'espaces verts, traités en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1 000 m².

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations etcâbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Commune d'AULNAY SOUS BOIS (Département de la Seine Saint Denis)

Dossier n°240315

Adresse : 4 rue de Bigorre

PLAN DE SITUATION

Cadastre : section P n° 330

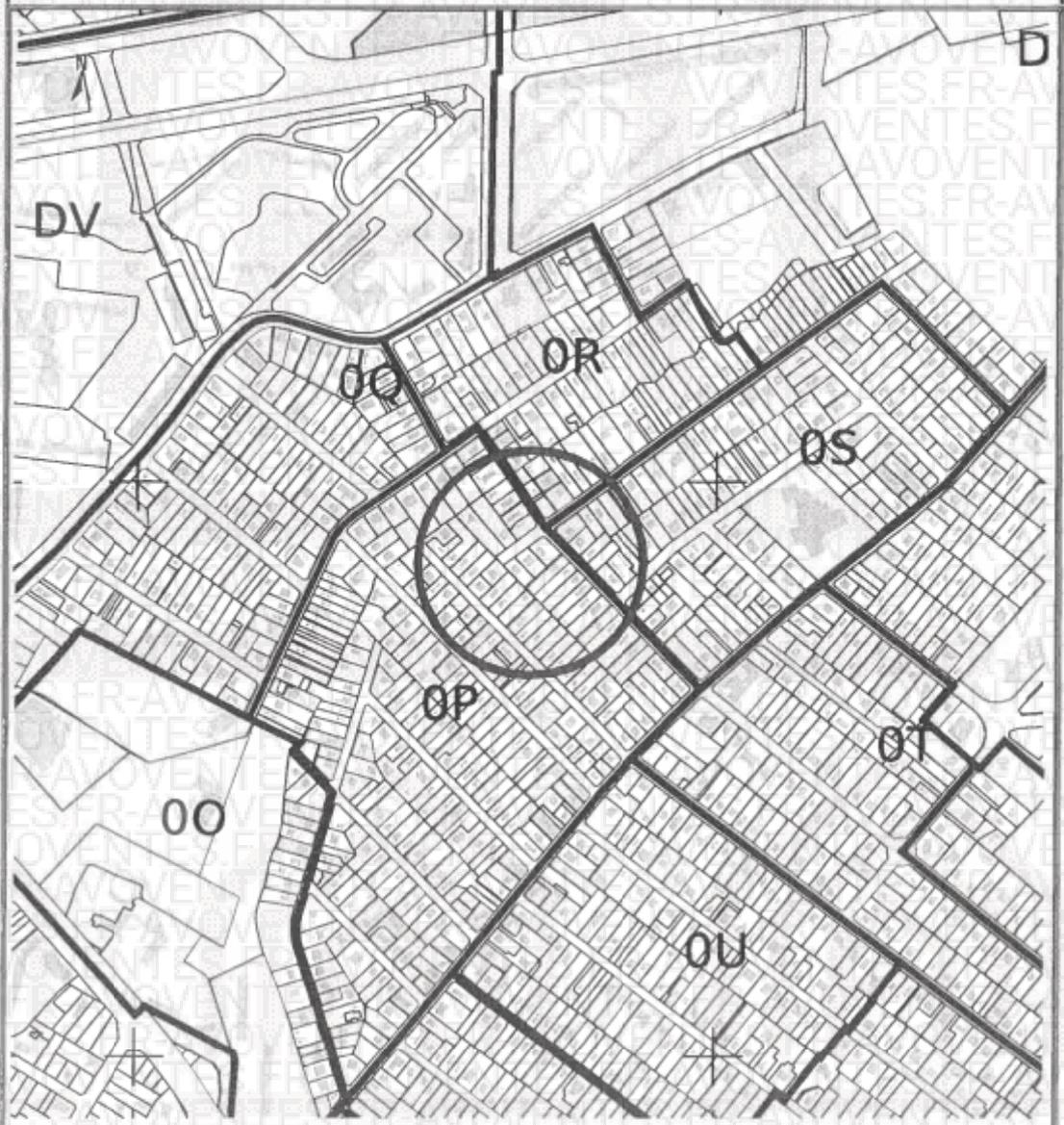
ECHELLE 1/5000

Contenance cadastrale : 349 m²

PROPRIÉTAIRES :

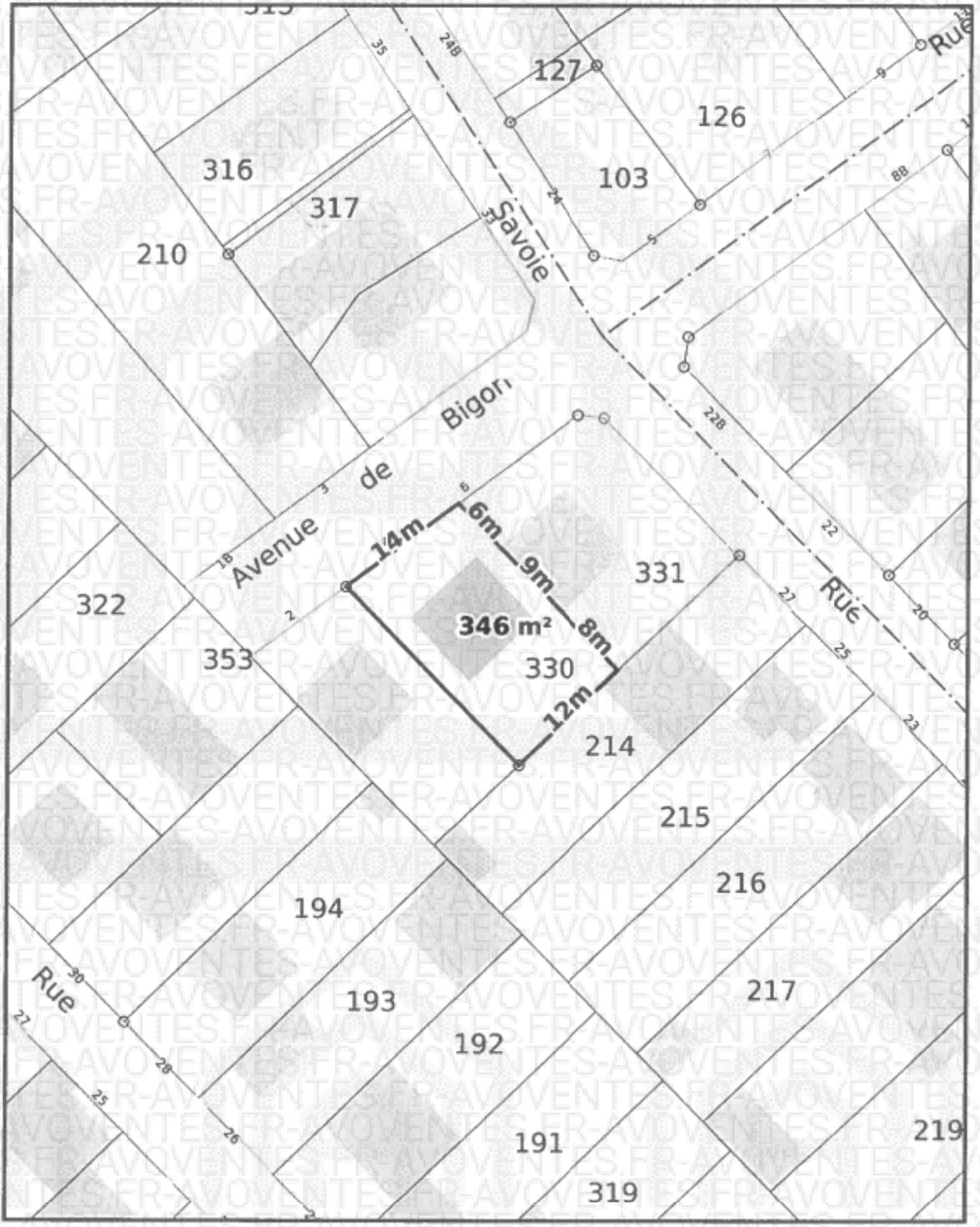
CAVOVENTES.FR

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





section P n° 330



Commune : Aulnay-sous-Bois (93)
Edité le : 23-05-2024 17:00 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 500
Projection : RGF93 Lambert 93



Fiche parcelle cadastrale

Aulnay-sous-Bois
P 330

Géofoncier

Fiche éditée le 23 mai 2024 à 16h59 (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 : Aulnay-sous-Bois (93005)
Préfixe : 000
Section : P
Numéro : 330

Adresse postale la plus proche :
4 Rue de Bigorre 93600 Aulnay-sous-Bois



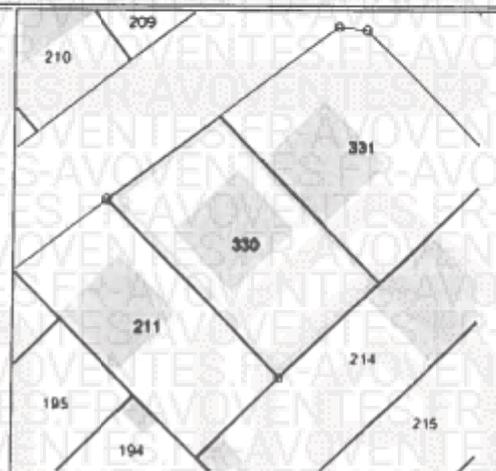
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 3 à 49 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

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

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Le tissu pavillonnaire

Zone UG

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/76a88d400505142eb8ca9d5f202f02ad/download-file/93005_reglement_20240408.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastré=false&city=Aulnay-sous-Bois&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=93005&lon=2.4994473768968293&lat=48.94>
Rue de Bigorre 93600 Aulnay-sous-Bois

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **260000 €**
Date de la mutation : 2017-10-04
Prix / m² estimé : 4062,5 € / m²
Locaux
maison (64 m² , 3 pièce(s))
Natures de culture (349 m²)
sols,



section P n° 330



Commune : Aulnay-sous-Bois (93)
Edité le : 23-05-2024 17:01 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 1500
Projection : RGF93 Lambert 93

0 20 40 60m

ANNEE DE MAJ	2013	DEP DUE	93	COM	005	ALLIENAY SOUS BOIS	TREES	00	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO CONDORCAL	-0115
--------------	------	---------	----	-----	-----	--------------------	-------	----	---------------------	---------------------	-------

PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N° PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	BNT	JUV	N° PORTE	N° VAR	S	M	NAT	RE COM	AN	AN	FRACTION	%	TX	RE					
18	7	330		VOGUE	ROUTE DE BICORRE	0418	A	01	00	0100	0000	2	000	C	310	00	00	00	00	00	00	00				
REV IMPOSABLE COM											3105	EUR	COM													
												EUR														
												EUR														

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION				LIVRE PONCTIER			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOGUE	ADRESSE	CODE	N° PARC	S	TAR	CL	NAT	CONTENANCE	REVENU	AN	FRACTION	NEXE	TC	Page
18	7	330		ROUTE DE BICORRE	0418	0012	000	000	0	C	349	00	00	00	00	00	00

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@dgflp.finances.gouv.fr



N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 17/04/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2412931417

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 005			AULNAY SOUS BOIS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
P	0330			4 RUE DE BIGORRE	0ha03a49ca					

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





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 23 mai 2024

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

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Code parcelle :
000-P-330



Parcelle(s) : 000-P-330, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS

1 / 8 pages



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

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Aulnay-sous-Bois a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 25/01/1966

Date d'approbation : 20/03/1986

Date de modification : 17/04/1995

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

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





RAPPEL

Plans de prévention des risques

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

Recommandation

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

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



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

ARGILE : 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 :

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





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



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



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

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

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

Source CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100678A	26/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
INTE1322057A	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
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
INTE9500699A	02/07/1995	02/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
INTE9900488A	04/08/1999	04/08/1999	29/11/1999	04/12/1999
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

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2118485A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021
INTE9800200A	01/01/1991	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998
INTX9110334A	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9500104A	01/01/1988	31/01/1988	03/03/1995	17/03/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brom.fr/georisques/casias/SSP3892325
	https://fiches-risques.brom.fr/georisques/casias/SSP3892351
CARROSSERIE AUTOMOBILE	https://fiches-risques.brom.fr/georisques/casias/SSP3893505