

CERTIFICAT D'URBANISME
CU 93071 24 C0081

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
DATE DE DEPOT	Le 02/04/2024
LOCALISATION DU TERRAIN	8 ALL HELENE BOUCHER Parcelle(s) : CH35
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	Cabinet PAILLARD 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE
Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015 Situation/Zone : Zone UR Cette parcelle est comprise dans le périmètre de prospection des réseaux de chaleur urbain Seveo et Sebeo.

CADRE 4 : SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA DEMANDE
542,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé	Au bénéfice de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et/ou délégué à la Commune en application de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme (délibération n° 49 et 55 du 21/07/2020 conseil de Territoire) Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une DIA auprès du bénéficiaire du droit de préemption.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN <i>(Art L.332-6 et suivants et L.520-11 du Code de l'Urbanisme)</i>	
<u>TAXES</u>	
Taxe d'aménagement part communale :	
3 %	
5 % pour la zone d'activité « Garenne de Fontenoy »	
Taxe d'aménagement part départementale :	
2.5%	
Taxe d'aménagement part régionale :	
1%	
Redevance pour création de bureaux ou de locaux de cherche en région Ile-de-France :	
Bureaux : 86 Euros/m ²	
Locaux commerciaux : 30 Euros/m ²	
Locaux de stockage : 13 Euros/m ²	
Redevance d'archéologie préventive <i>(en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17/01/01 modifiée, relative à l'archéologie préventive)</i>	
<u>PARTICIPATIONS</u>	
Participations exigibles sans procédure préalable :	
- participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8) - cession gratuite de terrains (art L.332-6-1-2)	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
- participation pour raccordement à l'égout (art L.332-6-1-2)	

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien. Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Sursis à statuer :

La tenue du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration s'est déroulée en séance du conseil territorial de Paris Terres d'Envol, le 13 février 2023. Par conséquent toute autorisation d'urbanisme ultérieure (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir etc ...) pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.

Permis de diviser :

Au titre des articles L.111-6-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un permis de diviser et un permis de louer ont été instaurés sur la Commune. En conséquence toute division foncière ou bâtie ainsi que toute mise en location devront être précédée d'une autorisation administrative.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

Sevran le 11 avril 2024

Le Maire de Sevran,



Stéphane BLANCHET

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

téléphone : 01 49 36 52 00
télécopie : 01 49 36 52 01
www.ville-sevran.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire 28, avenue du Général-Leclerc 93270 Sevran

Direction de l'Urbanisme

Sevran, le 16 avril 2024

Mlle LE TALLEC Aurélie
tél. : 01 41 52 17 70
N/Réf. : communau24 081
V/Réf. : 240284

Cabinet PAILLARD
266 avenue Daumesnil
75012 PARIS

CERTIFICAT COMMUNAL

La propriété sise à Sevran : 8 allée Hélène Boucher

cadastrée : Section CH n° 35 (pour 542 m²)

comprise dans le zonage : UR du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015.

appartenant à (selon les déclarations du demandeur) : Monsieur (en copropriété)

est soumise :

- au D.P.U renforcé (Par délibération du C.M. du 26/06/2007, exécutoire à compter du 30/07/2007).
- au périmètre de prospection des réseaux de chaleur urbain Seveo ou Sebeo.

n'est pas comprise :

- dans un périmètre de rénovation,
- dans un périmètre de restauration immobilière,
- dans un périmètre de secteur sauvegardé,
- dans un périmètre d'habitat insalubre.

Numérotage :

la propriété ci-dessus référencée est numérotée : n° 8 sur l'allée Hélène Boucher

Salubrité - Péril :

- aucun arrêté de péril, aucune injonction de travaux
- aucune mesure concernant l'hygiène ou l'insalubrité n'ont été pris à l'encontre de cet immeuble.
- l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune déclaration de contamination par les termites ou autres (art. 3 loi n°99-471 du 08/06/99)

Voirie- Réseaux divers : la voie est équipée en eau, gaz, électricité, égout.

Mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléas faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien. Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

État des risques d'accessibilité au plomb :

Nous vous informons que depuis le 1^{er} octobre 2000 est entré en vigueur l'arrêté préfectoral du 28 avril 2000 qui classe le territoire de la commune de Sevran, comme l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis, en zone à risque d'exposition au plomb.

A ce titre, pour tout immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à :

- toute promesse de vente ou d'achat,
- à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation.

Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an, à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Il est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du code de la Construction et de l'Habitation, ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission (art. R. 32-11 du code de la Santé Publique).

DISPOSITIONS GENERALES

Article DG/1- Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal

Article DG/2- Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols.

L'édification des clôtures est soumise à autorisation d'occuper le sol (délibération °26 du Conseil Municipal du 26 juin 2007)

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (délibération n° 27 du Conseil Municipal du 26 juin 2007)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

Article DG/3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zone urbaines sont désignées par l'indice de référence U. Elles comprennent les zones :

- UVC et UCVa
- UEV, UEVw et UEVwA, UEVgp
- UV et UVk
- UR
- UM, UMi et UMapg
- UAE et UAEp

Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N. Elles comprennent les zones :

- N
- Nap

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les espaces à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés et les servitudes urbaines au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Article DG/4- Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article DG/5- Stationnement

Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation de construire ne peut pas satisfaire, pour des raisons techniques liées à la nature du sol ou la configuration du terrain, aux obligations en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places non réalisées sur le terrain d'assiette du projet de l'obtention d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement privé.

Les règles de stationnement sont complétées de la façon suivante :

- 2,50 de large sur 5 m de long par place
- ou 25 m² par place accès compris.

Article DG/6- Les protections archéologiques.

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan annexé en pièce n° 8.

Dans les sites :

- 869 Site médiéval
- 868 Bourg ancien
- 870 Site préhistorique

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux, sans limite de seuil, susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Pour le reste du territoire de la commune, la DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 5 000m².

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945).

Article DG/7-Risques, nuisances et protections

7.1. Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléas faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

7.2. Les matériaux superficiels argilo marneux

La totalité du territoire communal est touchée par un aléas faible en matière de retrait-gonflement des sols argileux. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à l'annexe n°2 jointe au présent PLU.

7.3. Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 28 Avril 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans la Seine Saint-Denis, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb. Il importe de prendre toutes dispositions en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cet arrêté est annexé en pièce n°5.

7.4. Risques technologiques de transport de matières dangereuses

Dans les parties du territoire soumises au risque technologique de transport de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz haute pression, dont le tracé figure à l'annexe 3 et au plan de zonage, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique. Trois zones sont définies :

- 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 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz et 10 m de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbure. Ce périmètre s'ajoute à la servitude d'urbanisme déjà existante relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements, en relation avec la présente canalisation.
- une « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur existent. Les distances à respecter sont précisées dans le tableau ci dessous.

- une « zone d'information du transporteur », dans laquelle tout projet d'urbanisme fait l'objet d'une information du 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.

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zones justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
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

SOURCE : DRIRE 10 Crillon 75194 Paris cedex 04

Tout projet de construction ou d'installation se situant à proximité d'un ouvrage de gaz devra faire l'objet d'une consultation, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire :

GRT Gaz – Pôle exploitation Val-de-Seine – équipe Travaux Tiers-
2 rue Pierre Timbaud
93238 GENNEVILLIERS CEDEX

Les projets compris dans ces périmètres ne pourront être autorisés ou refusés qu'après avis et sous réserve de prescriptions spéciales du service gestionnaire de ces ouvrages.

7.5. Zone de protection acoustique

Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique sur le plan en annexe 4, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 Mars 2000, et s'il y a lieu aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci. Cet arrêté est annexé au présent PLU.

7.6. Entretien des réseaux de gaz, de chauffage urbain et de transport et distribution d'électricité

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes n°3 jointes au présent PLU.

7.7. Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existantes sera admise, sous réserve de la compatibilité avec les dispositions des lois d'aménagement et des

servitudes d'utilité publique. L'amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette dernière, devra être mise en œuvre dans la mesure du possible.

Article DG/8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

8.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toutes constructions existantes ou nouvelles qui requièrent une alimentation en eau.

8.2. Assainissement

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

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

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

8.2.1. Eaux claires

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

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

En raison des risques liés à la dissolution de gypse antéludien, les constructeurs devront rechercher toute solution alternative au pompage et au rabattement de nappe provisoires afin de diminuer les mouvements d'eau souterrains.

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

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

8.2.2 Eaux Usées

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

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

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

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

8.2.3 Eaux Pluviales

En raison des risques d'inondation et de dissolution de gypse antéludien toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La mise en place et l'utilisation de systèmes d'infiltration des eaux pluviales tels que puisard, puits d'infiltration etc. sont interdites.

En tenant compte de l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales et de l'obligation de raccordement par défaut au réseau d'assainissement, la rétention des eaux pluviales à la parcelle, doit être privilégiée.

Les eaux pluviales retenues sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha pour toute opération dont la surface d'emprise foncière est supérieure à 1000 m², conformément au Règlement départemental d'assainissement.

Dans le cas où la surface des parcelles est inférieure à 1000 m², il est, le plus souvent, difficile techniquement de respecter la contrainte de débit. C'est pourquoi, le maître

d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, les toitures stockantes (végétalisées) etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, une toiture végétalisée à fort substrat, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne jouerait alors plus son rôle de rétention.

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

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

8.3. Énergie et réseaux de télécommunication

Les branchements aux réseaux d'énergie et de téléphone et numériques ou de fibres optiques sur le domaine public comme sur les propriétés doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

8.4. Déchets

Il convient de prévoir dans toutes nouvelles constructions l'édification de locaux poubelles d'une taille suffisante pour le stockage des containers nécessaires.

Pour les constructions, autres que les maisons individuelles, les locaux déchets réalisés doivent être facilement accessibles depuis la rue.

Pour les constructions de plus de 50 logements, la mise en place d'un système de bornes d'apport volontaire enterrées doit être privilégiée en accord avec la ville et le délégataire de service public.

Article DG/9 : Espèces végétales indigènes et espèces invasives

Les constructeurs devront privilégier les espèces figurant sur la liste des espèces indigènes de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine. Les espèces invasives figurant sur la liste de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine seront à proscrire.

http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/Liste_Guide/4_3.pdf

Article DG/10: Définitions

Accès :

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules peuvent pénétrer sur le terrain.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement :

Limite entre le terrain privé et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Claire-voie :

Se dit d'une clôture pour laquelle les vides sont plus nombreux que les parties pleines.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces verts de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol. Seul le passage de réseaux y est possible (assainissement, électricité, téléphone....)

Extension :

L'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Façades aveugles :

Sont considérées comme aveugles les façades qui comportent:

- des ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m de hauteur par rapport au plancher du niveau
- des châssis fixes et opaques ou translucides
- des portes pleines, opaques ou translucides.

Limites séparatives :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites entre deux terrains privés.

Saillie :

Parties ou éléments de construction qui dépassent de la façade d'une construction : balcon, corniche, moulure.....

Sol naturel :

État du sol avant travaux.

Terrain (ou unité foncière) :

Propriété foncière d'un seul tenant constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UR

Cette zone correspond aux grands secteurs de rénovation urbaine des Beaudottes, Montceux Pont-Blanc et Rougemont qui font l'objet d'opérations de renouvellement.

Article UR/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

1.2. Les industries.

1.3. Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

1.4. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

1.5. Les garages collectifs de caravanes.

1.6. Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

1.7. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

Article UR/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

2.2. Les entrepôts dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.

2.3. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales ;

2.4. Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

Article UR/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

3.1.3. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

3.1.4. Bateaux

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités à un seul bateau par terrain de moins de 30 m de façade sur rue. Au delà, deux bateaux peuvent être admis si la sécurité des circulations n'est pas mise en cause. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

3.2. Voies privées

3.2.1. La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

3.2.2. Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

Article UR/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Article UR/5. Superficie minimale des terrains

Cet article est sans objet.

Article UR/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

6.2. Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

Article UR/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent observer un retrait sur au moins l'une des deux limites latérales dans les conditions ci-dessous :

7.1.1. En cas de vues

Sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00m

7.1.2. En cas de murs aveugles

- Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

- Les constructions de moins de 4,00m de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales et de fond de terrain.

7.2. Constructions existantes

Les extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

7.3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, mais doivent respecter en cas de retrait les conditions décrites aux articles 7.1.1 et 7.1.2.

Article UR/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

8.1.1. Dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5,00m.

8.1.2. Dans le cas de deux façades aveugles, une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3,00m.

8.1.3. Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

8.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article UR/9. Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article UR/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 18,00m et 5 niveaux+ comble ou 5 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00m par rapport au droit de la façade principale.

10.2. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.3. Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

10.5. La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

Article UR/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.

11.1. Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

11.2.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

11.2.2. En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

11.2.3. Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

11.2.4 Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m, hormis pour les portails et entrées dont la hauteur ne peut excéder 3m.

11.3.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

11.5. Antennes

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Article UR/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes .

12.2. Normes minimum de stationnement

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

12.2.1. Habitation : en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1 place de stationnement voiture par logement

12.2.2 Résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

12.2.3. Bureaux :

- une place pour 50m² de Surface de plancher
- une place pour 60m² de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

12.2.4. Artisanat :

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

12.2.5. Commerces :

- à partir de 150 m² de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.6. Entrepôts :

- 1 place de stationnement voiture pour 100 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

12.2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

12.3. Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

12.4. Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

12.5. Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m². Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

Article UR/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

13.2. 20% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % de la surface du terrain, traité soit en espace vert de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant :

	Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description du type de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

13.3. Les parcs de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.4. Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m² d'espace vert.

Article UR/14. Coefficient d'occupation du sol.

Cet article est sans objet.

Article UR/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

15.1. Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

15.2. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

15.3. Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

15.4. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposés au sud.

15.5. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

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

Commune de **SEVRAN** (Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **8 allée Hélène Boucher**

Cadastre : section CH n° 35

Contenance cadastrale : 542 m²

Dossier n°240284

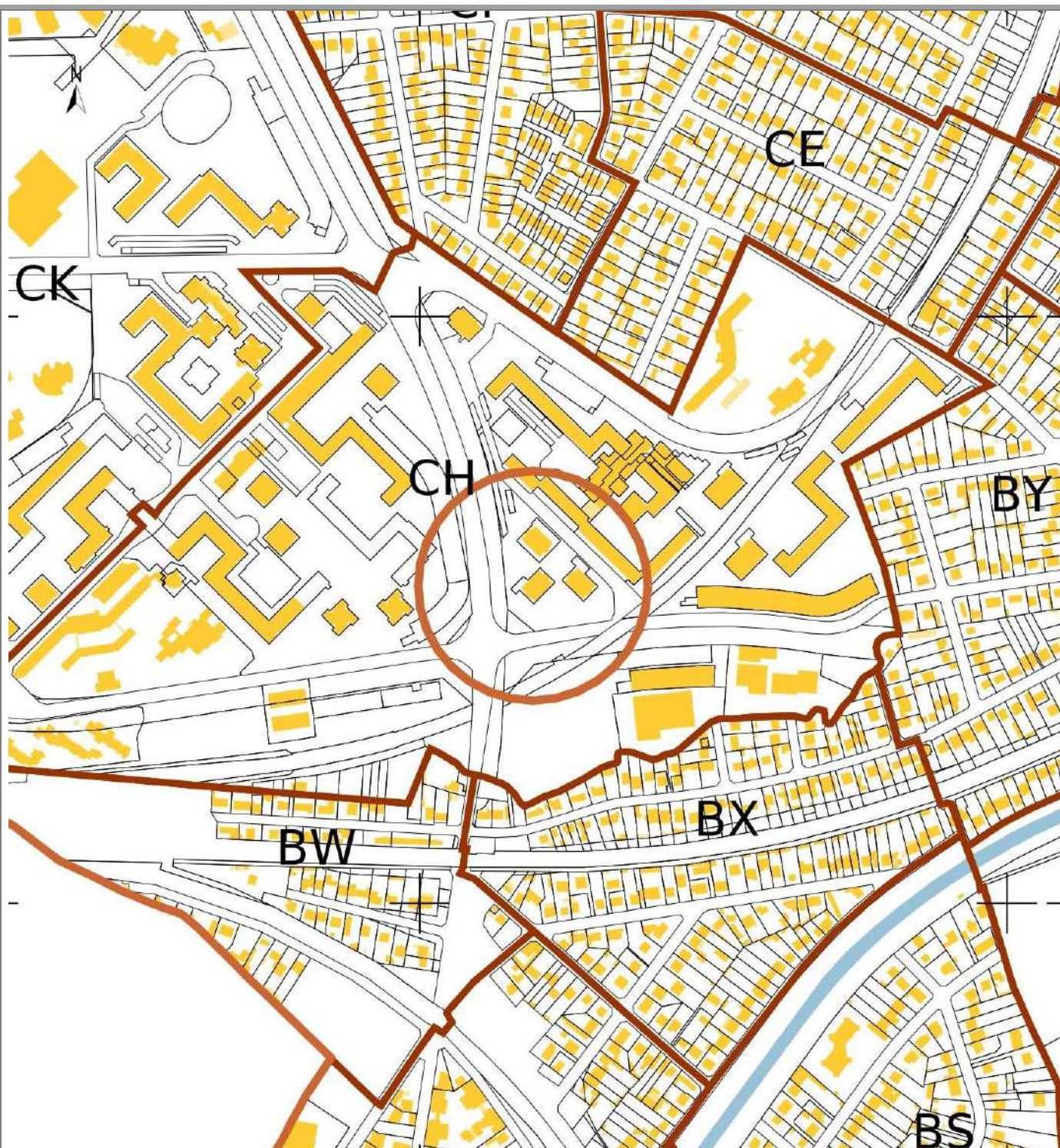
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : M.

Lot n° 36 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **SEVRAN** (Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **8 allée Hélène Boucher**

Cadastre : section CH n° 35

Contenance cadastrale : 542 m²

Dossier n°240284

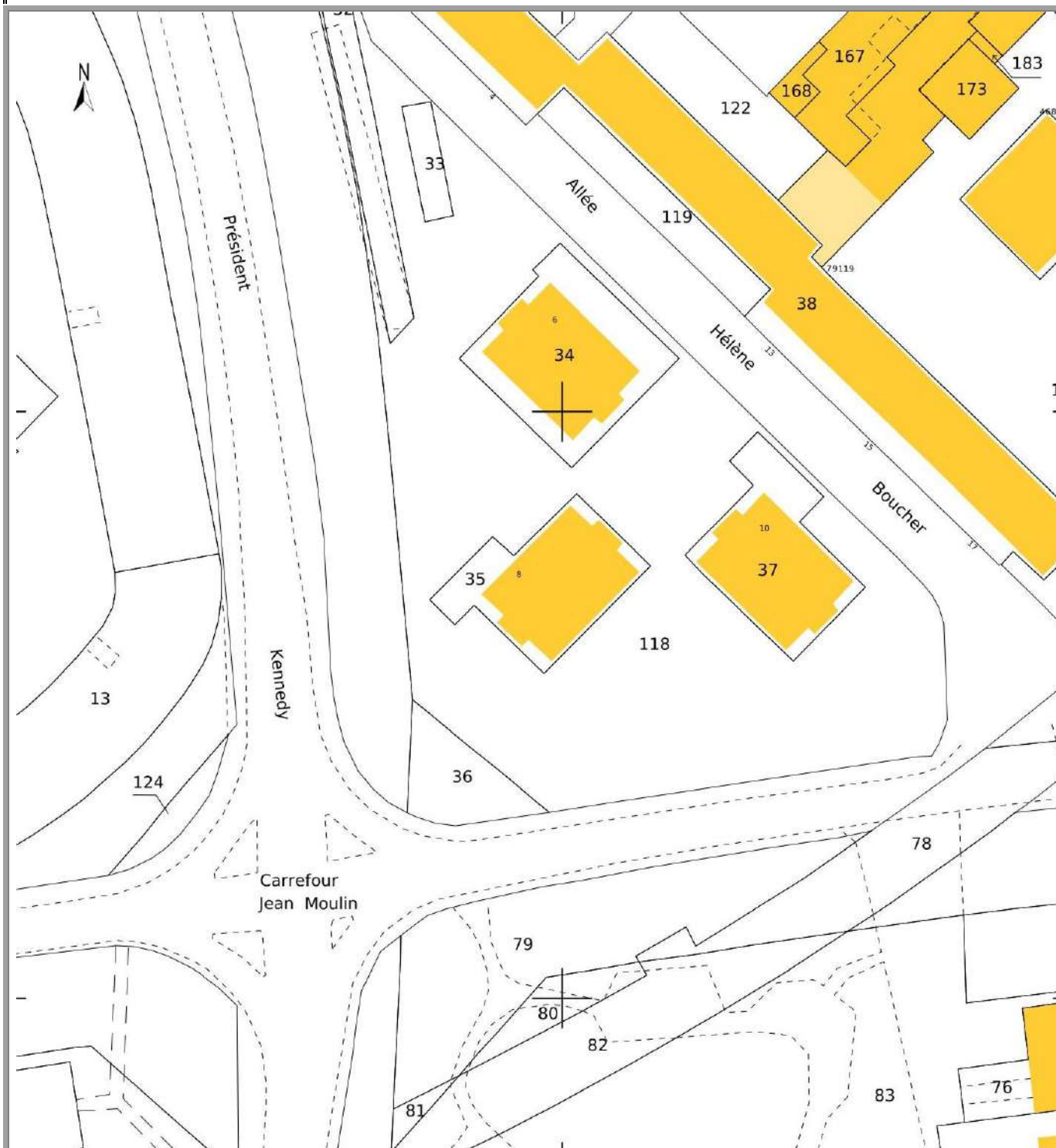
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIÉTAIRE : M.

Lot n° 36 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Ville de Sevrans

Demande faite par :

le :02/04/2024

Parcelle Cadastree : CH 35
Adresse :**8 allée Hélène Boucher**
Propriétaire(s) Monsieur SAOUDI

Cabinet PAILLARD
266 avenue Daumesnil
75012 PARIS

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

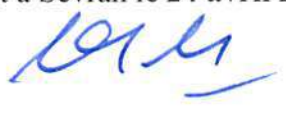
Conformément au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SEVRAN

Je soussigné, Monsieur Marc NIVET, Directeur Général des Services certifie que la parcelle CH 35 sise 8 allée Hélène Boucher est Alignée par rapport au domaine public, conformément aux préconisations du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sevrans le 24 avril 2024




Le Directeur Général des Services

HÔTEL DE VILLE
28, avenue du Général-Leclerc
93270 Sevrans

Tél 01 49 36 52 00
Fax 01 49 36 52 01

ville-sevrans.fr



Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Fiche parcelle cadastrale

Sevran
CH 35

Géofoncier

Fiche éditée le 16 mai 2024 à 18h47 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

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

CARACTERISTIQUES

Commune : Sevran (93071)
Préfixe : 000
Section : CH
Numéro : 35

Adresse postale la plus proche :
8 Allée Hélène Boucher 93270 Sevran



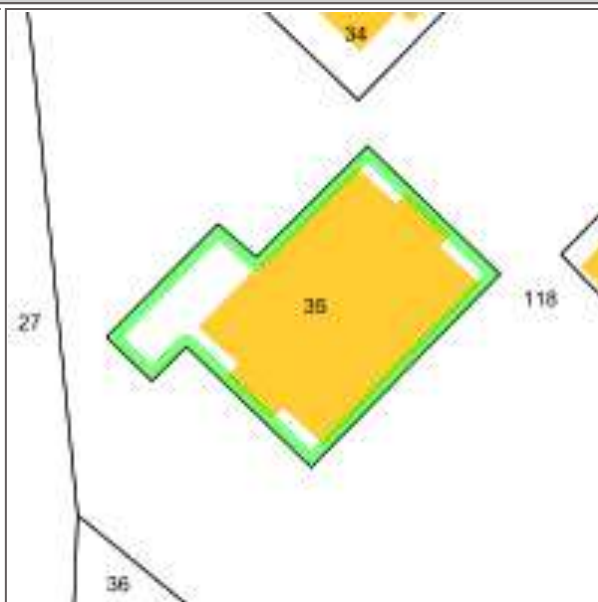
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 5 a 42 ca *
Parcelle arpentée : non

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

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

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

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Les documents d'urbanisme concernant cette commune n'ont pas encore été mis en ligne.

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Sevran&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=9307>
Allée Hélène Boucher 93270 Sevran

VALEURS FONCIERES VENALES *

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

- **120000 €**

Date de la mutation : 2022-08-18

Prix / m² estimé : 1875,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (64 m² , 3 pièce(s))

- **159500 €**

Date de la mutation : 2021-11-30

Prix / m² estimé : 2126,67 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (75 m² , 4 pièce(s))

- **112000 €**

Date de la mutation : 2021-04-23

Prix / m² estimé : 2113,21 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (53 m² , 2 pièce(s))

- **125000 €**

Date de la mutation : 2018-10-15

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

appartement (81 m² , 4 pièce(s))

appartement (64 m² , 3 pièce(s))

- **125000 €**

Date de la mutation : 2017-04-03

Prix / m² estimé : 1953,12 € / m²

Locaux

appartement (64 m² , 3 pièce(s))

- **92370 €**

Date de la mutation : 2016-04-22

Prix / m² estimé : 1443,28 € / m²

Locaux

appartement (64 m² , 3 pièce(s))

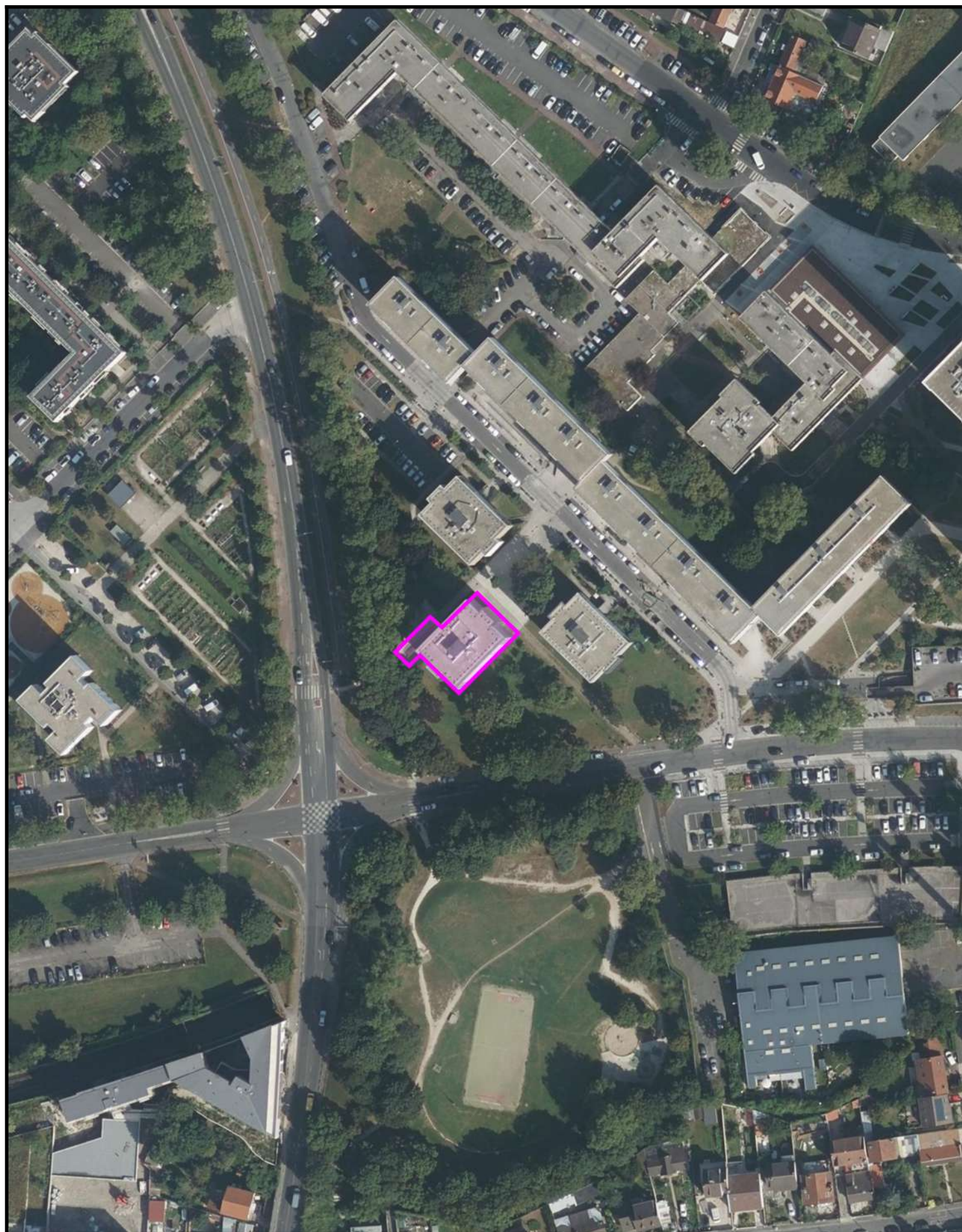
• **95000 €**

Date de la mutation : 2015-12-23

Prix / m² estimé : 1792,45 € / m²

Locaux

appartement (53 m² , 2 pièce(s))



ANNEE DE MAJ		2023	DEP DIR		93 0	COM	071 SEVRAN					TRES		003	RELEVÉ DE PROPRIETE												NUMERO COMMUNAL		S01542																										
Propriétaire																												MBRF62																											
PROPRIETES BATIES																																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES														IDENTIFICATION DU LOCAL								EVALUATION DU LOCAL																																	
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE			CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM																											
08	CH	35		8	ALL HELENE BOUCHER			0775	A	01	09	02001	0765112 P	071A	C	H	AP	5M	2616							P		2616																											
08	CH	35		8	ALL HELENE BOUCHER			0775	A	01	09	02002	1396345 B	071A	C	H	DA	5M	22							P		22																											
R EXO																												0 EUR																											
REV IMPOSABLE COM		2638 EUR			COM		R IMP																												2638 EUR																				

PROPRIETES NON BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER								
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuille								
HA A CA						R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR					
CONT		0		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		TAXE AD		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR							

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 10/04/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2412838670

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093					Commune : 071			SEVRAN		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
CH	0035			8 ALL HELENE BOUCHER	0ha05a42ca					
CH	0035	001	36	28/1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 16 mai 2024

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

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

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

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

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

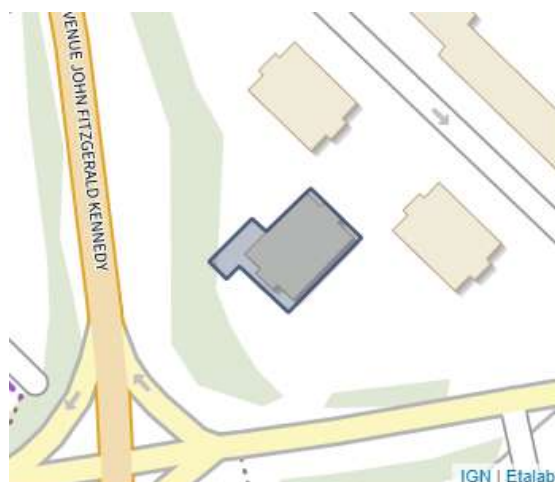
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

93270 SEVRAN

Code parcelle :
000-CH-35



Parcelle(s) : 000-CH-35, 93270 SEVRAN

1 / 8 pages

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

MOUVEMENT DE TERRAIN



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

Date de prescription : 25/01/1966

Date d'approbation : 20/03/1986

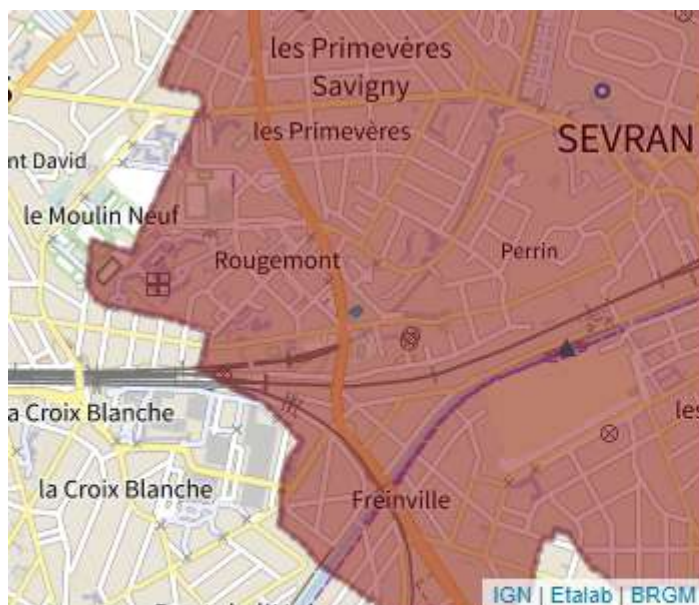
Date de modification : 17/04/1995

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

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



RAPPEL

Plans de prévention des risques

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

Recommandation

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

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

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

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

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

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

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

ARGILE : 2/3



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

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

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

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



POLLUTION DES SOLS (500 m)



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

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

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



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) : 12

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100678A	26/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
INTE1322057A	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE2121339A	18/06/2021	20/06/2021	09/07/2021	20/07/2021
INTE2127287A	12/07/2021	13/07/2021	13/09/2021	28/09/2021
INTE9500587A	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1502134A	13/08/2014	01/09/2014	17/02/2015	19/02/2015
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400539A	01/06/1989	30/06/1993	15/11/1994	24/11/1994
INTE9800027A	01/07/1993	31/05/1997	02/02/1998	18/02/1998

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
Dalkia	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506455
Garage LAMBERT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406437

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891101
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893040
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893042
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892340