

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY
173 avenue Paul Vaillant-Couturier

le MARDI 09 MAI 2023 à 13 H 30

UN APPARTEMENT à SAINT-DENIS (93)

« LES CAMELIAS » - 8 rue Federico Fellini

de 60,30 m² (hors terrasse et jardin) - Hall de droite,
au rez-de-chaussée fond face, comprenant : entrée, séjour,
2 chambres, cuisine, rangements, salle de bain, w.-c.
Jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin d'environ 25,00 m².
Avec **une CAVE** et **un PARKING** - Occupé

MISE A PRIX : 80.000 Euros

Caution bancaire ou chèque de banque de 8.000 euros

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

Au Greffe du Juge de l'Exécution de BOBIGNY
Immeuble l'Européen, 1 promenade Jean Rostand, 93000 BOBIGNY
où il a été déposé sous la Référence Greffe 15/01916

à **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**

Avocats à PARIS 6^{ème}, 128 boulevard Saint-Germain

Tél : 01 43 26 82 98 de 10 h à 12 h

sur Internet : **www.eloca.fr**

à **Maître Ingrid FOY**

Avocat à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 13, Mail Centre-Ville

VISITE sur place

le LUNDI 17 AVRIL 2023 de 13 H 30 à 14 H 15

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

A SAINT-DENIS (93200) – 8 rue Federico Fellini

Un appartement au rez-de-chaussée de trois pièces principales avec une cave et un parking au sous-sol.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 19 rue des Capucines, 75001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS et identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Assisté par Maître Jean-Michel HOCQUARD, avocat associé de la SCP HOCQUARD & ASSOCIES, Avocat inscrit au barreau de Paris, y demeurant 128 Boulevard Saint Germain PARIS 6^{ème} arrondissement,

Et représenté pour la validité de la procédure par Maître Brigitte MARSIGNY Avocat au Barreau de Seine St Denis, demeurant à NOISY LE GRAND (93160), 58 rue du Docteur Jean Vaquier, dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'acte reçu par Maître DIETSCH, notaire au BOURGET (93), en date du 17 janvier 2005 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur et Madame DALI avec inscriptions hypothécaires

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP MICHON ET ASSOCIES, huissiers de justice à BAGNOLET (93), en date du 2 octobre 2014, fait notifier commandement à :

Monsieur Najib DALI, né le 11 juin 1954 à ZOUABI-SOUK-AHRAS (Algérie), époux de Madame DJOUDJOU, de nationalité algérienne, demeurant 8 rue Fédérico FELLINI 93210 LA PLAINE ST DENIS

Et à Madame Nafida DJOUDJOU, née le 29 avril 1958 à EL HARRACH (Algérie), épouse de Monsieur DALI, de nationalité algérienne, demeurant 8 rue Fédérico FELLINI 93210 LA PLAINE ST DENIS

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

la somme sauf mémoire de **CENT CINQUANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE CINQ EUROS TRENTE CINQ CENTIMES (155 766,44 €)**

selon décompte de créance arrêté au 6 octobre 2014,

PRÊT FONCIER S9 GENERATION n°00825241599T, prêt à taux révisable à l'expiration de chaque année à compter du troisième anniversaire du point de départ du prêt selon les modalités de la moyenne des TIBEUR 1 an majoré d'une partie fixe de 1,70%

Le taux des intérêts moratoires s'élève actuellement à 2,30% l'an

- capital restant dû au 06/04/2014..... 124 756,61 €
- solde débiteur au 06/04/2014..... 19 017,92 €
- **somme due à la date d'exigibilité au 06/04/2014..... 143 774,53 €**
- indemnité d'exigibilité 7% sur 143 774,53 €..... 10 064,22 €
- cotisations d'assurance mai 2014 à octobre 2014 :
53,95 x 5 269,75 €
- intérêts contractuels au taux de 2,30 % sur 143 774,53 €
du 07/04/2014 au 06/10/2014 – 183 jours
(intérêts journaliers 9,06 €) 1 657,94 €
- Frais de procédure mémoire

TOTAL DU AU 06/10/2014..... 155 766,44 €

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière 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 R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BOBIGNY, le 25 novembre 2014 volume 2014 S n°208.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du MARDI 17 MARS 2015 à 9H30 par devant Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, – service des saisies immobilières dudit Tribunal, cela suivant exploit du ministère de la SCP MICHON ET ASSOCIES, huissiers de justice associés à BAGNOLET (93), en date du

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente en état futur d'achèvement reçu par Maître PISANI, notaire associé à PARIS, en date du 17 janvier 2005 et d'un procès-verbal de description établi par Maître LEROY-BEAULIEU, huissier de justice associé à BAGNOLET, le 31 octobre 2014, et annexé à la présente enchère.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES CAMELIAS » sur la commune de SAINT DENIS (93) – avenue des Fruitières et rue Federico Fellini, cadastré section BX n°117 pour 1 383 m²,

Les biens et droits immobiliers sis 8 rue Federico Fellini suivants :

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment unique, hall de droite, rez-de-chaussée fond face, un appartement n°B01 comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, rangements, jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin

Et les 1406/100000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) :

Dans le bâtiment unique, escalier A1—C1, au premier sous-sol une cave n°24

Et les 10/100000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DEUX (102) :

Dans le bâtiment unique, escalier A1-C1, au deuxième sous-sol parking n°35

Et les 119/100000èmes des parties communes générales.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître PISANI, notaire associé à PARIS, en date du 25 novembre 2004 et dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 6 janvier 2005 volume 2005P n°83.

L'état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PISANI, notaire associé à PARIS, en date du 18 janvier 2005 et dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 1^{er} mars 2005 volume 2005P n°1580.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le Chapitre II de la Loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente en état futur d'achèvement reçu par Maître PISANI, notaire associé à PARIS, en date du 17 janvier 2005 et dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 3 août 2005 volume 2005P n°5509

En vertu duquel les biens et droits immobiliers appartiennent à :

Monsieur Najib DALI, né le 11 juin 1954 à ZOUABI-SOUK-AHRAS (Algérie), et à Madame Nafida DJOUDJOU, née le 29 avril 1958 à EL HARRACH (Algérie), son épouse, mariés sans contrat à EL HARRACH (ALGERIE) le 25 février 1988, tous deux de nationalité algérienne, demeurant ensemble 8 rue Federico FELLINI 93210 LA PLAINE ST DENIS

Pour les avoir acquis de :

la société dénommée « SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 », société en nom collectif au capital de 1.000 € dont le siège est fixé à PARIS (15^{ème}), 33 avenue du Maine identifiée au SIREN sous le n° 444 266 381 et immatriculée au RCS de PARIS

moyennant le prix de 161 400 € payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE intervenant à l'acte de prêt reçu par Maître DIETSCH, notaire à LE BOURGET (93), le 17 janvier 2005.

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

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.

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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 de Grande Instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de Grande Instance 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.

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.

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.

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 l'encaissement 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 consignée 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuites, 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 bureau des hypothèques 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 n° 65-557 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 Président 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 €)

FAIT A BOBIGNY, LE

Me MARSIGNY

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DIAGNOSTICS

Maître Brigitte MARSIGNY, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé par la SCP MICHON LEROY-BEAULIEU ALLAIRE, huissiers de justice associés à BAGNOLET, le 31 octobre 2014
- l'attestation de superficie établie par le Cabinet PAILLARD 4 novembre 2014
- les différents diagnostics et certificats techniques établis par la société DAPP.

ANNEXE 2

CERTIFICATS D'URBANISME

Maître Brigitte MARSIGNY, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

ANNEXE 3

QUESTIONNAIRE SYNDIC

Maître Brigitte MARSIGNY, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE,
poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au
présent cahier des conditions de vente :

- la copie du questionnaire reçu du syndic

Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
C/ DALI NAJIB

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE QUATORZE ET LE TRENTE ET UN OCTOBRE

Je Anatole LEROY-BEAULIEU,

membre de la Société Civile Professionnelle Gérard MICHON, Anatole LEROY-BEAULIEU et Fabienne ALLAIRE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, Avenue Gambetta, soussigné,

A LA DEMANDE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est 19 rue des Capucines (75001) PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et identifiée au SIREN sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Jean-Michel HOCQUARD
membre de la SCP HOCQUARD & Associés
Avocat au Barreau de Paris
128, boulevard Saint-Germain
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître DIETSCH, Notaire au BOURGET en date du 17 janvier 2005 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur et Madame DALI avec inscriptions hypothécaires,
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date en date du 02 octobre 2014,

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LES CAMELIAS » sis à SAINT-DENIS (93200) avenue des Fruitières et rue Federico Fellini, à savoir :

Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

- le lot numéro 2 : dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, porte face dans le hall B, un appartement numéro B01 comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, rangement, jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin,
- le lot numéro 63 : dans le bâtiment unique, escalier A1 – C1 au premier sous-sol une cave portant le numéro 24,
- le lot numéro 102 : dans le bâtiment unique, escalier A1 – C1 au deuxième sous-sol, parking numéro 35.

L'ensemble appartenant à **Monsieur Najib DALI** et à **Madame Nafida DJOUDJOU**.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDE COMME SUIVIT :

Je me suis rendu ce jour sur la commune de SAINT DENIS (93) 8, rue Federico Fellini, hall de droite, rez-de-chaussée fond face, où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société ASV SECURITE,
- Monsieur Ali BOUHALOUF, témoin,
- Monsieur Larbi BENCHALAL, témoin,

j'ai procédé comme suit à mes constatations :

Sur place je suis reçu par Monsieur Najib DALI à qui j'ai décliné mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite. Ce dernier nous a donné accès aux lieux.

Après une visite générale des lieux je constate que l'appartement comprend un séjour, deux chambres, un WC, une salle de bains, une cuisine.

On accède à l'appartement au moyen d'une porte palière munie d'une serrure trois points.

Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

ENTREE

Le parquet au sol est en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

CUISINE A GAUCHE

Le carrelage au sol est en assez bon état.

La peinture des murs et du plafond est en assez bon état.

Il existe un petit jardinet à l'extérieur.

La pièce est équipée d'un évier alimenté en eau chaude et en eau froide par une robinetterie.

Une arrivée de gaz de ville est en place.

SEJOUR A DROITE

Le parquet au sol est en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en assez bon état.

Cette pièce ouvre sur le petit jardinet précité au moyen de trois fenêtres en PVC, double vitrage, équipées de stores roulants.

CHAMBRE A DROITE

Le parquet au sol est en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre à un battant donnant sur le petit jardinet sur la rue Federico Fellini, équipée d'un store roulant.

WC

Le carrelage au sol est en assez bon état.

La peinture des murs et du plafond est en assez bon état.

La pièce est équipée d'un siège WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

SALLE DE BAINS

Le carrelage au sol est en assez bon état.

La peinture des murs et du plafond est en assez bon état.

Le carrelage mural est en assez bon état.

Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

L'équipement sanitaire comprend un lavabo encastré avec robinetterie ; une baignoire avec robinetterie.

DEUXIEME CHAMBRE (à gauche)

Le parquet au sol est en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en assez bon état.

La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre ouvrant sur le petit jardinet.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

GENERALITES

Le chauffage est dispensé par des convecteurs électriques.

Il n'y a pas de gardien dans la copropriété.

Le petit jardinet donnant sur la rue Federico Fellini est privatif.

Toutefois, l'espace vert situé à l'arrière de l'appartement est une partie commune.

L'appartement est occupé par Monsieur et Madame Najib DALI ainsi que leurs deux enfants âgés de 26 ans et 21 ans.

L'appartement donne tant sur l'avenue Federico Fellini que sur la cour intérieure de l'immeuble.

Le syndic est la société FONCIA PARIS – 70, rue Saint-Lazare (75009) PARIS.

Les charges annuelles s'élèvent à environ 1 100,00 euros, selon les déclarations de Monsieur DALI.

Michon & Associés

Gérard MICHON

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**

Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

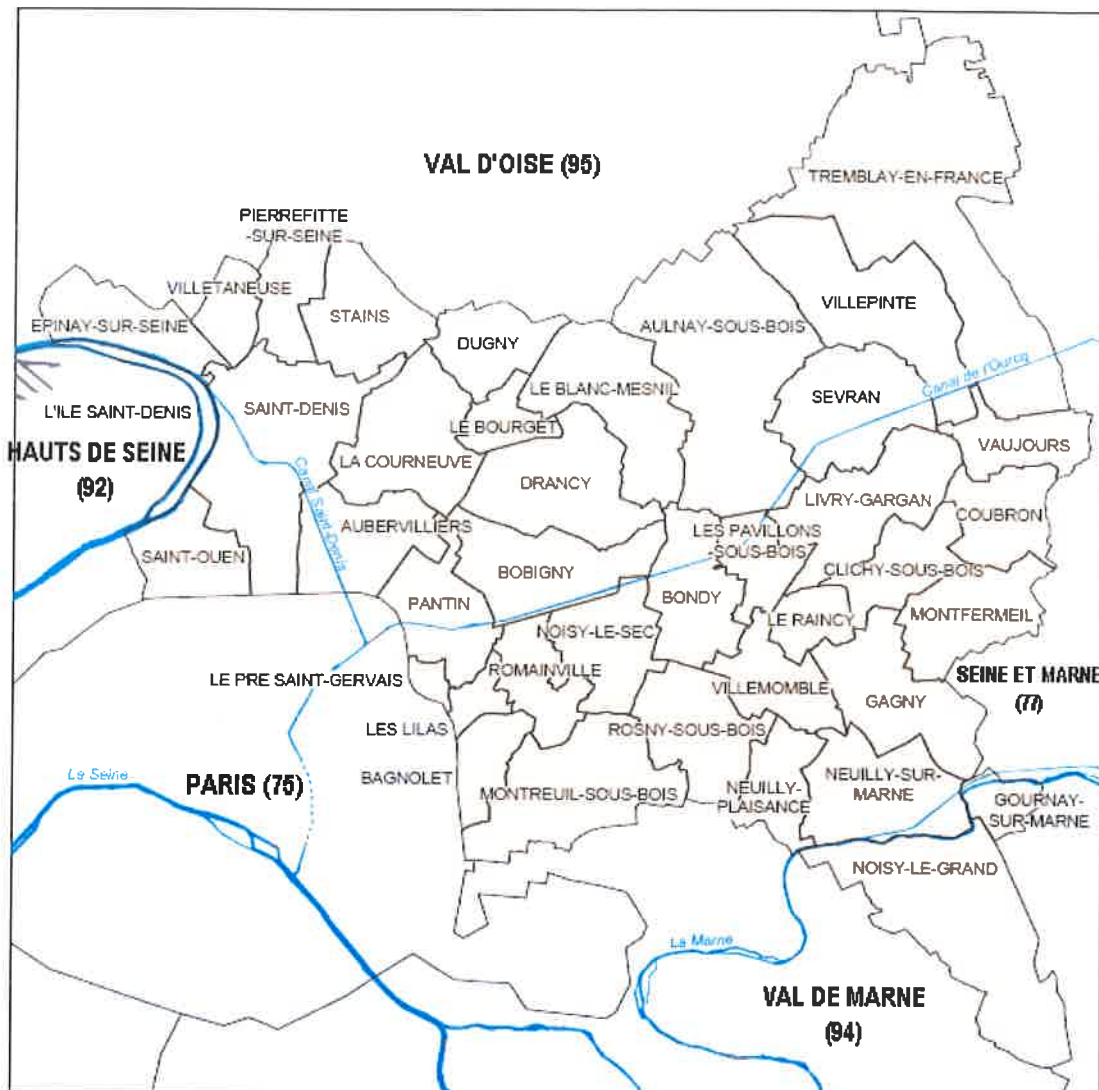


REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Département de SEINE-SAINT-DENIS (93)



Ville de SAINT-DENIS

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Saint Denis (chef-lieu)
Canton	Saint-Denis (chef-lieu des cantons de : Saint-Denis-Nord-Est, Saint-Denis-Nord-Ouest, Saint-Denis-Sud)
Intercommunauté	Communauté d'agglomération Plaine Commune
Maire Mandat	Didier Paillard (PCF) 2014-2020
Code postal	93200, 93210 (La Plaine)
Gentilé	Dionysiens
Population	107 762 hab. (2011) Densité : 8 719 hab./km2

Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

Saint-Denis est une commune française limitrophe de Paris, située au nord de la capitale, dans le département de la Seine-Saint-Denis, dont elle est sous-préfecture, en région Île-de-France.

C'est la plus peuplée du département, devant Montreuil, et la 3^e d'Île-de-France après Paris et Boulogne-Billancourt dans les Hauts-de-Seine (92).

Saint-Denis jouxte les villes de Paris, Saint-Ouen, l'Île-Saint-Denis, Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, La Courneuve et Aubervilliers. Elle se trouve dans la Plaine de France.

La partie sud de la commune, située entre le canal Saint-Denis et Paris constitue la Plaine-Saint-Denis, qui s'étend également sur Aubervilliers et Saint-Ouen.

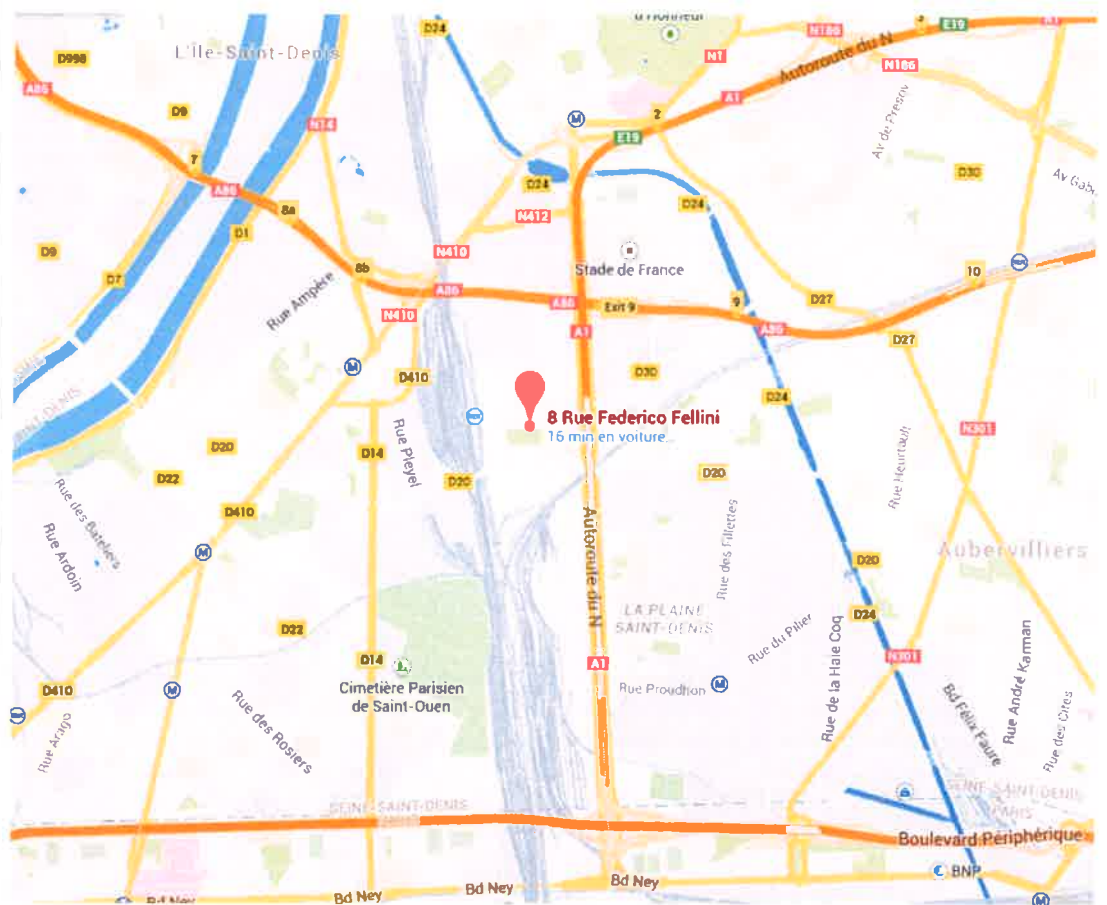
La ville est desservie par les autoroutes A1 et A86, ainsi que par le boulevard périphérique de Paris. Elle est traversée par les routes nationales 1, 14 et 186.

Plusieurs faisceaux ferroviaires desservent la ville, dotée de trois gares, ainsi qu'une ligne de métro et une de tramway.

Transports en commun :

- : "Asnières Genevilliers – Les Courtilles" - "Gare de Noisy le sec"
- : "Saint-Denis Université", "Carrefour Pleyel", "Basilique de St-Denis" et "St-Denis : Porte de Paris"
- : "Saint-Denis" et "Stade de France-Saint-Denis"
- : "La Plaine-Stade de France"
- : "Saint-Denis"

SITUATION DE L'IMMEUBLE



Michon & Associés

Gérard MICHON

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**

Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

Diverses lignes de bus passent à proximité de l'immeuble et notamment :

- la ligne 173 : PORTE DE CLICHY – LA COURNEUVE (arrêt avenue des Fruitiers)
- la ligne 139 : SAINT OUEN RER – PORTE DE LA VILLETTE (arrêt avenue des Fruitiers)

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS :

Avec l'accord de Monsieur Najib DALI, j'ai pu prendre les clichés photographiques intérieurs suivants :



Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB



Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB



Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EXTERIEURS :



Michon & Associés

Gérard MICHON
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



Mes constatations terminées, je me suis retiré.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-
VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte onze feuilles.



Article 6	226,60
Article 18	7,48

H.T.	234,08
Tva 20%	46,82
Taxe	9,15

T.T.C	290,05

REFERENCES A RAPPELER:

CREDIT FONCIER DE FRANCE
c/ DALI NAJIB



Anatole LEROY-BEAULIEU
Huissier de Justice



ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

1 - IDENTIFICATION DU BIEN				
DEPARTEMENT	SEINE SAINT-DENIS			
COMMUNE	SAINT-DENIS (93200)			
ADRESSE	8 rue Frédérico Fellini			
REFERENCE CADASTRALE	Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca			
TYPE DE BÂTIMENT	Immeuble en copropriété			
TYPE DE LOCAL	Appartement			
NIVEAU	Rez-de-Chaussée			
LOT	n° 2			
DATE DU CONTRÔLE	31/10/2014			
DOSSIER N°	141771			

2 - DESIGNATION	TOTAL PLANCHER	EMBRASURE, MARCHE ET HAUTEUR < -1,80 m	SURFACE HABITABLE (Loi Alur)	SUPERFICIE PRIVATIVE (Loi Carrez)
Entrée avec placard	7,92		7,92	7,92
Cuisine	5,94	0,05	5,89	5,89
Séjour	18,56	0,05	18,51	18,51
Chambre 1	10,37	0,05	10,32	10,32
Chambre 2	13,22	0,05	13,17	13,17
Salle de bains	3,33	0,05	3,28	3,28
W.c.	1,26	0,05	1,21	1,21
TOTAL	60,60	0,30	60,30	60,30

3 - SURFACES ANNEXES		
DESIGNATION	OBSERVATIONS	SUPERFICIE
Terrasse et Jardin	Jouissance privative	25,00 env.

Surfaces exprimées en m²

Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de l'entreprise, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes et/ou d'alignements, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.

(Loi Carrez du 18/12/1996) - Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété :

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

Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.

La loi ALUR (art. 54 II et V) complète l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la vente d'immeuble relevant du statut de la copropriété en y différenciant la superficie de la partie habitable et de la partie privative.

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot devra désormais mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. Les notions de « superficie de la partie privative » et de « surface habitable » seront définies par décret en Conseil d'Etat. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie de la partie privative.

Paris, le 4 novembre 2014
 Pour servir et valoir ce que de droit
 Hervé Paillard

Compagnie d'assurance HISCOX - RCP n° HIS605003863



Direction de la Santé
Unité Santé Environnementale
JB/761

CABINET PAILLARD
64 boulevard de Charonne
75020 PARIS

V/REF : 141649

Mairie
de Saint-Denis

ATTESTATION

Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis 93200, 19 avenue des Fruitières et 8/10 rue
Fédérico Fellini

cadastré section BX N° 117

appartenant à Monsieur Najib DALI et Madame Nafida DJOUDJOU lots 2/63/102

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de termites (article L 133-4 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la Commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les termites (article L 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation),

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de mérules (article L 133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les Mérules (article L133-8 du code de la Construction et de l'habitation)

INFORME que l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral daté du 28 avril 2000. A ce titre les dispositions des articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique doivent être respectées.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 7 Octobre 2014



POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION
L'ADJOINTE AU MAIRE
DELEGUEE A LA SANTE
E. BELIN

Mairie de Saint-Denis
Monsieur Didier PAILLARD



6 OCT. 2014

Le Maire-Adjoint
Stéphane PELLISSIER

Numéro à rappeler : **CU 93066 14 A0371**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 93066 14 A0371**, déposé le **24 septembre 2014**

Délivré par **Le Maire**

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6 et 7.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	19 Avenue DES FRUITIERS – 8/10 rue Fédérico Fellini
Propriétaire	LES COPROPRIETAIRES 0118 Rue DU LANDY 93210 ST DENIS LA PLAINE
Parcelles	BX0117
Demandeur	Cabinet PAILLARD 64 boulevard de Charonne 75020 PARIS

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDESurface du terrain: 1383,00 m²**Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION****Droit de préemption affecté au dossier**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération PLAINE COMMUNE.

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- ☒ La parcelle est située dans la zone de protection acoustique de catégorie 1, D = 300 mètres
- ☒ La parcelle est située en périmètre de fouilles archéologiques,
- ☒ La parcelle est située en Zone éligible à la TVA à 5,5 %,
- ☒ Servitudes aéronautiques de dégagement comprises entre 150 mètres et 160 mètres (cote NGF),
- ☒ Transmissions radioélectriques –protection contre l'électromagnétisme,
- ☒ PPRI : par débordement direct de la Seine en date du 21 juin 2007 = périmètre hors risques,
- ☒ Proximité de canalisation de gaz haute pression (voir document joint).

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

- Néant

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Mis en révision le
ZAC LANDY PLEYEL			25/05/2000	05/05/2011

Cadre 7 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions figurent dans le règlement de zone joint au présent certificat.

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Electricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

Cadre 9 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager.
☒ Participation aux équipements publics de la ZAC	
☒ Part départementale de la Taxe d'Aménagement : 2.5%	
☒ Part Régionale d'île de France de la Taxe d'Aménagement : 1%	
☒ Redevance pour création de bureaux en île de France.	
☐ Versement pour sous-densité	
☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : • pour une déclaration préalable, • pour un permis de construire, • pour un permis d'aménager.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☒ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2°-b). Montant fixé à 14992.90 Euros (délibération du Conseil Municipal du 28/06/2007).	
☐ Réalisation des équipements propres (article L.332-15).	
☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).	
Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS	
- Révision générale du P.O.S. – délibération du Conseil Municipal du 24/10/2002 – possibilité de sursis à statuer.	



Fait à Saint-Denis,
Le,

- 6 OCT 2014

Stéphane PEU

Maire Adjoint de Saint-Denis

Vice Président de Plaine Commune

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre nette).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)

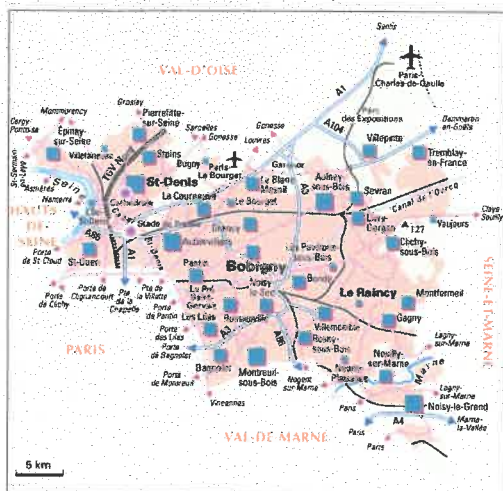
DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : ROBERT Karine , tél. 01.49.33.68.91.



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Federico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

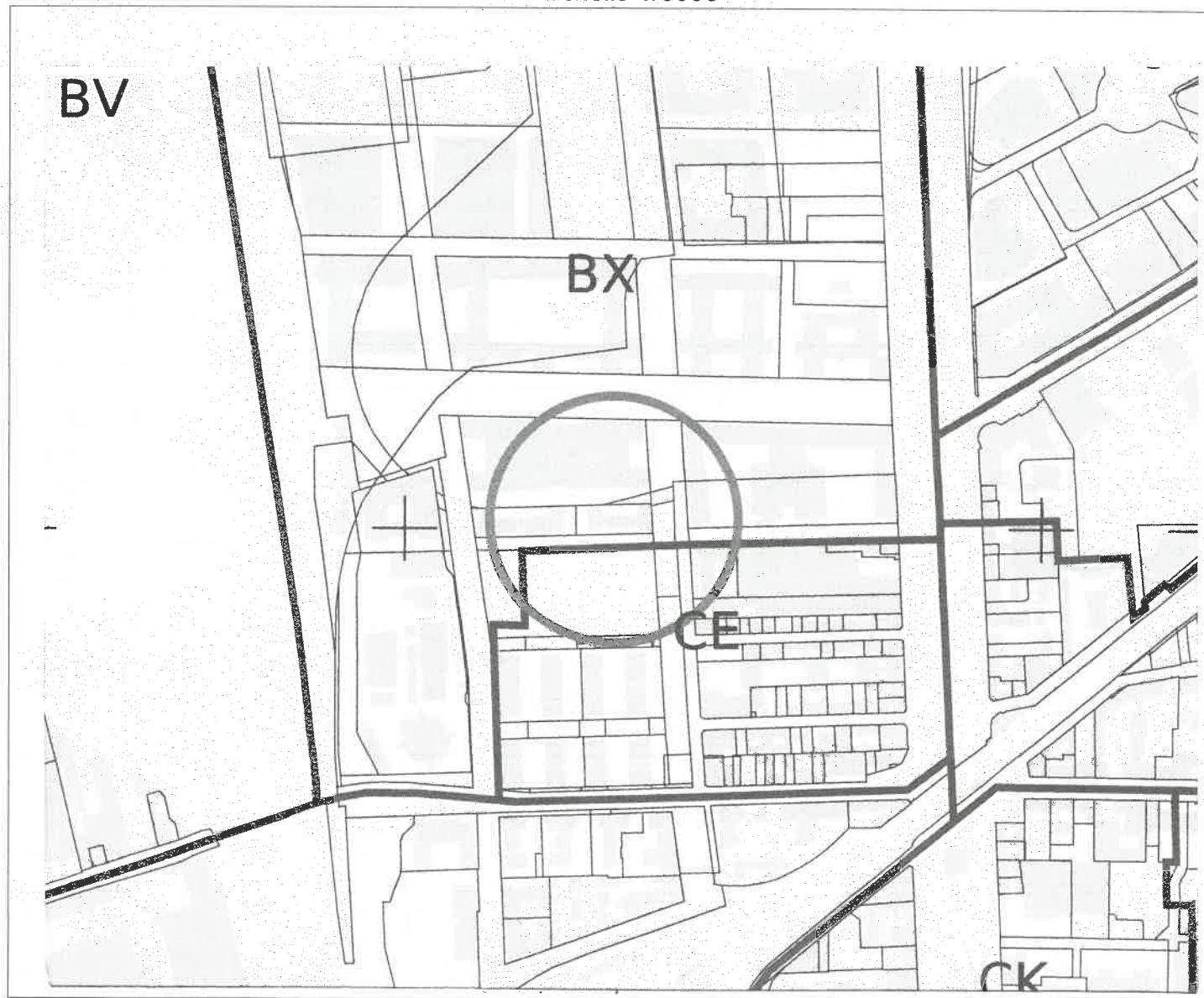
PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Dossier n° 141649

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/5000



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Fédérico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

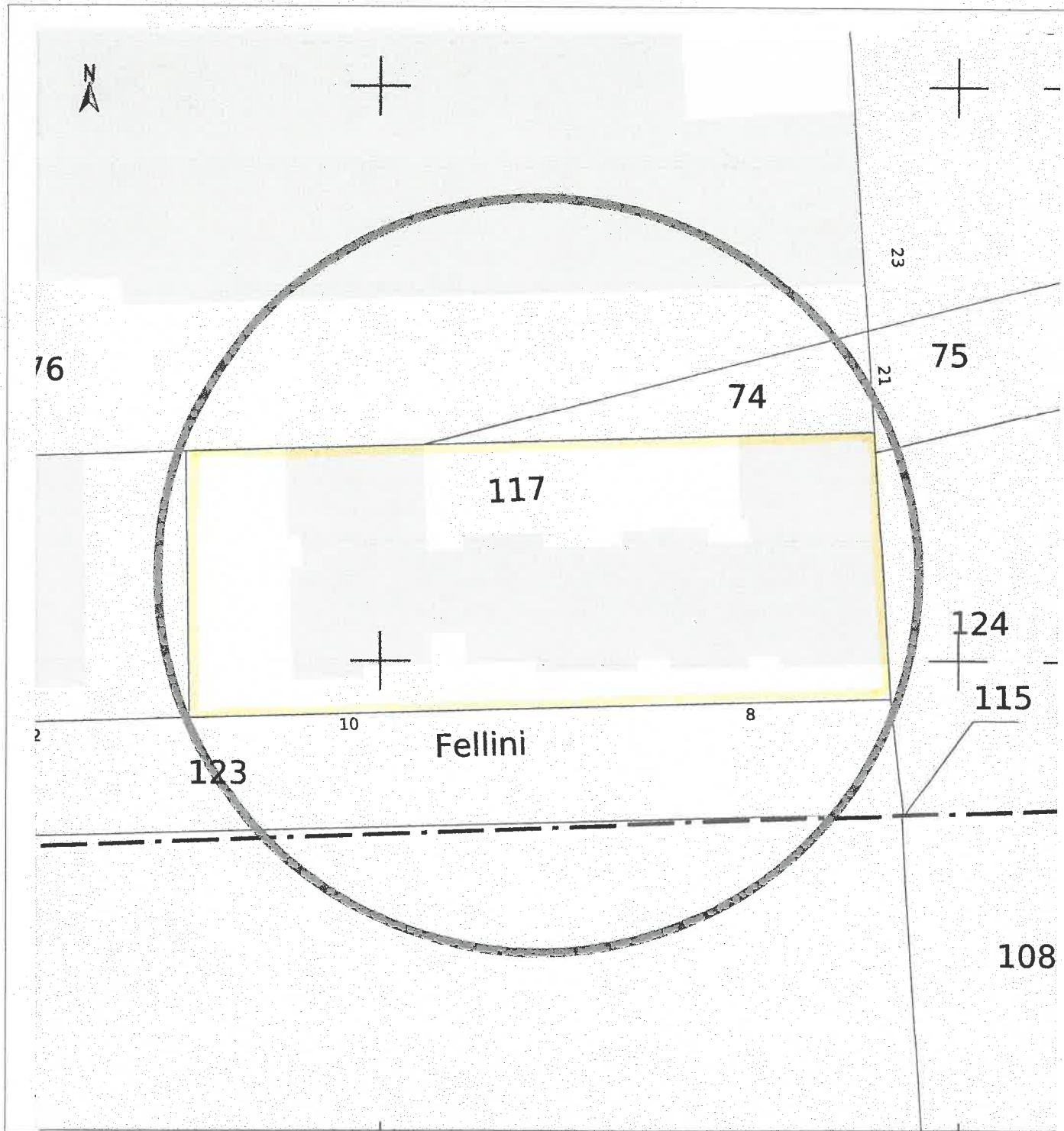
PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

Dossier n° 141649



Le 29 Septembre 2014

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET SOCIAL
Unité Territoriale Urbanisme
Opérationnel
Saint-Denis/L'île Saint-Denis
Mairie de Ville
Place du Caquet
93200 SAINT-DENIS
Téléphone : 01 49 33 66 66
Télécopie : 01 49 33 66 45
www.plainecommune.com.fr

JV N° 689

Cabinet PAILLARD
64 Boulevard de Charonne
75020 PARIS

Service
Saint-Denis

Vos réf : 141649

OBJET : RENSEIGNEMENTS D'ALIGNEMENT

Monsieur,

Conformément au Code de la voirie routière (art. L 112-1), relatif aux alignements, et compte tenu du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Saint-Denis approuvé le 28 mai 1979 et ses révisions et modifications, je vous informe que pour la copropriété :

SISE : 19 Avenue des Fruitiers, 8/10 rue Federico Fellini

CADASTREE SECTION : BX

PARCELLE : 0117

L'ALIGNEMENT EST CONSERVE

Toutefois, il est à noter que le présent renseignement ne tient pas lieu d'arrêté d'alignement. A ce titre, il ne dispose pas des effets juridiques nécessaires pour pouvoir être annexé à une demande de permis de construire.

De plus, il est délivré sous réserve des droits des tiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

LE RESPONSABLE DE SERVICE



Natacha PAVIET

Direction de la Santé
Unité Santé Environnementale
JB/761

CABINET PAILLARD
64 boulevard de Charonne
75020 PARIS

V/REF : 141649

Mairie
de Saint-Denis

ATTESTATION

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis 93200, 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue
Fédérico Fellini

cadastré section BX N° 117

appartenant à Monsieur Najib DALI et Madame Nafida DJOUDJOU lots 2/63/102

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de termites (article L 133-4 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la Commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les termites (article L 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation),

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de mérules (article L 133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les Mérules (article L133-8 du code de la Construction et de l'habitation)

INFORME que l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral daté du 28 avril 2000. A ce titre les dispositions des articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique doivent être respectées.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 7 Octobre 2014

POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION
L'ADJOINTE AU MAIRE
DELEGUEE A LA SANTE
E. BELIN



Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.



Il est pour être annexé à mon
Certificat d'urbanisme du

Mairie de Saint-Denis
Monsieur Didier PAILLARD



6 OCT. 2014

Le Maire-Adjoint
Stéphane PÉRI

Numéro à rappeler : CU 93066 14 A0371

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 93066 14 A0371, déposé le 24 septembre 2014

Délivré par **Le Maire**

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6 et 7.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	19 Avenue DES FRUITIERS – 8/10 rue Fédérico Fellini
Propriétaire	LES COPROPRIETAIRES 0118 Rue DU LANDY 93210 ST DENIS LA PLAINE
Parcelles	BX0117
Demandeur	Cabinet PAILLARD 64 boulevard de Charonne 75020 PARIS

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDESurface du terrain: 1383,00 m²**Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION****Droit de préemption affecté au dossier**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération PLAINE COMMUNE.

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- ☒ La parcelle est située dans la zone de protection acoustique de catégorie 1, D = 300 mètres
- ☒ La parcelle est située en périmètre de fouilles archéologiques,
- ☒ La parcelle est située en Zone éligible à la TVA à 5,5 %,
- ☒ Servitudes aéronautiques de dégagement comprises entre 150 mètres et 160 mètres (cote NGF),
- ☒ Transmissions radioélectriques –protection contre l'électromagnétisme,
- ☒ PPRI : par débordement direct de la Seine en date du 21 juin 2007 = périmètre hors risques,
- ☒ Proximité de canalisation de gaz haute pression (voir document joint).

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

- Néant

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Mis en révision le
ZAC LANDY PLEYEL			25/05/2000	05/05/2011

Cadre 7 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions figurent dans le règlement de zone joint au présent certificat.

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Electricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

Cadre 9 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager.
☒ Participation aux équipements publics de la ZAC	
☒ Part départementale de la Taxe d'Aménagement : 2.5%	
☒ Part Régionale d'île de France de la Taxe d'Aménagement : 1%	
☒ Redevance pour création de bureaux en île de France.	
☐ Versement pour sous-densité	
☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : • pour une déclaration préalable, • pour un permis de construire, • pour un permis d'aménager.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☒ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2°-b). Montant fixé à 14992.90 Euros (délibération du Conseil Municipal du 28/06/2007).	
☐ Réalisation des équipements propres (article L.332-15).	
☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).	
Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS	
- Révision générale du P.O.S. – délibération du Conseil Municipal du 24/10/2002 – possibilité de sursis à statuer.	



Fait à Saint-Denis,
Le,

- 6 OCT 2014

Stéphane PEU
Maire Adjoint de Saint-Denis
Vice Président de Plaine Commune

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre nette).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)

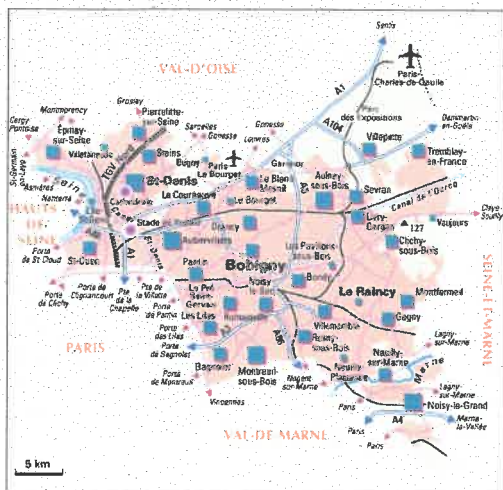
DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : ROBERT Karine , tél. 01.49.33.68.91.



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Federico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

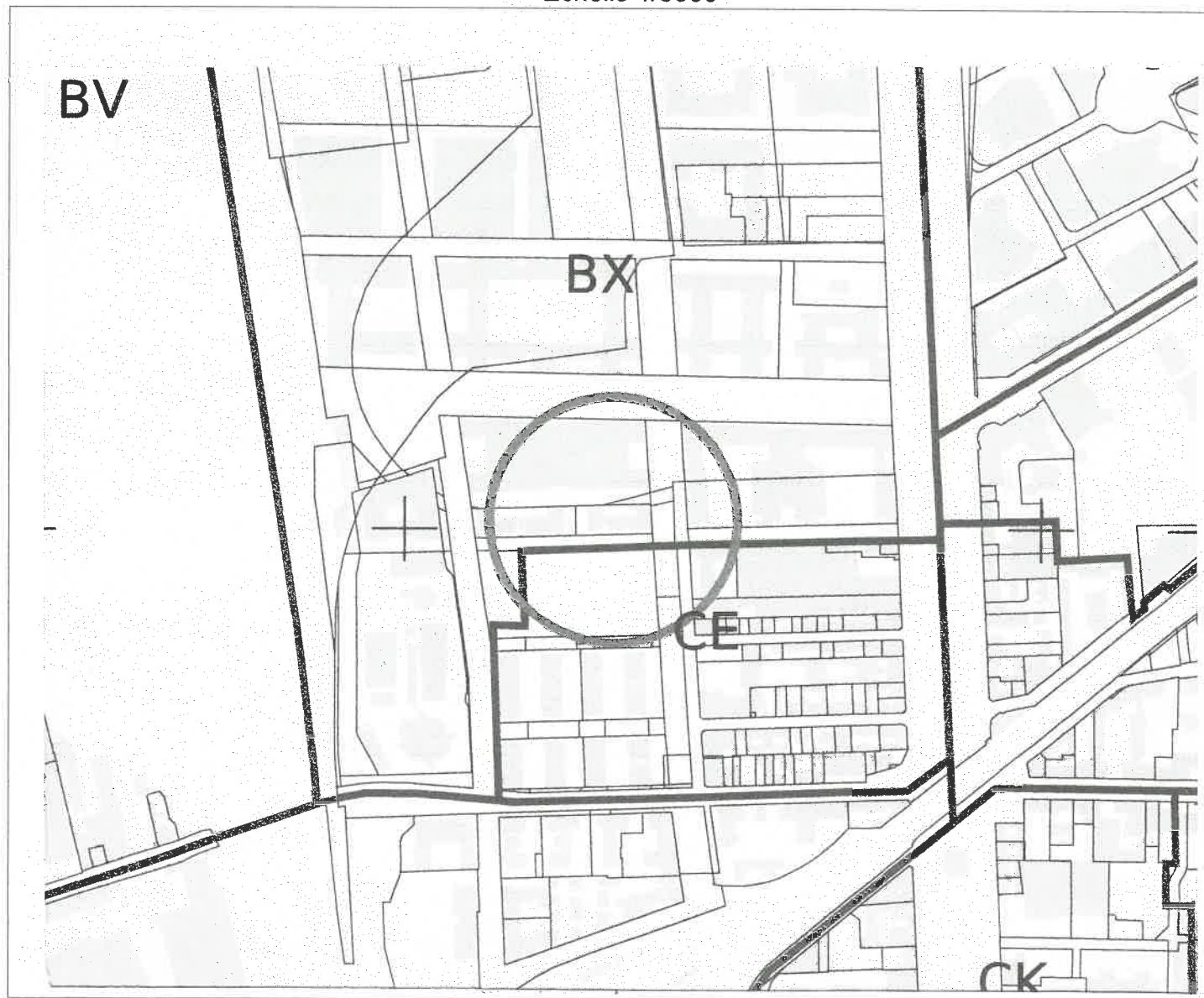
PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Dossier n° 141649

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/5000



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Fédérico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

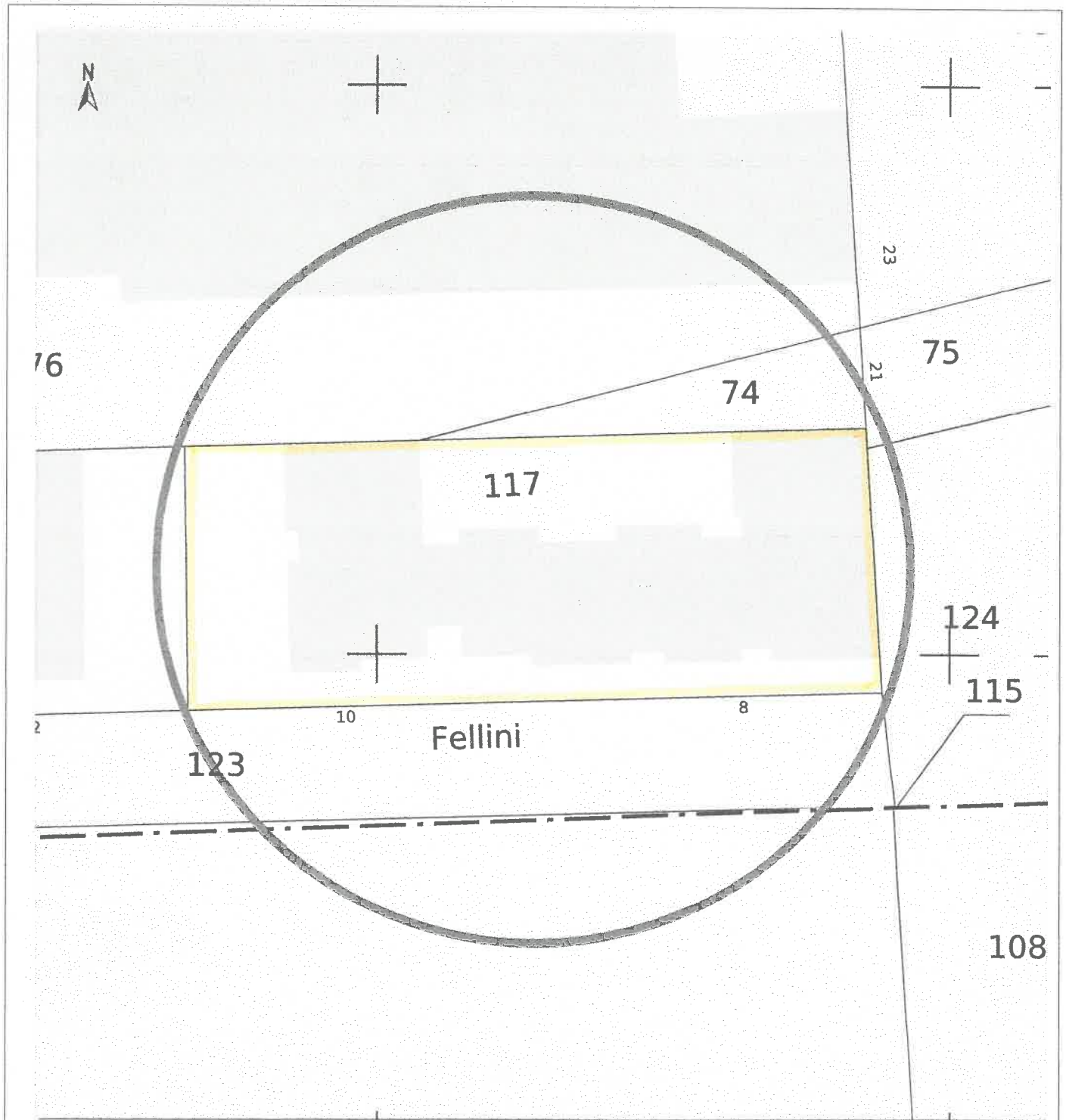
PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

Dossier n° 141649



Direction du Développement
Urbain et Social
Unité Territoriale Urbanisme
Opérationnel
Saint-Denis/L'Île Saint-Denis
Hôtel de Ville
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis
Standard : 01.49.33.66.66
Télécopie : 01.49.33.66.45

**Mairie
de Saint-Denis**

Nos réf : JV N° 689

Vos réf : 141649

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Boîte postale 269

93205 Saint-Denis

cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

SECTION ET N°	LOTS	CONTENANCE (m ²)	DESIGNATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE
BX 0117		1 383	Avenue des Fruitières Rue Federico Fellini	19 8/10

En foi de quoi est délivré au demandeur le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.

Saint-Denis, le 29 Septembre 2014



Natacha PAVIET

Responsable du Service Droit des Sols

Pôle Habitat
Mission Habitat Indigne
N/REF : FB/735
V/REF : C141649

Cabinet PAILLARD
64 boulevard de Charonne
75020 PARIS

**Mairie
de Saint-Denis**

Boîte postale 269

93205 Saint-Denis

cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.

ATTESTATION

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis, 19 avenue des Fruitiers – 8/10 rue Federico Fellini

cadastré section BX N° 117

appartenant à M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU, copropriétaires des lots 2-63 et 102

ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité

Il est précisé que les zones à risque d'exposition au plomb et les zones contaminées par les termites donnent lieu à la délivrance d'une attestation séparée.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 23 septembre 2014



Conseillère municipale déléguée à
l'hygiène et à la sécurité de l'habitat

Mathilde CAROLY

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 07/10/2014
validité six mois à partir de cette date.

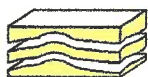
Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER BOBIGNY I

SF1403434401

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093					Commune : 066 SAINT DENIS					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BX	0117			19 AV DES FRUITIERS	0ha13a83ca					
BX	0117	001	102	119/ 100000						
BX	0117	001	2	1406/ 100000						
BX	0117	001	63	10/ 100000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--



Inspection générale des carrières

3 avenue du colonel Henri Rol-Tanguy, 75014 PARIS

DEMANDE DE RENSEIGNEMENT SUR LES CARRIÈRES

PARTIE À REMPLIR PAR LE DEMANDEUR

Date de la demande :

03/10/2014

(Etablir une demande de renseignement par propriété)
Joindre impérativement un plan de situation (ne pas agraffer)
+ un plan parcellaire

Références : 594850

9 3 2 0 0

Code postal

B X

Sect. Cadast.

1 1 7

Parcelle

Adresse : 19 AVENUE DES FRUITIERS

93200 SAINT DENIS

Complément d'adresse : 8/10 RUE FEDERICO FELLINI

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

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

SOUS RÉSERVE DE VÉRIFICATION PAR TOUS LES MOYENS APPROPRIÉS, LA SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ EST LA SUIVANTE :

1° Par rapport aux zones de carrières connues :

☒ en dehors

☐ en zone de carrière ⁽¹⁾

☐ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement ⁽¹⁾

2° Particularités du sous-sol :

ancienne carrière de calcaire grossier souterraine
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert
ancienne carrière de craie
ancienne glaisière

T	Pa	Pr
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

ancienne carrière de gypse souterraine
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert
ancienne sablière
Autre : null

T	Pa	Pr
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐

3° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

☐ Aucun (ou non communiqués à l'IGC)
☐ Fondations superficielles armées
☐ Fondations profondes prenant appui sur le sol de la
Carrière ☐ à ciel ouvert ☐ souterraine

Pa : en partie

Pa

☐ Consolidations souterraines en carrière par piliers
☐ Consolidations souterraines par injection
☐ Remblaiement de la carrière
☐ Autre : null

Pa

4° Terrain exposé à un risque naturel : possibilité de dissolution du gypse antéludien :

⁽¹⁾ propriété incluse dans la zone délimitée

☐ Seine-Saint-Denis par arrêtés préfectoraux du 21 mars 1986 et du 18 avril 1995

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

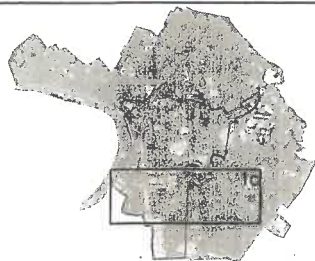
5° ☐ La commune est dotée d'un PPRN mouvement de terrain

L'Inspection générale des carrières ne donnant aucun renseignement par téléphone, un bureau d'accueil est ouvert pour toute précision orale les lundi, mercredi et vendredi matin de 9 h à 12 h.

Paris, le : 03/10/2014

3 avenue du Colonel Henri Rol-Tanguy
75014 PARIS

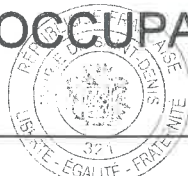
DOCUMENT DÉLIVRÉ GRATUITEMENT PAR L'ADMINISTRATION



Bon pour être annexé à mon
Certificat d'urbanisme du

- 6 OCT. 2014

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



approuvé le : 23 mai 1985

mise à jour : 1 juillet 2013

Le Maire-Adjoint

Stéphane PEU

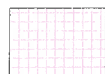
PLANCHE 1c

Echelle 1 / 2000è

provisoire
en cours de validation

Base infographie : CADASTRE LAB 2006.DWG - Fichier : STDENIS_POS2013.DWG
Dossier Y:\AMGTDATA-EXTERNE\POS_PLU\SAINT-DENIS_POS\STDENIS_POS_GENERAL

EMPLACEMENTS RESERVES



POUR VOIE NOUVELLE,
ELARGISSEMENT, ESPACE PUBLIC.



POUR EQUIPEMENT PUBLIC
NOUVEAU



REFERENCES AUX ANNEXES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT
OBLIGATOIRE



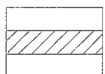
FILET TIRETE
(voir règlement : Article UP M6)



FILET TIRETE + POINT
(voir règlement : Article UP M6)



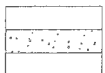
CESURES



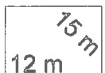
IMPLANTATION EN RETRAIT
PARTIEL OBLIGATOIRE



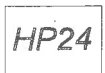
IMPLANTATION LIMITEE
UP Mc Aubervilliers



MARGE DE RECULEMENT



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN
BORDURE DES VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES

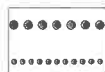


HAUTEUR PLAFOND D'ILOT

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES



LIMITES COMMUNALES



LIMITE DE ZONE ET DE SOUS ZONE



PERIMETRE DE ZAC COMMUNALE



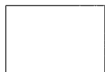
PERIMETRE DE ZAC COMMUNAUTAIRE



PERIMETRE DE RHI



ESPACE BOISE CLASSE



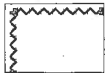
ZONE INONDABLE



ZONE INCONSTRUCTIBLE



VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES EN PROJET



TRAITEMENT QUALITATIF DES FACADES



ALIGNEMENT COMMERCIAL OBLIGATOIRE
A REZ-DE-CHAUSSEE



IMMEUBLE DE QUALITE ARCHITECTURALE
NOTABLE



M

JP Aa
HP30

HP30

UP Ab



Le Maire-Adjoint
Stéphane MEU

- 6 OCT. 2014

NOTÉ ET REÇU À NOT
DE L'URBANISME DU

ZAC
Landy Pleyel

UP Aa

HP30
UP M

HP24

HP24

HP28

HP28

20

PC

Pointe à Collette

AVENUE DE LA LIBERTÉ
75000 PARIS
Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme

Le 29 Septembre 2014

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET SOCIAL
Unité Territoriale Urbanisme
Opérationnel
Saint-Denis/L'île Saint-Denis
Maison de Ville
place du Caquet
93200 SAINT-DENIS
Téléphone : 01 49 33 66 66
Télécopie : 01 49 33 66 45
www.plainecommune.com.fr

JV N° 689

Cabinet PAILLARD
64 Boulevard de Charonne
75020 PARIS

Service
Saint-Denis

Vos réf : 141649

OBJET : RENSEIGNEMENTS D'ALIGNEMENT

Monsieur,

Conformément au Code de la voirie routière (art. L 112-1), relatif aux alignements, et compte tenu du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Saint-Denis approuvé le 28 mai 1979 et ses révisions et modifications, je vous informe que pour la copropriété :

SISE : 19 Avenue des Fruitières, 8/10 rue Federico Fellini

CADASTREE SECTION : BX

PARCELLE : 0117

L'ALIGNEMENT EST CONSERVE

Toutefois, il est à noter que le présent renseignement ne tient pas lieu d'arrêté d'alignement. A ce titre, il ne dispose pas des effets juridiques nécessaires pour pouvoir être annexé à une demande de permis de construire.

De plus, il est délivré sous réserve des droits des tiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

LE RESPONSABLE DE SERVICE



Natacha PAVIET

Direction de la Santé
Unité Santé Environnementale
JB/761

CABINET PAILLARD
64 boulevard de Charonne
75020 PARIS

V/REF : 141649

Mairie
de Saint-Denis

ATTESTATION

Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis 93200, 19 avenue des Fruitières et 8/10 rue
Fédérico Fellini

cadastré section BX N° 117

appartenant à Monsieur Najib DALI et Madame Nafida DJOUDJOU lots 2/63/102

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de termites (article L 133-4 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la Commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les termites (article L 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation),

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de mûres (article L 133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les Mûres (article L133-8 du code de la Construction et de l'habitation)

INFORME que l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral daté du 28 avril 2000. A ce titre les dispositions des articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique doivent être respectées.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 7 Octobre 2014



POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION
L'ADJOINTE AU MAIRE
DELEGUEE A LA SANTE
E. BELIN

Mairie de Saint-Denis
Monsieur Didier PAILLARD

et être l'annexé à mon
Certificat d'urbanisme du



6 OCT. 2014

Le Maire-Adjoint
Stéphane PÉ

Numéro à rappeler : **CU 93066 14 A0371**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 93066 14 A0371, déposé le 24 septembre 2014

Délivré par Le Maire

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6 et 7.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	19 Avenue DES FRUITIERS – 8/10 rue Fédérico Fellini
Propriétaire	LES COPROPRIETAIRES 0118 Rue DU LANDY 93210 ST DENIS LA PLAINE
Parcelles	BX0117
Demandeur	Cabinet PAILLARD 64 boulevard de Charonne 75020 PARIS

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDESurface du terrain: 1383,00 m²**Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION****Droit de préemption affecté au dossier**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération PLAINE COMMUNE.

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- ☒ La parcelle est située dans la zone de protection acoustique de catégorie 1_b D = 300 mètres
- ☒ La parcelle est située en périmètre de fouilles archéologiques,
- ☒ La parcelle est située en Zone éligible à la TVA à 5,5 %,
- ☒ Servitudes aéronautiques de dégagement comprises entre 150 mètres et 160 mètres (cote NGF),
- ☒ Transmissions radioélectriques –protection contre l'électromagnétisme,
- ☒ PPRI : par débordement direct de la Seine en date du 21 juin 2007 = périmètre hors risques,
- ☒ Proximité de canalisation de gaz haute pression (voir document joint).

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

- Néant

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Mis en révision le
ZAC LANDY PLEYEL			25/05/2000	05/05/2011

Cadre 7 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions figurent dans le règlement de zone joint au présent certificat.

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Electricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

Cadre 9 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager.
--------------	--

☒ Participation aux équipements publics de la ZAC

☒ Part départementale de la Taxe d'Aménagement : 2.5%

☒ Part Régionale d'île de France de la Taxe d'Aménagement : 1%

☒ Redevance pour création de bureaux en île de France.

☐ Versement pour sous-densité

☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- pour une déclaration préalable,
- pour un permis de construire,
- pour un permis d'aménager.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).

Participations préalablement instaurées par délibération.

☒ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2^e-b). Montant fixé à 14992.90 Euros (délibération du Conseil Municipal du 28/06/2007).

☐ Réalisation des équipements propres (article L.332-15).

☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} -d).

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- Révision générale du P.O.S. – délibération du Conseil Municipal du 24/10/2002 – possibilité de sursis à statuer.



Fait à Saint-Denis,
Le,

- 6 OCT 2014

Stéphane PEU

Maire Adjoint de Saint-Denis

Vice Président de Plaine Commune

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre nette).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)

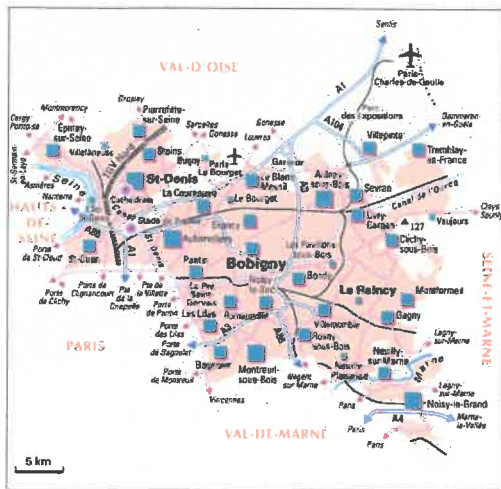
DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : ROBERT Karine , tél. 01.49.33.68.91.



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Federico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Dossier n° 141649

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/5000



SAINT DENIS

(Département de la Seine-Saint-Denis)

ADRESSE : 19 avenue des Fruitiers et 8/10 rue Federico Fellini

CADASTRE : Section BX n° 117 pour une contenance de 13a 83ca

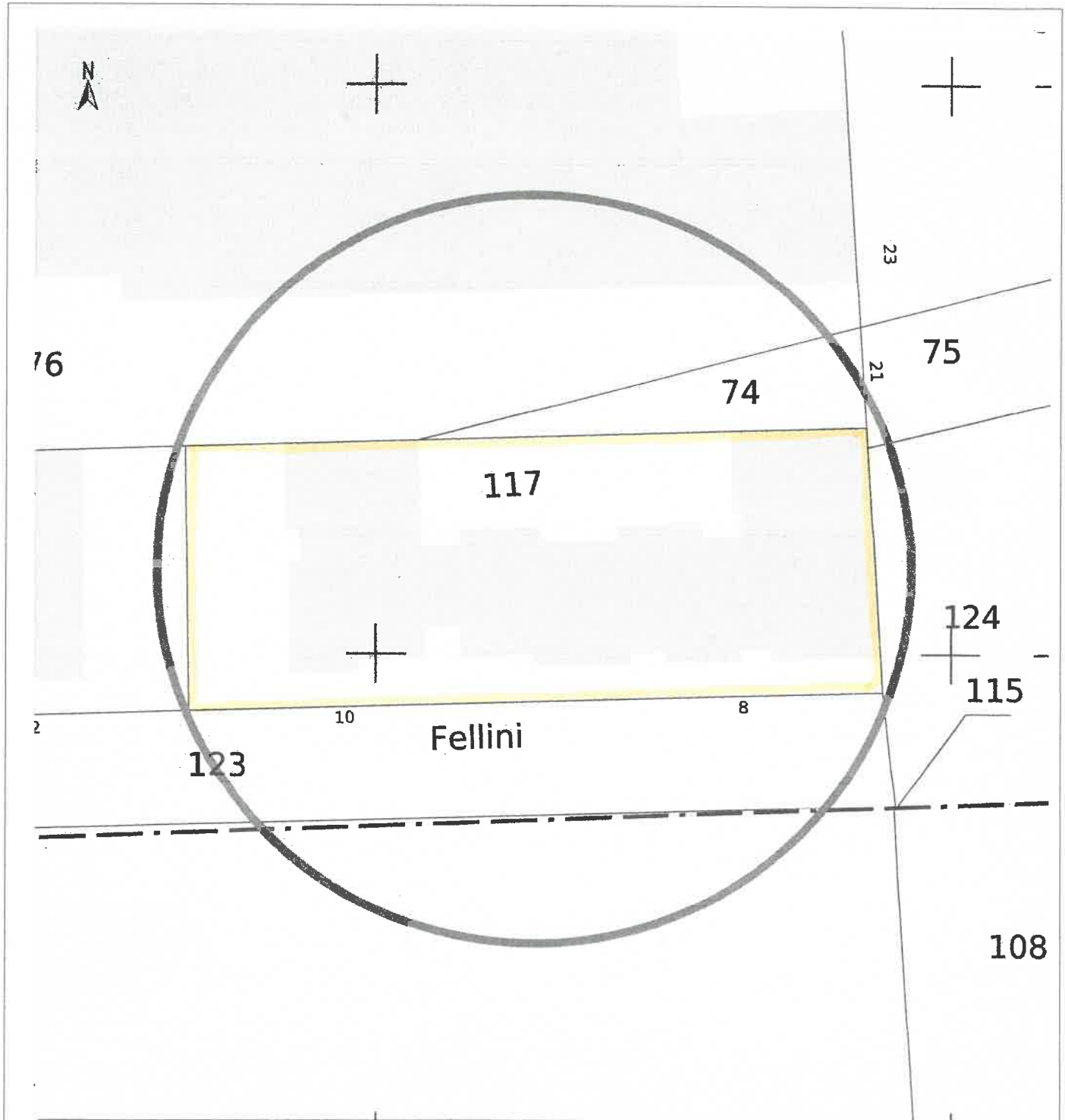
PROPRIETAIRES : M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU

Lots 6, 63 et 102 de l'état descriptif de division

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

Dossier n° 141649



Direction du Développement
Urbain et Social
Unité Territoriale Urbanisme
Opérationnel
Saint-Denis/L'Île Saint-Denis
Hôtel de Ville
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis
Standard : 01.49.33.66.66
Télécopie : 01.49.33.66.45

**Mairie
de Saint-Denis**

Nos réf : JV N° 689

Vos réf : 141649

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Boîte postale 269

93205 Saint-Denis

cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

SECTION ET N°	LOTS	CONTENANCE (m ²)	DESIGNATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE
BX 0117		1 383	Avenue des Fruitiers Rue Federico Fellini	19 8/10

En foi de quoi est délivré au demandeur le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement

à Monsieur le Maire.

Saint-Denis, le 29 Septembre 2014



Natacha PAVIET

Responsable du Service Droit des Sols

Pôle Habitat
Mission Habitat Indigné
N/REF : FB/735
V/REF : C141649

Cabinet PAILLARD
64 boulevard de Charonne
75020 PARIS

**Mairie
de Saint-Denis**

Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.

ATTESTATION

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis, 19 avenue des Fruitiers – 8/10 rue Federico Fellini

cadastré section BX N° 117

appartenant à M. Najib DALI et Mme Nafida DJOUDJOU, copropriétaires des lots 2-63 et 102

ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité

Il est précisé que les zones à risque d'exposition au plomb et les zones contaminées par les termites donnent lieu à la délivrance d'une attestation séparée.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 23 septembre 2014



Conseillère municipale déléguée à
l'hygiène et à la sécurité de l'habitat

Mathilde CAROLY

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 07/10/2014
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER BOBIGNY I

SF1403434401

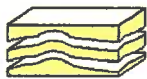
DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093					Commune : 066 SAINT DENIS					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BX	0117			19 AV DES FRUITIERS	0ha13a83ca					
BX	0117	001	102	119/ 100000						
BX	0117	001	2	1406/ 100000						
BX	0117	001	63	10/ 100000						

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
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES



Inspection générale des carrières

3 avenue du colonel Henri Rol-Tanguy, 75014 PARIS

DEMANDE DE RENSEIGNEMENT SUR LES CARRIÈRES

PARTIE À REMPLIR PAR LE DEMANDEUR

Date de la demande :

03/10/2014

(Etablir une demande de renseignement par propriété)

Joindre impérativement un plan de situation (ne pas agraffer)
+ un plan parcellaire

Références : 594850

9

3

2

0

0

Code postal

B

X

Sect. Cadast.

1

1

7

Parcelle

Adresse : 19 AVENUE DES FRUITIERS

93200 SAINT DENIS

Complément d'adresse : 8/10 RUE FEDERICO FELLINI

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

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

SOUS RÉSERVE DE VÉRIFICATION PAR TOUS LES MOYENS APPROPRIÉS, LA SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ EST LA SUIVANTE :

1° Par rapport aux zones de carrières connues :

☒ en dehors

☐ en zone de carrière ⁽¹⁾

☐ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, gaisières, ou à du nivellement ⁽¹⁾

2° Particularités du sous-sol :

ancienne carrière de calcaire grossier souterraine
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert
ancienne carrière de craie
ancienne gaisière

T	Pa	Pr
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

ancienne carrière de gypse souterraine
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert
ancienne sablière
Autre : null

T	Pa	Pr
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐

3° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

☐ Aucun (ou non communiqués à l'IGC)
☐ Fondations superficielles armées
☐ Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière ☐ à ciel ouvert ☐ souterraine

Pa

☐
☐

☐ Consolidations souterraines en carrière par piliers
☐ Consolidations souterraines par injection
☐ Remblaiement de la carrière
☐ Autre : null

Pa

☐
☐
☐
☐

Pa : en partie

4° Terrain exposé à un risque naturel : possibilité de dissolution du gypse antéludien :

⁽¹⁾ propriété incluse dans la zone délimitée

☐ Seine-Saint-Denis par arrêtés préfectoraux du 21 mars 1986 et du 18 avril 1995

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

5° ☐ La commune est dotée d'un PPRN mouvement de terrain

L'inspection générale des carrières ne donnant aucun renseignement par téléphone, un bureau d'accueil est ouvert pour toute précision orale les lundi, mercredi et vendredi matin de 9 h à 12 h.

Paris, le : 03/10/2014

3 avenue du Colonel Henri Rol-Tanguy
75014 PARIS

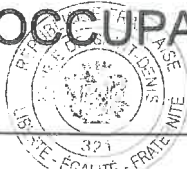
DOCUMENT DÉLIVRÉ GRATUITEMENT PAR L'ADMINISTRATION



Bon pour être annexé à mon
Certificat d'urbanisme du

- 6 OCT. 2014

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



approuvé le : 23 mai 1985
mise à jour : 1 juillet 2013

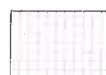
Le Maire-Adjoint
Stéphane PEU

PLANCHE 1c
Echelle 1 / 2000è

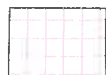
provisoire
en cours de validation

Base infographie : CADASTRE LAB 2006.DWG - Fichier : STDENIS_POS2013.DWG
Dossier Y:\AMGT\DATA-EXTERNE\POS_PLU\SAINTE-DENIS_POS\STDENIS_POS_GENERAL

EMPLACEMENTS RESERVES



POUR VOIE NOUVELLE,
ELARGISSEMENT, ESPACE PUBLIC.



POUR EQUIPEMENT PUBLIC
NOUVEAU



REFERENCES AUX ANNEXES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT
OBLIGATOIRE



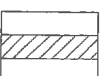
FILET TIRETE
(voir règlement : Article UP M6)



FILET TIRETE + POINT
(voir règlement : Article UP M6)



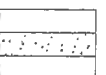
CESURES



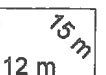
IMPLANTATION EN RETRAIT
PARTIEL OBLIGATOIRE



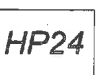
IMPLANTATION LIMITEE
UP Mc Aubervilliers



MARGE DE RECULEMENT

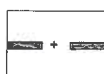


HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN
BORDURE DES VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES

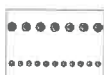


HAUTEUR PLAFOND D'ILOT

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES



LIMITES COMMUNALES



LIMITE DE ZONE ET DE SOUS ZONE



PERIMETRE DE ZAC COMMUNALE



PERIMETRE DE ZAC COMMUNAUTAIRE



PERIMETRE DE RHI



ESPACE BOISE CLASSE



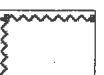
ZONE INONDABLE



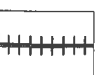
ZONE INCONSTRUCTIBLE



VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES EN PROJET



TRAITEMENT QUALITATIF DES FACADES



ALIGNEMENT COMMERCIAL OBLIGATOIRE
A REZ-DE-CHAUSSEE



IMMEUBLE DE QUALITE ARCHITECTURALE
NOTABLE

M

24m

32

JP Aa
HP30

HP30

UP Ab



Le Maire-Arjoint
Stéphane FIEU

- 6 OCT. 2014

Document annexé à mon
acte d'urbanisme du

ZAC
Landy Pleyel

HP30
UP M

HP24

HP24

HP28
UP Aa

HP28

HP28

HP28

RECU A LA PREFECTURE
DE BOBIGNY
LE

in pour être annexé à mon
certificat d'urbanisme du

20 MAI 2011



- 6 OCT. 2014

Le Maire-Adjoint
Stéphane PEU

COMMUNE DE SAINT-DENIS
LA PLAINE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LANDY/PLEYEL

RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DE ZONES

VU ET RATTACHÉ
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 5/5/2011 N° 26



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE

ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ARTICLE ZA-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-3 – ACCES ET VOIRIES

ARTICLE ZA-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ARTICLE ZA-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE ZA-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE ZA-9 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE ZA-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE ZA-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE ZA-12 – STATIONNEMENT

ARTICLE ZA-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-15 – DEPASSEMENT DE LA SHON

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZB

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ARTICLE ZB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	p.16
ARTICLE ZB-3 – ACCÈS ET VOIRIES	p.16
ARTICLE ZB-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX	p.17
ARTICLE ZB-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	p.18
ARTICLE ZB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	p.18
ARTICLE ZB-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	p.20
ARTICLE ZB-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	p.20
ARTICLE ZB-9 – EMPRISE AU SOL	p.20
ARTICLE ZB-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	p.20
ARTICLE ZB-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	p.21
ARTICLE ZB-12 – STATIONNEMENT	p.22
ARTICLE ZB-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	p.23
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	p.24
ARTICLE ZB-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	p.24
ARTICLE ZB-15 – DEPASSEMENT DE LA SHON	p.24
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC	p.25
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	p.25
ARTICLE ZC-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	p.25
ARTICLE ZC-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	p.25
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	p.26
ARTICLE ZC-3 – ACCES ET VOIRIES	p.26
ARTICLE ZC-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX	p.27
ARTICLE ZC-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	p.28
ARTICLE ZC-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	p.28
ARTICLE ZC-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	p.29
ARTICLE ZC-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	p.29
ARTICLE ZC-9 – EMPRISE AU SOL	p.29
ARTICLE ZC-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	p.29
ARTICLE ZC-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	p.30

ARTICLE ZC-12 – STATIONNEMENT	p.31
ARTICLE ZC-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	p.32
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	p.33
ARTICLE ZC-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	p.33
ARTICLE ZC-15 – DEPASSEMENT DE LA SHON	p.34
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZD	p.34
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	p.34
ARTICLE ZD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	p.34
ARTICLE ZD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	p.34
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	p.34
ARTICLE ZD-3 – ACCES ET VOIRIES	p.34
ARTICLE ZD-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX	p.36
ARTICLE ZD-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	p.37
ARTICLE ZD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	p.37
ARTICLE ZD-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	p.37
ARTICLE ZD-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	p.38
ARTICLE ZD-9 – EMPRISE AU SOL	p.38
ARTICLE ZD-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	p.38
ARTICLE ZD-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	p.38
ARTICLE ZD-12 – STATIONNEMENT	p.39
ARTICLE ZD-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	p.40
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	p.40
ARTICLE ZD-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	p.40
ARTICLE ZD-15 – DEPASSEMENT DE LA SHON	p.40

DISPOSTIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.311-10-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent document s'applique à la partie de la Zone d'Aménagement Concerté de LANDY-PLEYEL, partie du territoire de la ville de SAINT-DENIS correspondant au périmètre figuré au PAZ.

L'emprise de la ZAC est délimitée de la façon suivante :

- Au Nord par l'autoroute A86
- A l'Est par l'emprise ferroviaire
- Au Sud par la rue du LANDY
- A l'Ouest par l'Avenue du Président Wilson

Deux espaces bordant cette avenue ne sont pas intégrés au périmètre : les îlots d'habitation au Sud-Ouest et les îlots occupés par des petites entreprises et des logements au Nord Ouest.

Sa fonction principale est de permettre de réaliser la mutation d'une friche industrielle (Gaz de France), actuellement enclavée entre des infrastructures ferroviaires à l'Ouest et autoroutières au Nord et à l'Est du site. Sur ce site, il s'agit de développer un pôle d'activités économiques dans la partie Nord, un site à dominante tertiaire le long de l'avenue François Mitterrand, de conforter la fonction habitat au Sud dans le prolongement du quartier du Pont de Soissons et d'offrir des équipements et services aux besoins de la ZAC et à ceux du quartier élargi.

ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du PAZ en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du PAZ se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols. Ces dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

- Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme
- Les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PAZ.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

En matière d'aménagement, l'objectif est d'atteindre une cohérence globale à l'échelle de la ville, et de faire en sorte que les limites de la ZAC soient imperceptibles dans le quartier.

Cette ZAC est divisée en plusieurs zones représentées au document graphique, et pour lesquelles des règles différentes s'appliquent :

Quatre zones faisant l'objet de corps de règles spécifiques décrits au titre II.

Zone ZA : affectée à la réalisation de constructions destinées à recevoir de l'habitation, des activités commerciales et hôtelières.

Zone ZB : affectée à la réalisation de constructions permettant d'accueillir des activités technologiques et tertiaires, commerciales et hôtelières.

Zone ZC : affectée à la réalisation de constructions permettant d'accueillir des activités non nuisantes et non polluantes (sauf celles visant à desservir la ZAC elle-même), ainsi que des équipements publics ou privés d'intérêt général. Cette zone se compose de 6 sous secteurs: ZC1; ZC2; ZC3; ZC4; ZC5 et ZC6.

Zone ZD : affectée à la réalisation d'équipements publics ou communaux.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du titre II peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ZA-1-1 Les constructions destinées à l'habitation, aux services, hôtels et commerces

ZA-1-2 Les parcs de stationnement et installations annexes ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par destination sont liées aux occupations définies à l'article ZA-1-1 et à l'activité urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ARTICLE ZA-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZA-2-1 Les installations notamment classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles mentionnées à l'article ZA-1-2.

ZA-2-2 Les installations classées soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage ainsi que les installations de tôlerie chaudronnerie, même non classées.

ZA-2-3 Les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbures et les installations liées à des garages ou station service.

ZA-2-4 Les constructions, installations ou occupations du sol et extensions d'installations existantes qui par leur nature, leur importance, les servitudes d'utilité publique qu'elles créent, leur aspect ou les mouvements de circulation qu'elles suscitent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

A titre d'exemple, on peut citer l'implantation et l'extension des dépôts de ferraille, de matériaux de récupération, de combustibles solides, de véhicules désaffectés ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupérations, de dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux, couverts ou non couverts.

ZA-2-5 Les constructions à usage exclusif d'entrepôt.

ZA-2-6 les camps de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les stationnements de caravanes.

ZA-2-7 Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-3 – ACCES ET VOIRIES

ZA-3-1 Accès

ZA-3-1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct depuis une voie publique ou privée.

ZA-3-1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ZA-3-1-3 Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 2,50m.

ZA-3-1-4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la sécurité est principalement garantie.

ZA-3-2 Voiries

ZA-3-2-1 Les caractéristiques des voies de dessertes à créer devront être soumises à des conditions de tracés, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique ou communale. A cet effet, elles devront prendre en compte la charte des espaces publics de la Plaine Saint-Denis.

ZA 3-2-2 La création de voie publique ou privée ouverte au public n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

ZA-3-2-3 Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ZA-3-3 Spécifications pour les accès et voiries.

ZA-3-3-1 Afin d'assurer la cohérence et la continuité de l'espace public, les matériaux utilisés pour les voies, les trottoirs, les espaces collectifs destinés à devenir publics ou grevés de servitude de passage public, devront être soigneusement choisis en accord avec les services de l'urbanisme et de la voirie de la ville conformément aux principes déclinés par la charte des espaces publics de la Ville de Saint-Denis.

ZA-3-3-2 Les voies nouvelles créées :

- Le boulevard urbain Nord-Sud s'appuyant sur le tracé du chemin des Fruitières
- Le prolongement de la rue des Cheminots au Nord de l'avenue François Mitterrand
- Deux voies transversales Est-Ouest partant de l'Avenue du Président Wilson et situées de part et d'autre des secteurs bordant l'avenue François Mitterrand, au Nord la voie 4.1 et 4.2 et au Sud la voie 3.1 et 3.2 longeant le square.
- Deux voies Est-Ouest reliant le boulevard Nord-Sud à la rue des Cheminots, la voie 1 prolongeant la rue Fraizier, et la voie 2 longeant le square et prolongeant la rue Langlier Renaud.

ZA-3-3-3 Les accès au stationnement automobile privatif au secteur ZA1 doivent se faire préférentiellement par les voies des Cheminots et le boulevard Nord-Sud. Les accès aux secteurs ZA2 et ZA3 se feront principalement par les voies nouvelles Est-Ouest.

ARTICLE ZA-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ZA-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ZA-4-2 Assainissement

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

ZA-4-2-1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées seront obligatoirement évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite de 15l/s-ha. Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite, la base du volume à stocker étant arrêtée à 316 m³ pour un hectare imperméabilisé.

Au titre des techniques visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs situés dans le domaine public, on peut citer les dispositions suivantes : bassin de rétention ouvert, noue paysagère, bassin de rétention enterré, puisards, stockage en terrasse etc...Les techniques peuvent être

complémentaires et dans tous les cas, elles doivent rester compatibles avec les propriétés mécaniques du sous-sol.

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage devra être en conformité avec les prescriptions du règlement d'assainissement Départemental et Communal.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière ni immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout ni ne permettent une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les sous-sols. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

ZA-4-2-2 Eaux usées

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

ZA-4-3 Divers

Les postes de transformation de courant électrique, les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations seront intégrés aux bâtiments.

ARTICLE ZA-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

ZA-6-1 Le document graphique du PAZ - Règles d'Urbanisme plan A - précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En l'absence d'indications sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement dans le respect des autres articles du présent règlement.

ZA-6-2 Description des règles d'implantation des constructions

ZA-6-2-1 Une marge de recul de 3 mètres existe en limite des voies publiques le long de la voie-2, de la voie-3.1, et de la rue des Cheminots. Au-delà, tout point de la façade des constructions doit être principalement implanté en limite de marge de recul. Des retraits ponctuels sont autorisés.

ZA-6-2-2 Tout point de façade orientée sur le boulevard Nord-Sud (Chemin des Fruitières reconfiguré) et sur la rue du Landy doit être principalement implanté en limite des voies publiques. Des retraits ponctuels sont autorisés.

ZA-6-3 Césures et transparences

ZA-6-3-1 Le linéaire de façade de chacun de ces secteurs, donnant sur le square pour les secteurs ZA1 et ZA2 et sur la rue du Landy pour le secteur ZA3, doit être interrompu par au moins une césure rythmant ainsi ces façades. Cette césure bâti ou non, se développera sur toute la hauteur de la construction et assurera une discontinuité dans le traitement du linéaire de la façade.

ZA-6-3-2 Au moins une transparence depuis l'espace public vers l'intérieur de l'îlot, pouvant être utilisée comme passage privé et intégrée à la césure, sera aménagée depuis les voies 2 et 3.1 respectivement pour les secteurs ZA2 et ZA1 et depuis la rue du Landy pour le secteur ZA3.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, en respectant les dispositions des articles 8 et 10.

ARTICLE ZA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

ZA-8-1 Lorsque les parties de façade comportent des baies assurant l'éclairage de pièce principale, ces parties devront être à une distance de l'autre bâtiment au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée des deux constructions concernées, sans être inférieure à 8 mètres.

ZA-8-2 Lorsque les parties de façades ne comportent pas de baie assurant l'éclairage de pièce principale (séjour, chambres...), cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ZA-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale des secteurs.

ARTICLE ZA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ZA-10-1 Les constructions doivent respecter le plafond des hauteurs défini par secteur. Ces hauteurs figurent au document graphique du PAZ (règles d'urbanisme plan A).

Pour l'ensemble de la zone ZA, le plafond des hauteurs est fixé à 18 mètres. Le point de référence se situe à la cote de nivellement la plus haute de la voie publique sur l'alignement considéré et le point de référence haut est à l'égout de toiture.

ZA-10-2 Au-dessus de ces hauteurs plafonds, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques (voir article ZA-11-2-2).

ARTICLE ZA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

ZA-11-1 Aspect extérieur des constructions.

ZA-11-1-1 Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, son aspect, sa coloration ou le rythme des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ZA-11-1-2 Toutes précisions concernant les matériaux projetés ainsi que les coloris retenus seront mentionnées sur les plans de façades figurant au permis de construire. Ces matériaux devront présenter des qualités d'aspect satisfaisant et doivent en outre, présenter des garanties de conservation dans la durée.

ZA-11-2 Traitement des toitures et superstructures

ZA-11-2-1 Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures, terrasses et superstructures qui participent au même titre que les façades à la qualité esthétique des constructions.

ZA-11-2-2 Les ouvrages techniques en superstructure seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils devront être traités de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions même depuis des vues lointaines.

ZA-11-3 Ouvrages en saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvent, marquises etc...) sont autorisées au dessus du R+1 conformément aux dispositions des règlements de voirie ou arrêtés en vigueur et ne doivent de ce fait pas dépasser une largeur de 80 cm sur l'emprise ou la voie publique.

ZA-11-4 Clôtures

La délimitation entre espace public et espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture constituée d'une partie pleine surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur du mur bahut horizontal est comprise entre 0,45 m et 1 m pour répondre à la pente naturelle de la voirie. Ce « socle » sera surmonté d'une clôture en serrurerie métallique qui ne peut excéder 3 mètres par rapport au niveau du sol de l'espace public. L'emploi de matériaux tel que le fil de fer barbelé, la tôle opaque et le grillage souple est interdit. Ce dispositif mis en œuvre doit participer à la valorisation des espaces visibles depuis le domaine public.

ZA-11-5 Accès carrossables.

Les accès carrossables à la voie publique, notamment les rampes de garages ou de parkings doivent être intégrés à la composition architecturale des constructions. En cas d'implantation à l'alignement, le dispositif de fermeture des accès carrossables doit obligatoirement être situé à l'alignement.

ARTICLE ZA-12 STATIONNEMENT

ZA-12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les places de stationnement des projets de constructions seront réalisées et desservies à l'intérieur du terrain grâce à des parkings souterrains. Cet accès sera conçu de façon à respecter au maximum la continuité de l'espace public. Il devra disposer d'un système de fermeture en limite de celui-ci.

ZA-12-2 La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

ZA-12-3 Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,7 place de stationnement pour les logements aidés par l'état
- un emplacement de stationnement deux roues non motorisé par tranche de 200m²HON
- 1 place pour 80m² HON de service
- au-dessous de 2 000m²HON de commerce, une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ou de restauration
- au-dessus de 2.000m²HON de commerce, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente ou de restauration
- 1 place pour 5 chambres pour les établissements hôteliers
- une place de stationnement pour un autocar par tranche de 80 chambres pour les établissements supérieure à cette capacité.

ZA-12-4 En cas d'impossibilité technique ou d'ordre urbanistique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire après avoir justifié de cette impossibilité est autorisé soit à :

- verser la participation pour non réalisation de places de stationnement fixée par délibération.
- Aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Justifier de la concession à long terme de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE ZA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS , ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 30% de la surface des parcelles devront être traités en espace vert de pleine terre (espace disposant un minimum de 2 mètres d'épaisseur de terre végétale).

Les terrains privés bordant l'emprise publique doivent être majoritairement traités comme des jardins collectifs en extension des rez-de-chaussée des constructions.

Les espaces plantés doivent comporter des arbres de hautes tiges à raison de 2 arbres au minimum pour 150 m² d'espace libre.

La conception et la mise en œuvre de l'aménagement des espaces verts doivent garantir une bonne tenue et un entretien dans le temps des végétaux.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale autorisée est de
TOTAL SHON ZA = 37 500m²

Elle se répartit ainsi :

	Surface du secteur	SHON
ZA1 =	3.225 m²	8.500 m²
ZA2 =	7.543 m²	17.000 m²
ZA3 =	5.364 m²	12 000 m²

Une SHON globale est autorisée de 3.000m² maximum pour les services, hôtels et commerces. Elle est comprise dans la SHON maximale autorisée.

ARTICLE ZA-15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Des transferts de SHON sont autorisés dans une limite de 10% d'un secteur à l'autre.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZB

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ZB-1-1 Les constructions destinées aux bureaux, aux services, hôtels et commerces

ZB-1-2 Les parcs de stationnement et installations annexes ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par destination sont liées aux occupations définies à l'article ZB-1-1 et à l'activité urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ARTICLE ZB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZB-2-1 Les installations nouvelles à usage d'habitation, excepté celles rendues nécessaires aux fonctionnements des occupations (gardiennage, sécurité, etc...) mentionnées à l'article ZB-1.

ZB-2-2 Les installations notamment classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article ZB-1-2.

ZB-2-3 Les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbures et les installations liées à des garages ou station service.

ZB-2-4 Les constructions, installations ou occupations du sol et extensions d'installations existantes qui par leur nature, leur importance, les servitudes d'utilité publique qu'elles créent, leur aspect ou les mouvements de circulation qu'elles suscitent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

A titre d'exemple, on peut citer l'implantation et l'extension des dépôts de ferraille, de matériaux de récupération, de combustibles solides, de véhicules désaffectés ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupérations, de dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux, couverts ou non couverts.

ZB-2-5 Les constructions à usage exclusif d'entrepôt.

ZB-2-6 Les camps de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les stationnements de caravanes.

ZB-2-7 Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB-3 – ACCES ET VOIRIES

ZB-3-1 Accès

ZB-3-1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct depuis une voie publique ou privée.

ZB-3-1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ZB-3-1-3 Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 3,50m.

ZB-3-1-4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la sécurité est principalement garantie.

ZB-3-2 Voiries

ZB-3-2-1 Les caractéristiques des voies de dessertes à créer devront être soumises à des conditions de tracés, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique ou communale. A cet effet, elles devront prendre en compte la charte des espaces publics de la Plaine Saint-Denis.

ZB 3-2-2 La création de voie publique ou privée ouverte au public n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

ZB-3-2-3 Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ZB-3-3 Spécifications pour les accès et voiries.

ZB-3-3-1 Afin d'assurer la cohérence et la continuité de l'espace public, les matériaux utilisés pour les voies, les trottoirs, les espaces collectifs destinés à devenir publics ou grevés de servitude de passage public, devront être soigneusement choisis en accord avec les services de l'urbanisme et de la voirie de la ville conformément aux principes déclinés par la charte des espaces publics de la Ville de Saint-Denis.

ZB-3-3-2 Les voies nouvelles créées :

- Le boulevard urbain Nord-Sud s'appuyant sur le tracé du chemin des Fruitières
- Le prolongement de la rue des Cheminots au Nord de l'avenue François Mitterrand
- Deux voies transversales Est-Ouest partant de l'Avenue du Président Wilson et situées de part et d'autre des secteurs bordant l'avenue François Mitterrand, au Nord la voie 4.1 et 4.2 et au Sud la voie 3.1 et 3.2 longeant le square.
- Deux voies Est-Ouest reliant le boulevard Nord-Sud à la rue des Cheminots, la voie 1 prolongeant la rue Fraizier, et la voie 2 longeant le square et prolongeant la rue Langlier Renaud.

ZB-3-3-3 Les accès aux stationnements automobiles privés des secteurs ZB1, ZB3, ZB6 peuvent à l'exception de l'avenue François Mitterrand, se faire par l'ensemble des voies mais seront situés préférentiellement sur les voies nouvelles Est-Ouest (voies 4.1 et 4.2).

Les accès aux stationnements automobiles privés des secteurs ZB2 ZB4 peuvent, à l'exception de l'avenue François Mitterrand et de l'avenue du Président Wilson, se faire par l'ensemble des voies mais seront situés préférentiellement sur les voies nouvelles Est-Ouest (voies 3.1 et 3.2)

ARTICLE ZB-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ZB-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ZB-4-2 Assainissement

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

ZB-4-2-1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées seront obligatoirement évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite de 15l/s-ha. Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite, la base du volume à stocker étant arrêtée à 316 m³ pour un hectare imperméabilisé.

Au titre des techniques visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs situés dans le domaine public, on peut citer les dispositions suivantes : bassin de rétention ouvert, noue paysagère, bassin de rétention enterré, puisards, stockage en terrasse etc... Les techniques peuvent être complémentaires et dans tous les cas, elles doivent rester compatibles avec les propriétés mécaniques du sous-sol.

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage devra être en conformité avec les prescriptions du règlement d'assainissement Départemental et Communal.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière ni immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout ni ne permettent une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les sous-sols. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

ZB-4-2-2 Eaux usées

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

ZB-4-3 Divers

Les postes de transformation de courant électrique, les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations seront intégrés aux bâtiments.

ARTICLE ZB-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

ZB-6-1 Le document graphique du PAZ - Règles d'Urbanisme plan A - précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En l'absence d'indications sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement dans le respect des autres articles du présent règlement.

ZB-6-2 Description des règles d'implantation des constructions

ZB-6-2-1 Pour les implantations représentées au PAZ par un filet continu - Avenue François Mitterrand, avenue du Président Wilson et boulevards Nord-Sud (rue des Cheminots prolongée, rue des Fruitières reconfigurée) - tout point de façade des constructions seront principalement implanté à l'alignement. En cas de retraits, ceux-ci seront limités à 3 mètres maximum jusqu'à R+5. Au-delà les retraits sont libres.

Sur l'avenue du Président Wilson les retraits sont exclus sur les deux premiers niveaux et limités à 0,40 m jusqu'à R+5 au-delà les retraits sont libres. Toutefois pour des raisons de compositions architecturales des retraits peuvent être autorisés (traitement de l'angle avec l'avenue François Mitterrand, entrées d'immeubles...).

ZB-6-2-2 Pour les implantations représentées au PAZ par un filet discontinu - boulevards Nord-Sud (rue des Cheminots prolongée, rue des Fruitières reconfigurée), voie 4.1 et 4.2 - tout point de façade doit être principalement implanté en limite de voie ou en marge de recul toutefois des retraits ponctuels sont autorisés.

ZB-6-2-3 Pour les implantations représentées au PAZ par un filet pointillé - au Nord de l'avenue François Mitterrand - les constructions doivent être implantées à l'alignement sur un rythme de 50% au maximum du linéaire du secteur. Lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait de 12 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

ZB-6-3 Césures et transparences

ZB-6-3-1 Le linéaire de façade des secteurs ZB2 et ZB4, donnant sur l'avenue François Mitterrand, doit être interrompu par au moins une césure d'une largeur de 15 mètres minimum. Cette césure bâti ou non, se développera sur toute la hauteur de la construction et assurera une discontinuité dans le traitement du linéaire de façade.

ZB-6-3-2 Des transparences devront être aménagées depuis l'espace public vers l'intérieur de chacun des secteurs, elles pourront être utilisées comme passage privé, et intégrées aux césures. Ces transparences seront localisées depuis l'avenue François Mitterrand vers l'intérieur des secteurs ZB1, ZB2, ZB3 et ZB4 et depuis les boulevards Nord-Sud (rue des Cheminots et rue des Fruitières reconfigurées) vers l'intérieur des secteurs ZB1, ZB3 et ZB6.

ARTICLE ZB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZB-7-1 Toute construction édifiée le long de l'avenue François Mitterrand et l'avenue du président Wilson devra être, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'espace public, implantée en limite séparative.

ZB-7-2 Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions, peuvent être implantées en limite séparative en respectant les dispositions des articles 8 et 10.

ZB-7-3 En mitoyenneté avec les emprises ferroviaires, les constructions doivent s'implanter en recul de 4 mètres minimum, derrière une bande paysagère.

ARTICLE ZB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

ZB-8-1 Lorsque les parties de façade comportent des baies assurant l'éclairage de pièce principale, ces parties devront être à une distance de l'autre bâtiment au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée des deux constructions concernées, sans être inférieure à 8 mètres.

ZB-8-2 Lorsque les parties de façade ne comportent pas de baie assurant l'éclairage de pièce principale, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ZB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface totale de chacun des secteurs.

ARTICLE ZB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ZB-10-1 Les constructions doivent respecter le plafond des hauteurs défini par secteur ou partie de secteur. Ces hauteurs figurent au document graphique du PAZ (règles d'urbanisme plan A).

Le point de référence se situe à la cote de nivellement la plus haute de la voie publique sur l'alignement considérée, le point de référence haut est à l'égout de toiture.

Pour les secteurs ZB1, ZB3 et ZB6 deux hauteurs sont prescrites :

- a) une hauteur de 18 mètres au Nord de l'avenue François Mitterrand sur une profondeur de 12 mètres minimum.
- b) une hauteur de 28 mètres, au-delà d'une profondeur de 12 mètres minimum comptée de la limite Nord de l'avenue François Mitterrand.

De plus dans le secteur ZB6, une zone spécifiée géographiquement peut accepter une construction haute de type « tour signal » d'une hauteur maximum de 60 mètres.

Pour les secteurs ZB2, ZB4 et ZB5, la hauteur plafond est de 28 mètres.

ZB-10-2 Au-dessus de ces hauteurs plafonds, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques (voir article ZB-11-2-2).

ARTICLE ZB-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ZB-11-1 Aspect extérieur des constructions.

ZB-11-1-1 Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, son aspect, sa coloration ou le rythme des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ZB-11-1-2 Toutes précisions concernant les matériaux projetés ainsi que les coloris retenus seront mentionnées sur les plans de façades figurant au permis de construire. Ces matériaux devront présenter des qualités d'aspect satisfaisant et doivent en outre, présenter des garanties de conservation dans la durée.

ZB-11-1-3 Pour les façades des secteurs ZB2 et ZB4, un attique horizontal d'un niveau est obligatoire à R+5 sur tout le linéaire des façades orientées sur l'avenue François Mitterrand.

ZB-11-2 Traitement des toitures et superstructures

ZB-11-2-1 Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures, terrasses et superstructures qui participent au même titre que les façades à la qualité esthétique des constructions.

ZB-11-2-2 Les ouvrages techniques en superstructure seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils devront être traités de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions même depuis des vues lointaines.

ZB-11-3 Ouvrages en saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises etc...) sont autorisées au dessus du R+1 conformément aux dispositions des règlements de voirie ou arrêtés en vigueur et ne doivent de ce fait pas dépasser une largeur de 80 cm sur l'emprise ou la voie publique.

Sur les façades orientées sur l'avenue du Président Wilson, les saillies n'excéderont pas une largeur de 40 cm (secteurs ZB1 et ZB2).

ZB-11-4 Clôtures

La délimitation entre l'espace public et privé doit être clairement matérialisée par une clôture constituée d'une partie pleine surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur du mur bahut horizontal est comprise entre 0,45 m et 1 m pour répondre à la pente naturelle de la voirie. Ce « socle » sera surmonté d'une clôture en serrurerie métallique qui ne peut excéder 3 mètres par rapport au niveau du sol de l'espace public.

L'emploi de matériaux tel que le fil de fer barbelé, la tôle opaque et le grillage souple est interdit. Ce dispositif mis en œuvre doit participer à la valorisation des espaces visibles depuis le domaine public.

ZB-11-5 Accès carrossables.

Les accès carrossables à la voie publique, notamment les rampes de garages ou de parkings doivent être intégrés à la composition architecturale des constructions. Les fermetures des accès carrossables doivent obligatoirement être réalisées par un dispositif situé à l'alignement.

ARTICLE ZB-12 STATIONNEMENT

ZB-12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les places de stationnement seront réalisées et desservies à l'intérieur du terrain grâce à des parkings souterrains. Cet accès sera conçu de façon à respecter au maximum la continuité de l'espace public. Il devra disposer d'un système de fermeture en limite de celui-ci.

ZB-12-2 La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

ZB-12-3 Les espaces à réserver doivent être calculés sur la base

- 1 place de stationnement pour 80m²HON de bureaux
- 1 emplacement de stationnement deux roues non motorisé par tranche de 200m²HON
- au-dessous de 2 000m²HON de commerce, une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ou de restauration
- au-dessus de 2 000m²HON de commerce, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente ou de restauration
- 1 place pour 80m²HON de service
- 1 place pour 5 chambres pour les établissements hôteliers
- 1 place de stationnement pour un autocar par tranche de 80 chambres pour les établissements supérieure à cette capacité.

ZB-12-4 Les établissements à vocation commerciale ou hôtelière devront également réserver sur leurs terrains des emplacements nécessaires pour assurer dans les conditions satisfaisantes les manœuvres et le stationnement des véhicules lourds ainsi que les opérations de chargement, déchargement et manutention.

ZB-12-5 En cas d'impossibilité technique ou d'ordre urbanistique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire après avoir justifié de cette impossibilité est autorisé soit à :

- Verser la participation pour non réalisation de places de stationnement fixée par délibération.
- Aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Justifier de la concession à long terme de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE ZB-13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS , ESPACES BOISES CLASSÉS

ZB-13-1 Une surface correspondant à 20% minimum de l'emprise foncière des constructions doit être consacrée aux espaces libres, espaces plantés et autres espaces d'agrément, dont 75% seront plantés en pleine terre (espace disposant d'un minimum de 2 mètres d'épaisseur de terre végétale).

ZB-13-2 Pour les demandes de permis de construire comportant des plantations d'arbres de hautes tiges, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

ZB-13-3 Les aménagements des espaces plantés peuvent intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Ces espaces plantés doivent comporter des arbres de hautes tiges à raisons de 2 arbres pour 150 m² d'espace libre. Sur les secteurs ZB5 et ZB6 les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 6 mètres de la limite ferroviaire conformément aux servitudes relatives aux chemins de fer.

ZB-13-4 La conception et la mise en œuvre de l'aménagement des espaces verts doivent garantir une bonne tenue et un entretien dans le temps des végétaux.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale autorisée est de
TOTAL SHON ZB = 177 000m²

Elle se répartit ainsi :

	Surface du secteur	SHON
ZB1 =	15.836 m²	38.000 m²
	dont une emprise inconstructible de 2.297 m ²	
ZB2 =	13.507 m²	39.000 m²
ZB3 =	14.056 m²	39.000 m²
ZB4 =	10.089 m²	29.000.m²
ZB5 =	4.234 m²	12.000.m²
ZB6 =	7.838 m²	20 000 m²

Une SHON globale est autorisée de 10.000m² maximum pour les services, hôtels et commerces. Elle est comprise dans la SHON maximale autorisée.

ARTICLE ZB-15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Il est autorisé de réaliser en plus de la SHON totale, 5% maximum de la SHON en infrastructure pour les locaux tels que : réserves, stockage, salle blanche qui ne demandent pas d'éclairage naturel.

Des transferts de SHON sont autorisés dans une limite de 10% d'un secteur à l'autre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ZC-1-1 Les constructions destinées aux activités non nuisantes et non polluantes.

ZC-1-2 Les équipements collectifs publics et privés d'intérêt général.

ZC-1-3 Les parcs de stationnement et installations annexes ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par destination sont liées aux occupations définies à l'article ZC-1-1 et à l'activité urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ARTICLE ZC-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZC-2-1 Les installations nouvelles à usage d'habitation, excepté celles rendues nécessaires aux fonctionnements des occupations (gardiennage, sécurité, etc...) mentionnées à l'article ZC-1

ZC-2-2 Les installations classées soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, sauf celles visant à desservir la ZAC elle-même, ainsi que les installations de tôlerie chaudronnerie, même non classées.

ZC2-3 Les constructions, installations ou occupations du sol et extensions d'installations existantes qui par leur nature, leur importance, les servitudes d'utilité publique qu'elles créent, leur aspect ou les mouvements de circulation qu'elles suscitent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

A titre d'exemple, on peut citer l'implantation et l'extension des dépôts de ferraille, de matériaux de récupération, de combustibles solides, de véhicules désaffectés ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupérations, de dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux, couverts ou non couverts.

ZC-2-4 Les camps de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les stationnements de caravanes.

ZC-2-5 Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC-3 – ACCES ET VOIRIES

ZC-3-1 Accès

ZC-3-1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct depuis une voie publique ou privée.

ZC-3-1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ZC-3-1-3 Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 5.00m.

ZC-3-1-4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la sécurité est principalement garantie.

ZC-3-2 Voiries

ZC-3-2-1 Les caractéristiques des voies de dessertes à créer devront être soumises à des conditions de tracés, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique ou communale. A cet effet, elles devront prendre en compte la charte des espaces publics de la Plaine Saint-Denis.

ZC 3-2-2 La création de voie publique ouverte au public n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

ZC-3-2-3 Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ZC-3-2-4 Les places de stationnement liées aux projets de construction seront réalisées à l'intérieur des terrains. Ces parkings doivent être desservis à partir d'un accès depuis la voie publique.

ZC-3-3 Spécifications pour les accès et voiries.

ZC-3-3-1 Afin d'assurer la cohérence et la continuité de l'espace public, les matériaux utilisés pour les voies, les trottoirs, les espaces collectifs destinés à devenir publics ou privées, devront être soigneusement choisis en accord avec les services de l'urbanisme et de la voirie de la ville conformément aux principes déclinés par la charte des espaces publics de la Ville de Saint-Denis.

ZC-3-3-2 Voies nouvelles créées correspondantes à la desserte de la zone ZC :

- Le boulevard urbain Nord-Sud s'appuyant sur le tracé du chemin des Fruitières jusqu'à la voie est-ouest n°5.
- Création de la voie est-ouest n°5
- Le prolongement de la rue Chérubini au Nord de la voie n°5
- La voie 4-1 et 4-2 partant de l'avenue du Président Wilson et située au Nord de l'avenue François Mitterrand.
- Le chemin piéton Nord / Sud le long des voies SNCF

Une voie de caractère privatif sera créée sur l'emprise des zones ZC2, ZC3, ZC4 et ZC5, dans le prolongement de la rue Cherubini, suivant l'indication sur le document graphique. Cette voie sera ouverte à la desserte des îlots mentionnés ci-dessus, aux engins de secours, et pourra être ouverte de façon exceptionnelle à la circulation publique.

ARTICLE ZC-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ZC-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ZC-4-2 Assainissement

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

ZC-4-2-1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées seront obligatoirement évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite de 15l/s-ha. Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite, la base du volume à stocker étant arrêtée à 316 m³ pour un hectare imperméabilisé.

Au titre des techniques visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs situés dans le domaine public, on peut citer les dispositions suivantes : bassin de rétention ouvert, noue paysagère, bassin de rétention enterré, puisards, stockage en terrasse etc... Les techniques peuvent être complémentaires et dans tous les cas, elles doivent rester compatibles avec les propriétés mécaniques du sous-sol.

Ces espaces plantés doivent comporter des arbres de hautes tiges à raisons de 2 arbres pour 150 m² d'espace libre. Sur les secteurs ZB5 et ZB6 les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 6 mètres de la limite ferroviaire conformément aux servitudes relatives aux chemins de fer.

ZB-13-4 La conception et la mise en œuvre de l'aménagement des espaces verts doivent garantir une bonne tenue et un entretien dans le temps des végétaux.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale autorisée est de
TOTAL SHON ZB = 177 000m²

Elle se répartit ainsi :

	Surface du secteur	SHON
ZB1 =	15.836 m ² dont une emprise inconstructible de 2.297 m ²	38.000 m ²
ZB2 =	13.507 m ²	39.000 m ²
ZB3 =	14.056 m ²	39.000 m ²
ZB4 =	10.089 m ²	29.000.m ²
ZB5 =	4.234 m ²	12.000.m ²
ZB6 =	7.838 m ²	20 000 m ²

Une SHON globale est autorisée de 10.000m² maximum pour les services, hôtels et commerces. Elle est comprise dans la SHON maximale autorisée.

ARTICLE ZB-15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Il est autorisé de réaliser en plus de la SHON totale, 5% maximum de la SHON en infrastructure pour les locaux tels que : réserves, stockage, salle blanche qui ne demandent pas d'éclairage naturel.

Des transferts de SHON sont autorisés dans une limite de 10% d'un secteur à l'autre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ZC-1-1 Les constructions destinées aux activités non nuisantes et non polluantes.

ZC-1-2 Les équipements collectifs publics et privés d'intérêt général.

ZC-1-3 Les parcs de stationnement et installations annexes ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par destination sont liées aux occupations définies à l'article ZC-1-1 et à l'activité urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ARTICLE ZC-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZC-2-1 Les installations nouvelles à usage d'habitation, excepté celles rendues nécessaires aux fonctionnements des occupations (gardiennage, sécurité, etc...) mentionnées à l'article ZC-1

ZC-2-2 Les installations classées soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, sauf celles visant à desservir la ZAC elle-même, ainsi que les installations de tôlerie chaudronnerie, même non classées.

ZC-2-3 Les constructions, installations ou occupations du sol et extensions d'installations existantes qui par leur nature, leur importance, les servitudes d'utilité publique qu'elles créent, leur aspect ou les mouvements de circulation qu'elles suscitent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

A titre d'exemple, on peut citer l'implantation et l'extension des dépôts de ferraille, de matériaux de récupération, de combustibles solides, de véhicules désaffectés ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupérations, de dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux, couverts ou non couverts.

ZC-2-4 Les camps de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les stationnements de caravanes.

ZC-2-5 Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC-3 – ACCES ET VOIRIES

ZC-3-1 Accès

ZC-3-1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct depuis une voie publique ou privée.

ZC-3-1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ZC-3-1-3 Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 5.00m.

ZC-3-1-4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la sécurité est principalement garantie.

ZC-3-2 Voiries

ZC-3-2-1 Les caractéristiques des voies de dessertes à créer devront être soumises à des conditions de tracés, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique ou communale. A cet effet, elles devront prendre en compte la charte des espaces publics de la Plaine Saint-Denis.

ZC 3-2-2 La création de voie publique ouverte au public n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

ZC-3-2-3 Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ZC-3-2-4 Les places de stationnement liées aux projets de construction seront réalisées à l'intérieur des terrains. Ces parkings doivent être desservis à partir d'un accès depuis la voie publique.

ZC-3-3 Spécifications pour les accès et voiries.

ZC-3-3-1 Afin d'assurer la cohérence et la continuité de l'espace public, les matériaux utilisés pour les voies, les trottoirs, les espaces collectifs destinés à devenir publics ou privés, devront être soigneusement choisis en accord avec les services de l'urbanisme et de la voirie de la ville conformément aux principes déclinés par la charte des espaces publics de la Ville de Saint-Denis.

ZC-3-3-2 Voies nouvelles créées correspondantes à la desserte de la zone ZC :

- Le boulevard urbain Nord-Sud s'appuyant sur le tracé du chemin des Fruitières jusqu'à la voie est-ouest n°5.
- Création de la voie est-ouest n°5
- Le prolongement de la rue Chérubini au Nord de la voie n°5
- La voie 4-1 et 4-2 partant de l'avenue du Président Wilson et située au Nord de l'avenue François Mitterrand.
- Le chemin piéton Nord / Sud le long des voies SNCF

Une voie de caractère privatif sera créée sur l'emprise des zones ZC2, ZC3, ZC4 et ZC5, dans le prolongement de la rue Cherubini, suivant l'indication sur le document graphique. Cette voie sera ouverte à la desserte des îlots mentionnés ci-dessus, aux engins de secours, et pourra être ouverte de façon exceptionnelle à la circulation publique.

ARTICLE ZC-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ZC-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ZC-4-2 Assainissement

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

ZC-4-2-1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées seront obligatoirement évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite de 15l/s-ha. Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite, la base du volume à stocker étant arrêtée à 316 m3 pour un hectare imperméabilisé.

Au titre des techniques visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs situés dans le domaine public, on peut citer les dispositions suivantes : bassin de rétention ouvert, noue paysagère, bassin de rétention enterré, puisards, stockage en terrasse etc... Les techniques peuvent être complémentaires et dans tous les cas, elles doivent rester compatibles avec les propriétés mécaniques du sous-sol.

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage devra être en conformité avec les prescriptions du règlement d'assainissement Départemental et Communal.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni qu'il se produise une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les sous-sols. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

ZB-4-2-2 Eaux usées

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

ZC-4-2-3 Divers

Les postes de transformation de courant électrique, les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations seront intégrés aux bâtiments.

ARTICLE ZC-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZC-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

ZC-6-1 Le document graphique du PAZ précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En l'absence d'indication sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement dans le respect des autres articles du présent règlement, dans une bande de 10 m à compter de la limite parcellaire.

ARTICLE ZC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZC-7-1. Le document graphique du PAZ précise les îlots constructibles. Au sein de ces îlots les constructions pourront s'implanter librement dans une bande de 15 mètres.

En l'absence d'indication sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE ZC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ZC-8-1 Lorsque les parties de façade comportent des baies assurant l'éclairage de pièces principales, ces parties devront être à une distance de l'autre bâtiment au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée des deux constructions concernées, sans être inférieure à 8 mètres.

ZC-8-2 Lorsque les parties de façade ne comportent pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales, cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE ZC-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 85% de l'unité foncière.

ARTICLE ZC-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs autorisées sont à compter, en tout point de la construction, à partir:

- du niveau du trottoir de la voie vis à vis de laquelle est implantée la construction
- à défaut à partir de la cote de la chaussée
- à défaut, à partir du sol aménagé

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la hauteur plafond définie par îlot ou partie d'îlot existant ou projeté délimité par des voies existantes ou futures. Ces hauteurs plafonds sont indiquées au document graphique.

Ne sont pas limités par ces hauteurs, les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures de faible emprise, les édifices liés aux lieux de culte, les châteaux d'eau et les tours de contrôle.

ARTICLE ZC-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

ZC-11-1 Aspect extérieur des constructions.

ZC-11-1-1 Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, son aspect, sa coloration ou le rythme des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ZC-11-1-2 Toutes précisions concernant les matériaux projetés ainsi que les coloris retenus seront mentionnées sur les plans de façades figurant au permis de construire. Ces matériaux devront présenter des qualités d'aspect satisfaisant et doivent en outre, présenter des garanties de conservation dans la durée.

ZC-11-1-3 Ces façades même si elles sont de nature industrielle, doivent garder un caractère urbain, notamment par la densité et les implantations sur le nouveau boulevard Nord-Sud (chemin des Fruitières prolongé) permettant de tenir l'espace public.

ZC-11-2 Traitement des toitures et superstructures

ZC-11-2-1 Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures, terrasses et superstructures qui participent au même titre que les façades à la qualité esthétique des constructions.

ZC-11-2-2 Les ouvrages techniques en superstructures seront intégrés à la construction et feront partie, dans la mesure du possible de la composition volumétrique d'ensemble. Ils devront être traités de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions même depuis des vues lointaines.

ZC-11-3 Clôtures

ZC-11-3-1 La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture.

ZC-11-3-2 Clôtures sur emprise publique et voie ouverte à la circulation publique.

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique sont constituées d'une partie pleine basse (inférieure ou égale à 1 mètre) surmontée ou non de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture, la hauteur du mur bahut est comprise entre 0.45 m et 1 m. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 3 m (partie basse pleine + partie haute ajourée).

Pour la constitution de la partie supérieure de la clôture l'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public.

Lorsque l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement, la clôture pourra comporter des parties pleines dans une proportion ne pouvant excéder 30 % de son linéaire.

ZC-11-3-3 Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 3 m.

Dans les espaces libres en recul par rapport à l'alignement la clôture en limite séparative doit être identique à celle située sur l'alignement.

Dans le secteur ZC1:

Les clôtures ne sont pas imposées en raison du caractère d'intérêt général des équipements qu'il reçoit, cependant si une clôture est installée elle devra répondre aux dispositions de l'article 11.3.

ZC-11-4 Accès carrossables.

Les accès carrossables à la voie publique doivent être intégrés à la composition architecturale des constructions et doivent comporter des fermetures à l'alignement de l'espace public. (voir l'article ZC-11-3).

ARTICLE ZC-12 STATIONNEMENT

ZC-12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ZC-12-2 La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et le profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

ZC-12-3 Les espaces à réserver doivent être d'au moins une place de stationnement voiture pour:

- **Activités:** 120m² de SHON avec 1 emplacement de stationnement 2 roues non motorisé par tranche de 200m² de SHON.
- **Bureaux et services:** 200 m² de SHON avec 1 emplacement de stationnement 2 roues non motorisé par tranche de 500 m² de SHON.
- **Autres équipements d'intérêt général :** Le nombre de stationnement des voitures et des deux roues sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et la situation de la construction par rapport aux zones d'influence des dessertes en transport en commun.
- Toutefois, un minimum de 1 place de stationnement voiture pour 180 m² de SHON et 1 place de stationnement autocar pour 4 000m² de SHON sera demandé dans un rayon de 300 m maximum.

ZC-12-4 A ces espaces, pour le stationnement des véhicules de transport individuel, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Ils devront être intégrés architecturalement à la construction.

ZC-12-5 En cas d'impossibilité technique ou d'ordre urbanistique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire après avoir justifié de cette impossibilité est autorisé soit à :

- Verser la participation pour non réalisation de places de stationnement fixée par délibération.

- Aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Justifier de la concession à long terme de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ZC-12-6 Les aires de stationnement comportant plus de cinq emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée.

ARTICLE ZC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZC-13-1 Une surface correspondant à 15 % minimum de l'emprise foncière des secteurs doit être consacrée aux espaces libres dont 70 % en pleine terre.

Le long de l'emprise SNCF une bande plantée d'arbres ou une haie susceptible d'atteindre un hauteur minimum de 3 mètres doit prendre place sur une largeur de 7 mètres.

ZC-13-2 Pour les demandes de permis de construire comportant des plantations d'arbres de hautes tiges, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

ZC-13-3 Les aménagements des espaces plantés peuvent intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales (voir article ZC-4-2-1).

ZC-13-4 La conception et la mise en œuvre des aménagements d'espaces verts doivent garantir une bonne tenue dans le temps des végétaux et un entretien aisé.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de l'emprise foncière composant la Zone ZC est de 113 000 M²

La surface hors œuvre nette maximale autorisée est de 145 000 M²

TOTAL SHON ZC = 145 000 M², se décomposant comme suit :

• îlot ZC1 :	72 000 M ²
• îlot ZC2 :	15 000 M ²
• îlot ZC3 :	16 500 M ²
• îlot ZC4 :	7 500 M ²
• îlot ZC5 :	33 000 M ²
• îlot ZC6 :	1 000 M ²

145 000 M²

Une SHON globale est autorisée de 1.000m² SHON maximum pour les services et logements de gardien. Elle est incluse dans la SHON maximale autorisée.

ARTICLE ZC-15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Des transferts de SHON sont autorisés dans une limite de 15% d'un secteur à l'autre

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZD

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ZD-1-1 Les constructions destinées aux équipements publics ou communaux et à l'aménagement de terrains sportifs et d'évolutions.

ZD-1-2 Les parcs de stationnement et installations annexes ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par destination sont liées aux occupations définies à l'article ZD-1-1 et à l'activité urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ZD-1-3 Les constructions nouvelles à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements.

ARTICLE ZD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZD-2-1 Toutes autres constructions que les constructions définies à l'article ZD-1

ZD-2-2 Les camps de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les stationnements de caravanes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZD-3 – ACCES ET VOIRIES

ZD-3-1 Accès

ZD-3-1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct depuis une voie publique ou privée.

ZD-3-1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ZD-3-1-3 Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 3,50m.

ZD-3-1-4 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la sécurité est principalement garantie.

ZD-3-2 Voiries

ZD-3-2-1 Les caractéristiques des voies de dessertes à créer devront être soumises à des conditions de tracés, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique ou communale. A cet effet, elles devront prendre en compte la charte des espaces publics de la Plaine Saint-Denis.

ZD-3-2-2 La création de voie publique ou privée ouverte au public n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

ZD-3-2-3 Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ZD-3-3 Spécifications pour les accès et voiries.

ZD-3-3-1 Afin d'assurer la cohérence et la continuité de l'espace public, les matériaux utilisés pour les voies, les trottoirs, les espaces collectifs destinés à devenir publics ou grevés de servitude de passage public, devront être soigneusement choisis en accord avec les services de l'urbanisme et de la voirie de la ville conformément aux principes déclinés par la charte des espaces publics de la Ville de Saint-Denis.

ZD-3-3-2 Les voies nouvelles créées :

- Le boulevard urbain Nord-Sud s'appuyant sur le tracé du chemin des Fruitières
- Le prolongement de la rue des Cheminots au Nord de l'avenue François Mitterrand
- Deux voies transversales Est-Ouest partant de l'Avenue du Président Wilson et situées de part et d'autre des secteurs bordant l'avenue François Mitterrand, au Nord la voie 4.1 et 4.2 et au Sud la voie 3.1 et 3.2 longeant le square.
- Deux voies Est-Ouest reliant le boulevard Nord-Sud à la rue des Cheminots, la voie 1 prolongeant la rue Fraizier, et la voie 2 longeant la square et prolongeant la rue Langlier Renaud.

ARTICLE ZD-4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

ZD-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ZD-4-2 Assainissement

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

ZD-4-2-1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées seront obligatoirement évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite de 15l/s-ha. Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite, la base du volume à stocker étant arrêtée à 316 m³ pour un hectare imperméabilisé.

Au titre des techniques visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs situés dans le domaine public, on peut citer les dispositions suivantes : bassin de rétention ouvert, noue paysagère, bassin de rétention enterré, puisards, stockage en terrasse etc... Les techniques peuvent être complémentaires et dans tous les cas, elles doivent rester compatibles avec les propriétés mécaniques du sous-sol

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage devra être en conformité avec les prescriptions du règlement d'assainissement Départemental et Communal.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière ni immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout ni ne permettent une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les sous-sols. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

ZD-4-2-2 Eaux usées

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

ZD-4-3 Divers

Les postes de transformation de courant électrique, les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations seront intégrés aux bâtiments.

ARTICLE ZD-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le document graphique du PAZ - Règles d'Urbanisme plan A - précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En l'absence d'indications sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement dans le respect des autres articles du présent règlement. En conséquence pour cette zone, toutes les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite de l'espace public

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

ZD-7-1 Toute construction est autorisée en retrait et doit alors être implantée de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché soit au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres.

ZD-7-2 En mitoyenneté avec les emprises ferroviaires, les constructions doivent s'implanter en recul de 8 mètres minimum, derrière la bande paysagère de protection.

ARTICLE ZD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ZD-8-1 Lorsque les parties de façade comportent des baies assurant l'éclairage de pièce principale, ces parties devront être à une distance de l'autre bâtiment au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée des deux constructions concernées, sans être inférieure à 8 mètres.

ZD-8-2 Lorsque les parties de façade ne comportent pas de baie assurant l'éclairage de pièce principale, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ZD-9 EMPRISE AU SOL

Une superficie au moins égale à 30% de la surface du secteur de la zone doit être affectée à la réalisation d'équipements sportifs de plein air et d'évolutions.

ARTICLE ZD-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter le plafond des hauteurs défini à 18 mètres. Au dessus de ces hauteurs plafonds seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques (voir article ZD-11-2-2)

ARTICLE ZD-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

ZD-11-1 Aspect extérieur des constructions.

ZD-11-1-1 Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, son aspect, sa coloration ou le rythme des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ZD-11-1-2 Toutes précisions concernant les matériaux projetés ainsi que les coloris retenus seront mentionnées sur les plans de façades figurant au permis de construire. Ces matériaux devront présenter des qualités d'aspect satisfaisant et doivent en outre, présenter des garanties de conservation dans la durée.

ZD-11-2 Traitement des toitures et superstructures

ZD-11-2-1 Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures, terrasses et superstructures qui participent au même titre que les façades à la qualité esthétique des constructions.

ZD-11-2-2 Les ouvrages techniques en superstructures seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils devront être traités de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions même depuis des vues lointaines.

ZD-11-3 Clôtures

La délimitation entre l'espace public et privé doit être clairement matérialisée par une clôture constituée d'une partie pleine surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur du mur bahut horizontal est comprise entre 0,45 m et 1 m pour répondre à la pente naturelle de la voirie. Ce « socle » sera surmonté d'une clôture en serrurerie métallique qui ne peut excéder 3 mètres par rapport au niveau du sol de l'espace public.

L'emploi de matériaux tel que le fil de fer barbelé, la tôle opaque et le grillage souple est interdit. Ce dispositif mis en œuvre doit participer à la valorisation des espaces visibles depuis le domaine public.

Les délimitations des limites séparatives avec l'emprise SNCF seront traitées de façon spécifiques. Les grillages souples et les tôles peuvent être autorisés à condition de créer une bande de plantation d'arbres ou une haie susceptible d'atteindre une hauteur minimum de 3 mètres, longeant la clôture.

ZD-11-4 Accès carrossables.

Les accès carrossables à la voie publique doivent être intégrés à la composition architecturale des constructions. Les fermetures des accès carrossables doivent obligatoirement être réalisées par un dispositif situé à l'alignement.

ARTICLE ZD-12 STATIONNEMENT

ZD-12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ZD-12-2 La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

ARTICLE ZD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le long de l'emprise SNCF, une zone plantée d'arbres ou de toute autre végétation d'une taille minimum de 3 mètres doit prendre place sur une largeur de 7 mètres, afin d'offrir une protection visuelle. Les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 6 mètres de la limite ferroviaire conformément aux servitudes relatives aux chemins de fer.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

A titre indicatif, la surface totale au sol de la zone est de 17.292m².

ARTICLE ZD-15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Sans objet

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune : Saint-Denis

Code INSEE : 93066

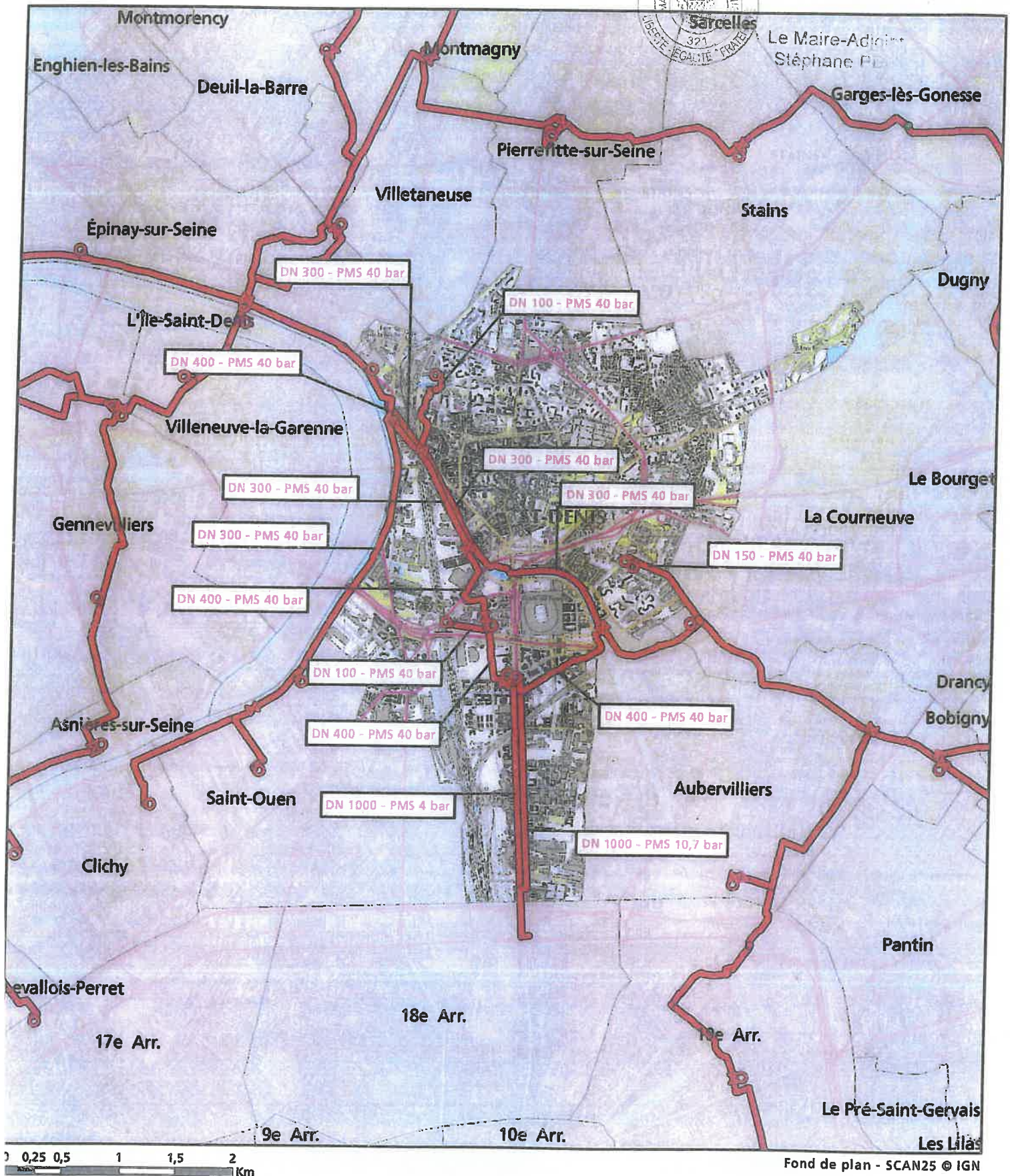
Bon pour être annexé à mon
Certificat d'urbanisme du

- 6 OCT. 2014

Date d'édition : 23/01/2014



Le Maire-Adjoint
Stéphane P...



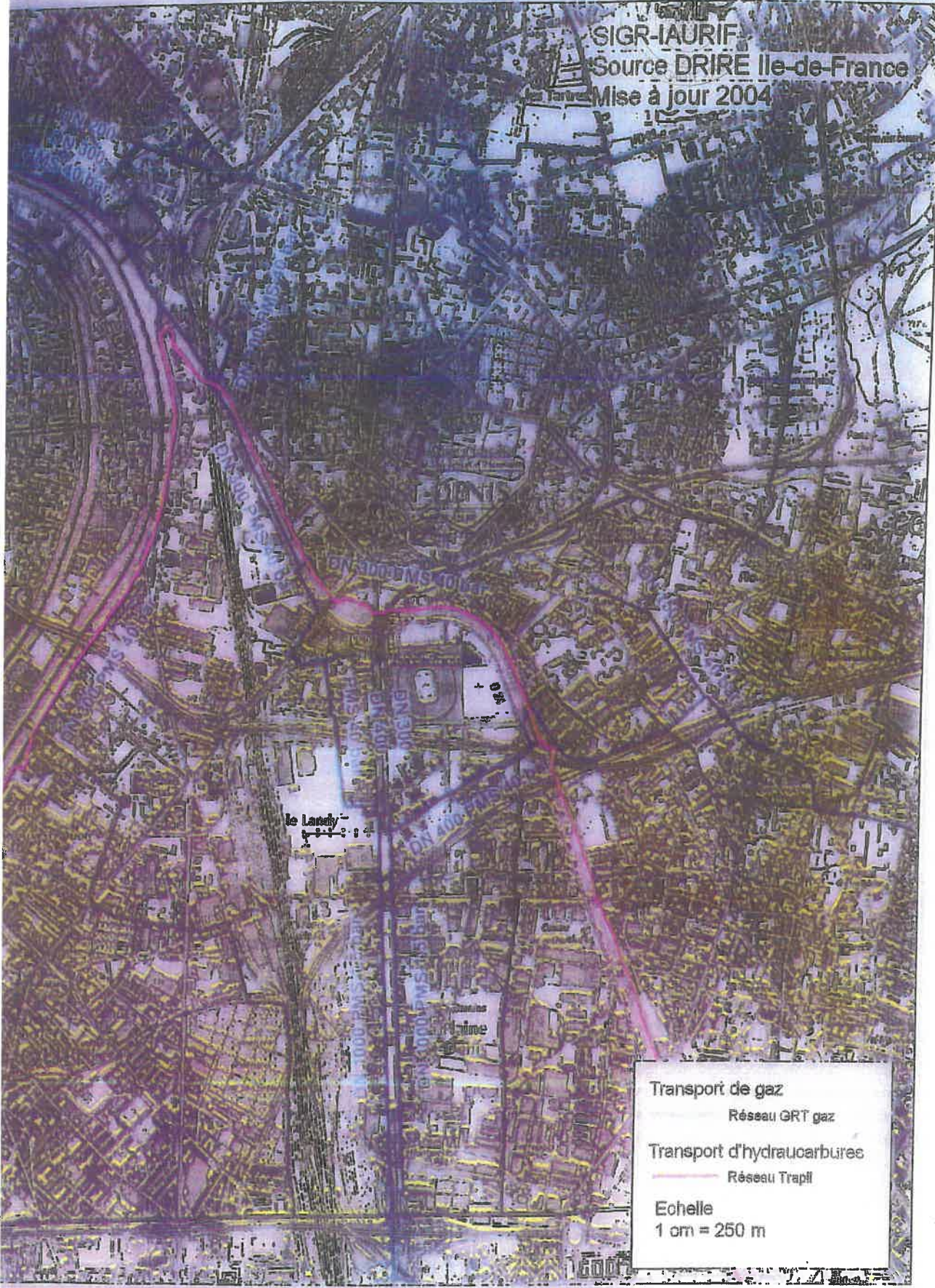
- Canalisations de gaz haute pression en service
- Canalisations de gaz haute pression projetées

- Poste de coupure ou de sectionnement
- Poste de livraison client ou de distribution publique
- Poste de prédétente



DEPARTEMENT GRAND PARIS

2, rue Pierre Thimbaud
92238 GENNEVILLIERS CEDEX
Tél : 01 40 85 20 77 - Fax : 01 40 85 27 27



**CANALISATIONS DE TRANSPORT DE
MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION**
Commune de SAINT-DENIS (93)

Sur votre commune, les largeurs de part et d'autre des canalisations selon ces trois zones sont les suivantes.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz

ZONES JUSTIFIANT DES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION			ZONE JUSTIFIANT VIGILANCE ET INFORMATION
CARACTÉRISTIQUES DES CANALISATIONS	ZONE PERMANENTE D'INTERDICTION DE TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS D'IGH ET D'ERP SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR PLUS DE 100 PERSONNES	ZONE INTERMÉDIAIRE OÙ DES RESTRICTIONS DE CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS D'IGH ET D'ERP SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR PLUS DE 100 PERSONNES EXISTENT	ZONE D'INFORMATION DU TRANSPORTEUR DE TOUT PROJET D'URBANISME
DN 1000 et PMS 1,5 bar	5 m	185 m	235 m
DN 400 et PMS 40 bar	5 m	105 m	140 m
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m

N.B: DN (diamètre nominal) PMS (pression maximale de service)

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL

DIAMÈTRE 10"	10 m	215 m	275 m
--------------	------	-------	-------

Source: DRIRE 10 rue Crillon 75 194 paris cedex 04

Ces périmètres sont les suivants:

- ② une « zone permanente d'interdiction » dans laquelle tout projet d'IGH ou d'ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5m de part et d'autre de la canalisation de gaz et 10m de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbures. Ce périmètre s'ajoute à la servitude d'urbanisme déjà existante relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements, en relation avec la présence de la canalisation.
- ③ une « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur (IGH) existent. Les distances à respecter sont précisées dans le tableau de la page suivante.

Je vous invite vivement à consulter pour avis la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE) d'Île-de-France, dans un délai d'un mois, à partir du dépôt d'un permis de construire sur ce type de projet, dès lors qu'il concernerait une parcelle située dans cette zone. A cette occasion, ces projets feront l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. Ils pourront préalablement être soumis à une étude de danger qui fera la démonstration de la prise en compte des risques et de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes. L'autorisation d'urbanisme ne devrait être délivrée qu'une fois le risque lié à la sécurité des personnes écarté. Je vous rappelle qu'en cas d'impossibilité de mise en oeuvre de mesures compensatoires, le refus du permis de construire pourrait être prononcé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique.

- ④ une « zone d'information du transporteur », dans laquelle tout projet d'urbanisme fait l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz ou TRAPIL afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

Vous trouverez ci-joint les coordonnées des gestionnaires de réseaux précités :

GRT gaz Région Val de Seine 26 rue de Calais- 75436 PARIS CEDEX 09 TEL: 01 40 23 36 36	TRAPIL 7-9 rue des Frères Morane 75738 PARIS CEDEX 15 TEL: 01 55 76 80 00
--	---

QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE : CABINET FONCIA PARIS

IMMEUBLE EN COPROPRIETE : SAINT-DENIS (93200) avenue des Fruitiers et rue Federico BELLINI

LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 2-63-102

APPARTENANT A : Monsieur et Madame DALI

VENDEURS : CREDIT FONCIER DE FRANCE

Avocat poursuivant la vente sur SAISIE-IMMOBILIERE : La SCP d'avocats HOCQUARD et ASSOCIES, 128 boulevard Saint Germain à PARIS 6ème

Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à la SCP HOCQUARD et ASSOCIES les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

1°) Quel est le montant total de la créance du syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veuillez décomposer ce montant de la façon suivante :

- pour chaque lot, montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965,

lot 2

lot 63

lot 102

pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication, soit 2014 - charges - travaux	1058,03	12,66	164,95
pour l'année précédente, soit - charges - travaux	614,92	5,89	82,67
pour l'année antérieure, soit - charges - travaux	697,90	5,62	92,73

pouvant faire l'objet du privilège instauré par la loi du 21 juillet 1994.

ET les charges afférentes :

à la 3 ^e année encore antérieure - charges - travaux			
et enfin la 4 ^e année encore antérieure - charges - travaux			

qui viendraient en concours avec les autres créanciers hypothécaires.

2°) A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

Non

3°) Un organisme financier a-t-il pour ces mêmes biens consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

Dans l'affirmative,

a) Quel est cet organisme ? /

b) Quel est le solde à ce jour ? /

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

Non, aucun travaux importants non exécutés

5°) Auprès de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie : **AXA**

n° de police **4832240304**

sa durée **01.10.2014 au 30.09.15**

montant de l'assurance

7852, 13 €

6°) Quel est le montant du fond de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

256, 35 €

7°) pour satisfaire aux dispositions du décret n° 96.97 du 7 février 1996, des recherches ont-elles été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

Non, pas de recherche.

8°) Des recherches ont-elles été faites concernant l'existence de termites, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

Non, pas de recherche.

DIRE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : CREDIT FONCIER DE FRANCE

CONTRE : Monsieur Najib DALI et Madame Nafida DJOUDJOU, épouse DALI

Avocat poursuivant : Maître Ingrid FOY

IMMEUBLE : SAINT DENIS (93) – avenue des Fruitiers et rue Fédérico Fellini

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY a comparu Maître Ingrid FOY, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit

LAQUELLE A DIT :

Qu'elle entendait compléter le présent cahier des conditions de vente qui précède en apportant le DOCUMENT suivant :

ANNEXE 4

CERTIFICATS D'URBANISME

Maître Ingrid FOY, Avocat de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par la société PAILLARD.

Et ledit Avocat susnommé, a signé sous toutes réserves

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 23/IMO/DALI2938
Date du repérage : 17/04/2023
Heure d'arrivée : 13 h 30
Durée du repérage : 01 h 18

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **8 rue Federico Fellini**
Commune : **93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS**
Section cadastrale BX, Parcelle(s) n° 117
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 2

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **M. DALI**
Adresse : **8 rue Federico Fellini**
93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS

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

Nom et prénom : **Maître Fabienne ALLAIRE**
Adresse :

Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **CHIERE Jean-Louis**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**
Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**
95210 SAINT GRATIEN
Numéro SIRET : **51955971**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **54862353 / 01/01/2024**

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 60,05 m² (soixante mètres carrés zéro cinq)
Surface au sol totale : 60,05 m² (soixante mètres carrés zéro cinq)

Résultat du repérageDate du repérage : **17/04/2023**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Fabienne ALLAIRE

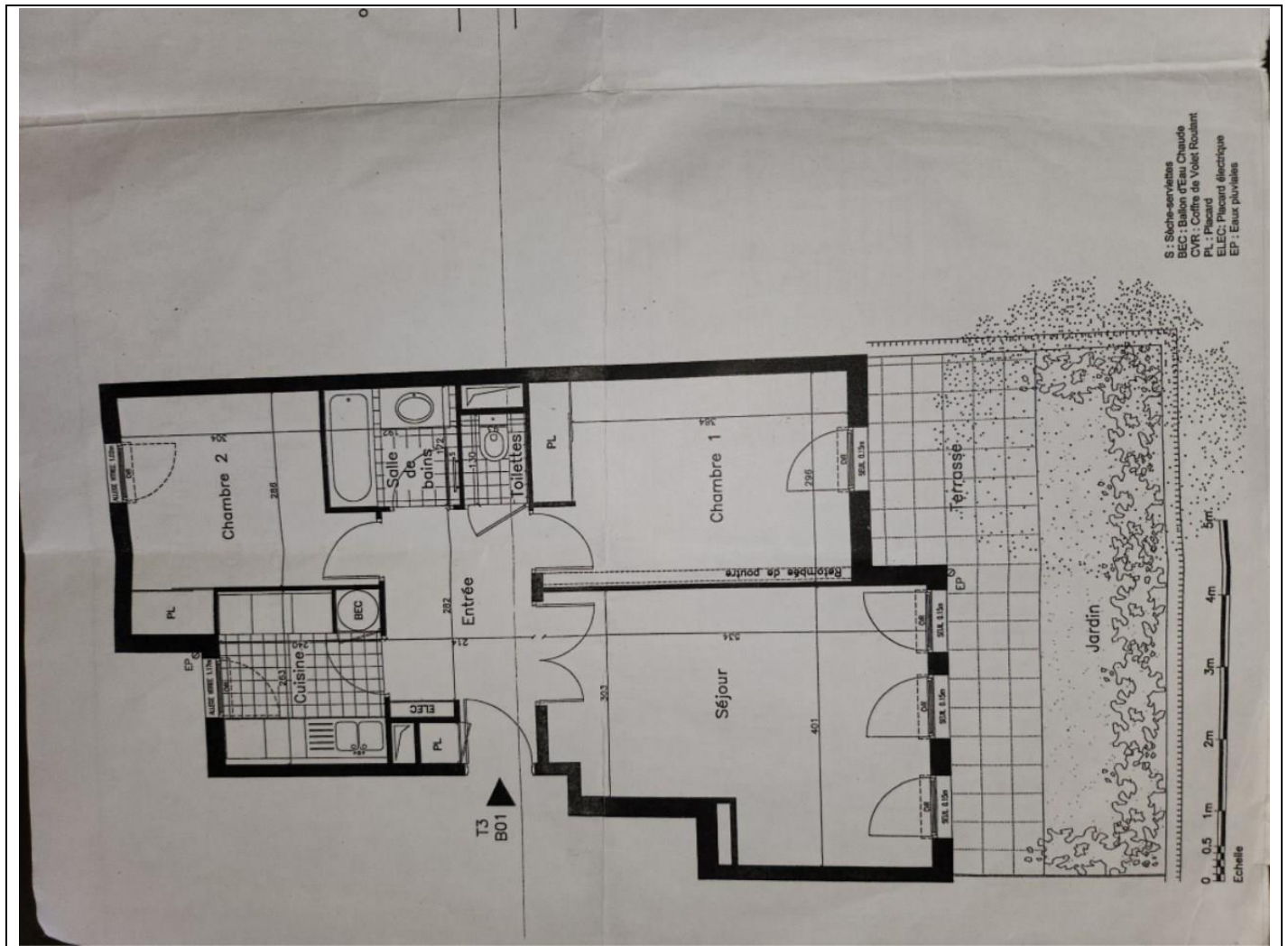
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	7,08	7,08	
Cuisine	6,31	6,31	
Wc	1,21	1,21	
Séjour	18,62	18,62	
Chambre 1	13,15	13,15	
Chambre 2	10,38	10,38	
Salle de bain	3,30	3,30	

Terrasse : 18.75 m2 Jardin : 11.54 m2

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 60,05 m² (soixante mètres carrés zéro cinq)**Surface au sol totale : 60,05 m² (soixante mètres carrés zéro cinq)**Fait à **SAINT GRATIEN**, le **21/04/2023**



Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Aperçu non disponible

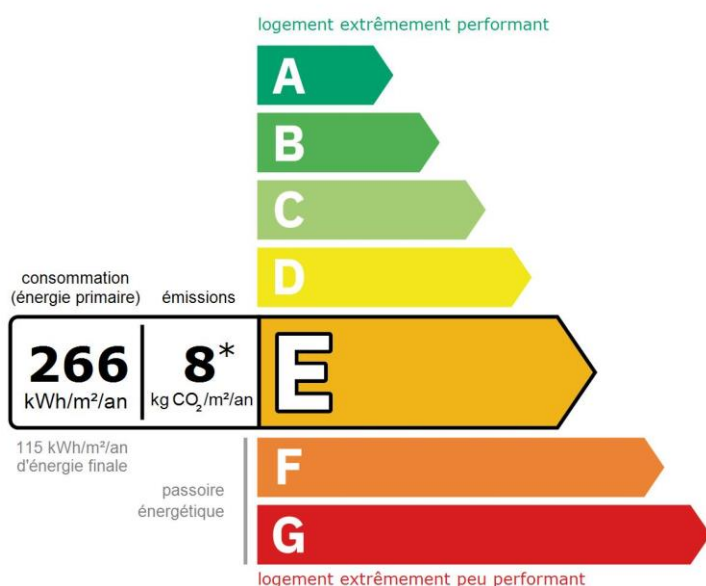


Adresse : 8 rue Frederico Fellini
93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS
N° de lot: 2

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2001 - 2005
Surface habitable : 60 m²

Propriétaire : M. DALI
Adresse : 8 rue Frederico Fellini 93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS

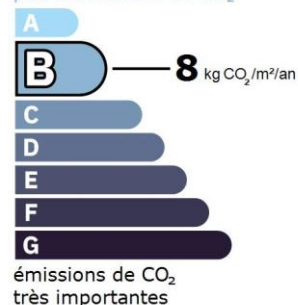
Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 513 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 659 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **990 €** et **1 390 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

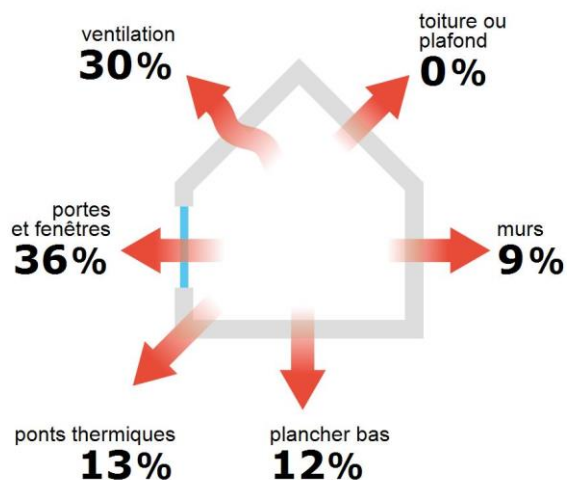
CADIC
17 Bis Av Ernest Renan
95210 SAINT GRATIEN
tel : 0680591863

Diagnostic : CHIÈRE Jean-Louis
Email : jlc.chiere@gmail.com
N° de certification : DTI2217
Organisme de certification : DEKRA Certification



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

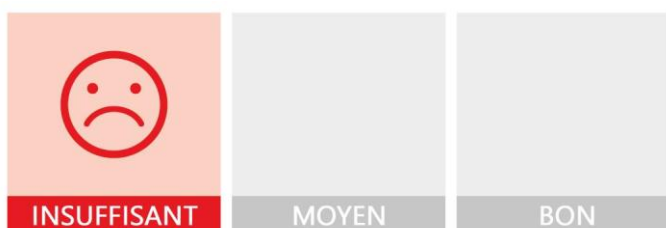


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique	10 166 (4 420 é.f.)	entre 640 € et 870 €	 64 %
 eau chaude	 Electrique	4 708 (2 047 é.f.)	entre 290 € et 410 €	 29 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	261 (113 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	834 (363 é.f.)	entre 50 € et 80 €	 5 %
énergie totale pour les usages recensés :		15 969 kWh (6 943 kWh é.f.)	entre 990 € et 1 390 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 104ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture **soit -195€ par an**

Astuces

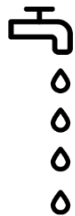
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 104ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -92€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé	bonne
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 8 mm Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot

Description

Performance recommandée



Chauffage

Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 13500 à 20200€

Lot

Description

Performance recommandée



Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.

⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$


Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).

SCOP = 4



Eau chaude sanitaire

Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.

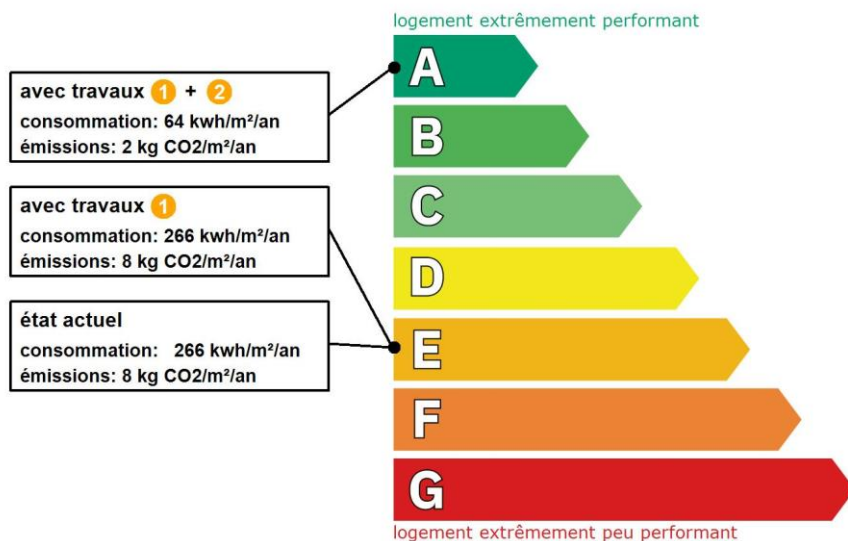
COP = 3

Commentaires :

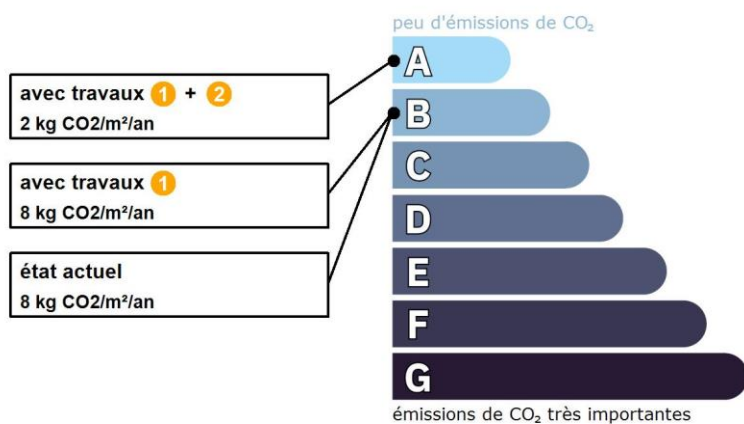
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Référence du DPE : **23/IMO/DALI2938**

Date de visite du bien : **17/04/2023**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale BX, Parcelle(s) n° 117**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Photographies des travaux

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs.

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Altitude		Donnée en ligne	inférieur à 400 m
Type de bien		Observé / mesuré	Appartement
Année de construction		Estimé	2001 - 2005
Surface habitable du logement		Observé / mesuré	60 m²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,7 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré	11 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2001 - 2005
Mur 2 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	11,12 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2001 - 2005
Mur 3 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	3,4 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur

	Surface Aiu		Observé / mesuré	5,4 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	8.1 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2001 - 2005
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	60 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	13 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	60 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2001 - 2005
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	60 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2001 - 2005
Porte-fenêtre 1 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	6 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	8 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Porte-fenêtre 2 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	8 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie en fond de balcon

Porte-fenêtre 3 Nord	Avancée l (profondeur des masques proches)	 Observé / mesuré	< 1m
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	60 - 90°
	Surface de baies	 Observé / mesuré	4 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	8 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	30 - 60°
Porte	Surface de porte	 Observé / mesuré	2 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	5,4 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	8.1 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	7 m
Pont Thermique 2	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	7 m
Pont Thermique 3	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,6 m
Pont Thermique 4	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,6 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	 Valeur par défaut 2001 - 2005
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple

Eau chaude sanitaire	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍 Observé / mesuré	200 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : CADIC 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN

Tél. : 0680591863 - N°SIREN : 51955971 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54862353

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2393E1336739S](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 23/IMO/DALI2938
Date du repérage : 17/04/2023
Heure d'arrivée : 13 h 30
Durée du repérage : 01 h 18

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **8 rue Frederico Fellini**
Commune : **93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS**
Département : **Seine-Saint-Denis**
Référence cadastrale : **Section cadastrale BX, Parcelle(s) n° 117, identifiant fiscal : NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 2**
Périmètre de repérage : **Appartement**
Année de construction : **2004**
Année de l'installation : **2004**
Distributeur d'électricité : **Engie**
Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **Maitre Fabienne ALLAIRE**
Adresse :

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **M. DALI**
Adresse : **8 rue Frederico Fellini**
..... **93210 LA-PLAINE-SAINT-DENIS**

3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CHIERE Jean-Louis**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**
Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**
..... **95210 SAINT GRATIEN**
Numéro SIRET : **51955971000016**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **54862353 - 01/01/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** le **03/12/2018** jusqu'au **02/12/2023**. (Certification de compétence **DTI2217**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

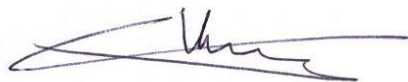
7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte 1 - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **17/04/2023**
Etat rédigé à **SAINT GRATIEN**, le **21/04/2023**

Par : **CHIERE Jean-Louis**



Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

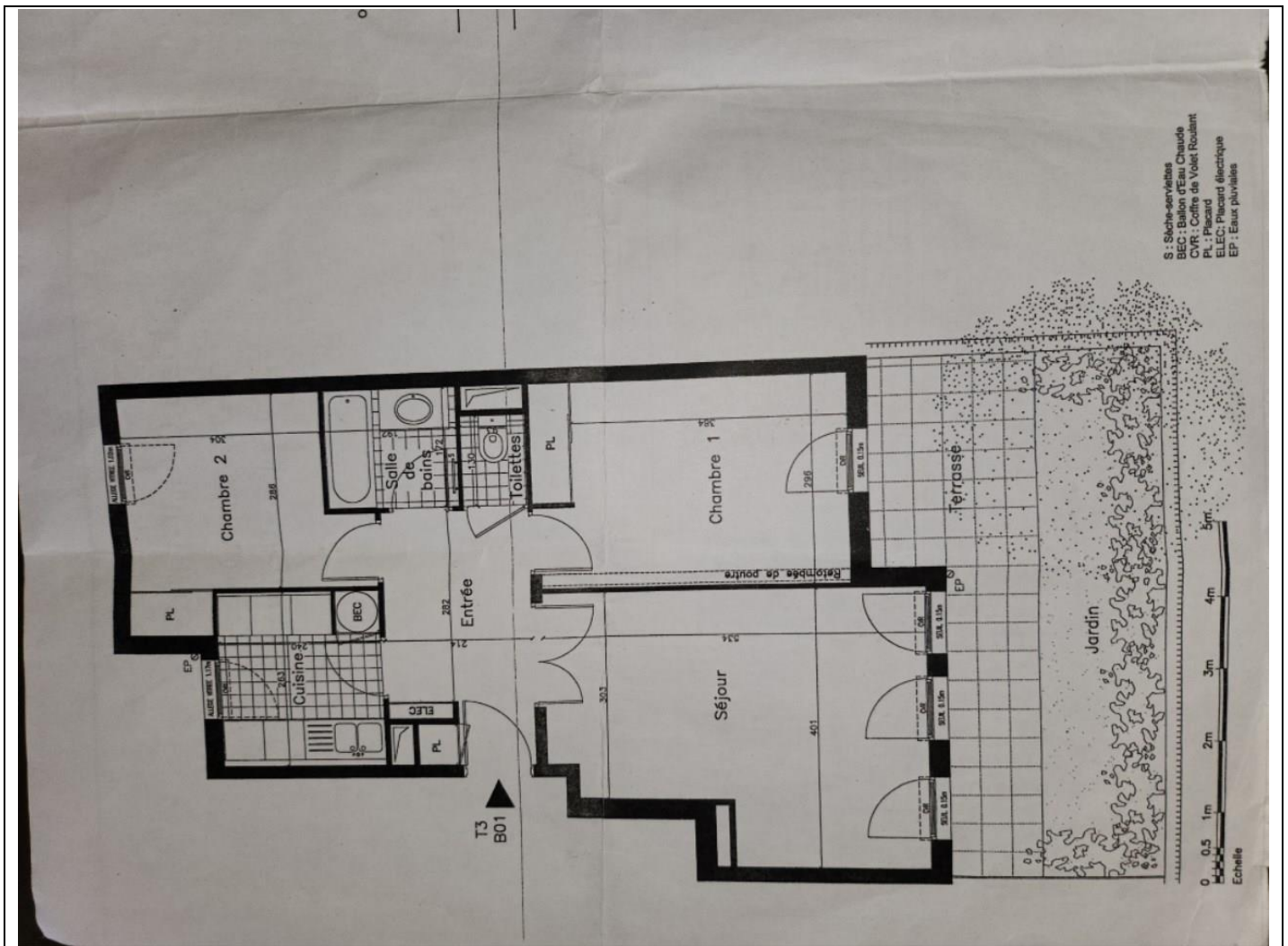
Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 21 avril 2023

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 .

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)

93210 SAINT-DENIS

Code parcelle :
000-BX-123



RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé Arrêté modifiant l'arrêté du 21 mars 1986 sur Saint-Denis a été approuvé sur le territoire de votre commune.

Date d'approbation : 18/04/1995

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

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.



MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPR MT prescrit a été prescrit sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 17/01/2005

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

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.



RECOMMANDATIONS

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..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

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 SUITE À 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 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Saint-Denis a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas 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

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

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.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI de la Seine a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 20/08/1999

Date d'approbation : 21/06/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

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.



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>



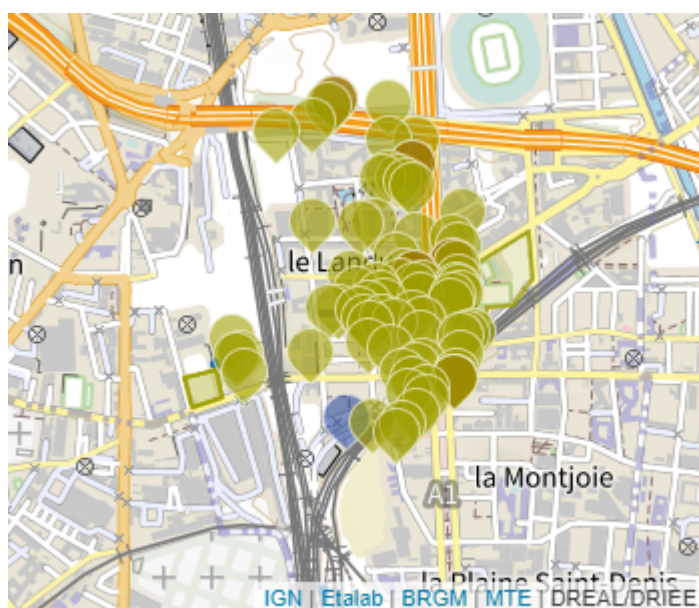
POLLUTION DES SOLS (500 m)



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 :

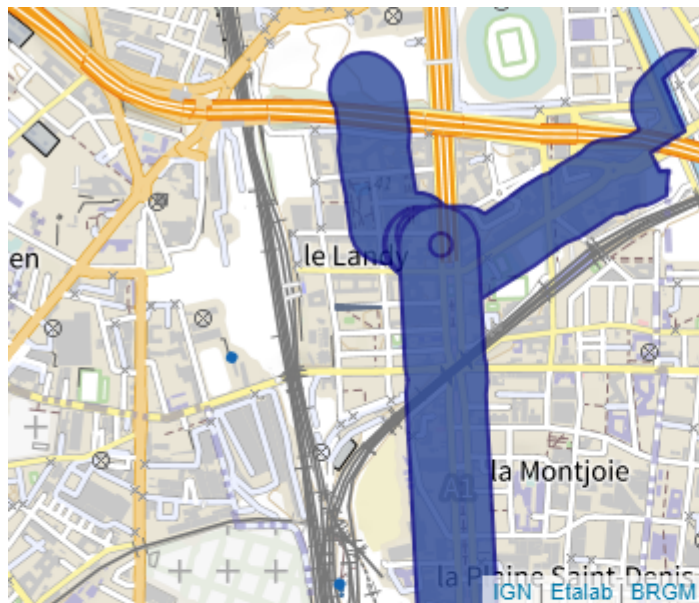
- 6 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 79 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



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) : 17

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
BUDD8750068A	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
INTE0100460A	07/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300708A	02/07/2003	02/07/2003	03/12/2003	20/12/2003
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1820387A	24/05/2018	25/05/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1835008A	27/07/2018	27/07/2018	24/12/2018	30/01/2019
INTE2016904A	09/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020
INTE2204344A	13/07/2021	13/07/2021	09/02/2022	13/02/2022
INTE2204344A	04/06/2021	04/06/2021	09/02/2022	13/02/2022
INTE8700362A	24/08/1987	26/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200474A	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9400502A	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
INTE9600039A	23/08/1995	23/08/1995	02/02/1996	14/02/1996
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

Mouvement de Terrain : 1

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

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ASSOCIATION 1901 ENVIE PARIS SAINT DENIS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404473
A+LOGISTIC (EX DUBOIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406704
Protect Métal	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100000859
VENTE PRIVEE LOGISTIQUE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409130
SESAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403569
ARTIMPORT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405264

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
PANASONIC FRANCE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP38892189
SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4086870
SNCF MOBILITES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP620338
XEROX SAS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP632446
MARIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889163
TOTAL Cie FRANÇAISE de RAFFINAGE (SA)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889166
SAMARITAINE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889167
Cie FRANÇAISE des CAFES ; SECC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889168
FABRIQUE UNION ; PARFUMERIE VIOLET (SA) ; KEHMS ou RHENS et Cie ; VIOLET-L. CLAYE ; CLAYE (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889171
VIDEOSTONE ; LEBIHAN ; SAROI	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889173
SORETRAC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889174
LOUDEAC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889176
TURPIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889177
SAVONNERIE MODERNE ; CALVET et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889178
OXCOM	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889179
SAVONNERIES WEIL MALLEZ (Sté des) ; WEILL (M.) ; COURTIER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889180
JARDIN (Ets A.) ; ROGER frères ; GERARD (M. P.) ; UNION MECANIQUE et METALLURGIQUE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889182
PROTECT METAL ; TRANSPORTS WALBAUM ; ROUSSEAU et Cie ; BOIVIER ROUSSEAU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889184
DEBRISSE DULAC ; DEBRISSE ; DEBOISE ; DENI (M.) ; DOUCET (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889186
PHAM VAN GERARD ; KALLISTA ; TUBACHER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889240

Nom du site	Fiche détaillée
PIAT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889241
ADEOA - DECOUPAGE EMBOUTISSAGE OUTILLAGES AUTOMATIQUES ; DEOA ; DEOAR ; GERSTEL ; HERBERT ; RUBIAN MANUFACTURING COMPANY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889187
MAURICE MERLE (SA) ; ROUSSEAU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889360
GREFFATH	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889365
LEJEUNE (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889610
EIFFAGE GENIE CIVIL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4126315
EURIDEP SA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP628992
SNCF TECHNICENTRE LANDY SITE PLEYEL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP632191
ARCELOR MITTAL FRANCE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP632732
TRANSPORTS GRIMAUD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP630232
A+LOGISTIC (EX DUBOIS)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4086890
ASSOCIATION 1901 ENVIE PARIS SAINT DENIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP629885
ARTIMPORT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP630492
LE JADE IMMEUBLE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP633134
VENTE PRIVEE LOGISTIQUE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP633578
ZAC LANDY PLEYEL SUD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP633059
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP629549
VILLE de SAINT-DENIS - ECOLE DU LANDY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889175
JOLY ; IRAG ; CAZENEUVE (SA Ets A.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889181
LE MONDE ; LAMBERT ; CHALIGNY et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889183
INTERVOX ALCATEL ; STOCK UNION ; NEFF ; AUBAGNAC (Ets G.) ; MAISONS A. SALLES, AUBAGNAC et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889185

Nom du site	Fiche détaillée
TOITOT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889242
GARAGE du LANDY MATRICARDI ; ZIMMERMANN ; POUJADE ; STATION SERVICE PONT de SOISSONS LANDY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889243
CARROSSERIE VHB ; MOUTIER ; MALEMANT ; AUBAGNAC ; COCHAUX ; DUPAS (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889244
PETIT Frères	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889245
KACPRZAK ; SOREVI ; GENERALPLAST ; Cie GENERALE des PLASTIQUES ; ASSEO (Sté) ; DEISS (SA des Ets Henri) ; DEISS (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889246
GRIMAUD (Sté) ; FILS et TEXTILES (SA) ; KELLNER ; BACHELIER et Cie ; CHANCY, CHIBERT et Cie - Cie GENERALE de BOUGIES ; BOUGIES de la COMETE ; STEARINERIE FRANÇAISE ; BOUGIES du PHENIX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889247
Cie GENERALE des PAPIERS ; FERON PAPIERS d'EMBALLAGE ; ENTREPRISE METALLURGIQUE (Sté d') ; DEGUIGNE ; CLARO ; LOUBATIERE ET GLISSELIN ; THOUVIOT et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889188
LEMARCHAND ; MEILLET-LEMARCHAND	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889189
METAFER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889190
RUBIAN MANUFACTORY COMPANY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889191
VALENTIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889192
METAL PLAINE SAINT-DENIS ou METALLURGIQUE PLAINE SAINT-DENIS ; BRUN (Ets) ; MARCOVICI ; TREFILIERIE du LANDY ; Ets CHARQUILLON Fils et Cie ou CHAQUILLON ; Sté METALLURGIQUE du LANDY ; POUET ou PONET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889248
BOURDEAU EMBOUTISSAGE ; Sté METALLURGIQUE BOURDEAU-GUEDELOT ou GUEDELOT ; INDUSTRIELLE d'EMBOUTISSAGE ; Sté FRANÇAISE d'EMBOUTISSAGE HYDRAULIQUE LANDAIS & Cie ; CYANURES et PRODUITS CHIMIQUES (SA des	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889249
SNCF ; IMACO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889250
PHARMACIE CENTRALE du NORD - DE GRAUWE ; DEGRAUWE et DALLOZ	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889278
HILAIRE (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889279
ATMEC (Sté) ; MENUISERIES ARTS DECORS ; SAVARY (M.) ; BOURGEOIS (M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889280
THEOBALD ; INDUSTRIELLE de CONSTRUCTION ; A LA RATIONNELLE (Sté)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889281
ATAL ; AUBAGNAC (SA des Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889361
ROTO DE PARIS ; ROTO ROUTAGE ; CARTONNAGE VIDEPOT et Cie ; CARTONNERIE de TRACY SA ; SIDEM ; BOBROWSKY (M.) ; RENOVING ; APEX ; AUGÉ ; SELINGER ou SELNIGER ; LEON et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889362
FETI : FRANÇAISE EXPORT TRANSAC INTER ; REPMO ; FRIM ou FRIME ; LABORATOIRE CURIEL ; AFDS - CAZENEUVE (SA des Ets A.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889363

Parcelle(s) : 000-BX-123, 93210 SAINT-DENIS

Nom du site	Fiche détaillée
LAVANDOU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889364
CARROSSERIE DMG ; CARO PLAINE ; SKARBOWSKY ; Cie EUROPEENNE des METAUX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889366
MILLOT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889473
DELAVALLEE ET BECQUET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889630
REAMETAL ; FORSOND (Sté) ; LANGENEGGER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890492
ERTECO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892188
CARROSSERIE DMG ; GARAGE KAMOUR	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893206
IMPRESSIONS du LANDY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894284
SNCF - ATELIERS du LANDY ; CHEMIN de FER du NORD ; KATCHOURA SA ; SOUFFRICE et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889251
Sté FRANÇAISE d'INDUSTRIE CHIMIQUE ; DEISS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889253
S.A.S. VALOR	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4082775
LA PLATEFORME	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4082776
SESAS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP629240
ESTREL hotel SORIF THEATRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP632736
IMMEUBLE ANGLE PRESSENSE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP634546
Protect Métal	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4091254
SNCF TECHNICENTRE LE LANDY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP612477

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
SNCF La Plaine	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00034400101