

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SAISIE-IMMOBILIERE [REDACTED]

Clauses et conditions auxquelles sera adjugée à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BETHUNE, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur :

. un immeuble sis à SALLAUMINES, 9 rue Edouard Vaillant, avec les fonds et terrain en dépendant repris au cadastre section AC n°85 pour une contenance de 103 m².

A LA DEMANDE DE : CREDIT LOGEMENT, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 302.493.275, dont le siège est à PARIS, 50 boulevard de Sébastopol, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat postulant au Barreau de BETHUNE, Maître Eric DEVAUX, membre de la SCP GOAOC et DEVAUX, Avocats associés à BETHUNE, 113 Place Lamartine.
Et pour Avocat plaidant Maître Patrick DUPONT-THIEFFRY, Avocat au Barreau de LILLE, 40 rue du Faubourg de Roubaix.

A L'ENCONTRE DE : [REDACTED]

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la grosse en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de BETHUNE le 18 septembre 2018, signifié à la [REDACTED] suivant acte de la SELARL NANIN-BARBET-BUE-BORTOLOTTI, Huissiers de Justice Associés à LENS en date du 13 novembre 2018, devenu définitif ainsi que l'atteste le certificat de non appel établi le 18 décembre 2018 par la Cour d'Appel de DOUAI.

CREDIT LOGEMENT a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me REGULA, Huissier de Justice associé à LILLE en date du 20 octobre 2021, pour avoir paiement de la somme de :

. **129 033.47 €** due au 4 octobre 2021, en principal, frais et intérêts échus, et toutes sommes échues ou à échoir et outre les intérêts et accessoires courus et à courir jusqu'à apurement du compte notamment les intérêts moratoires postérieurs au 4 octobre 2021 au taux légal majoré actuellement de 5.76 % l'an sur la somme de 107 812.16 € et, sous réserves de tous autres dus, droits et actions, notamment des frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente.

Ledit commandement a été publié au SPF de BETHUNE 1, le 24 novembre 2021 V° 6204P02 2021 S N° 61.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de BETHUNE après l'accomplissement des formalités légales, au jour qui sera fixé par le Juge de l'Exécution en cas de vente forcée, à la vente aux enchères publiques, du bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS - ARRONDISSEMENT DE LENS

VILLE DE SALLAUMINES

. **un immeuble sis à SALLAUMINES, 9 rue Edouard Vaillant, avec les fonds et terrain en dépendant repris au cadastre section AC n° 85 pour une contenance de 103 m², se décomposant comme suit :**

- . **rez-de-chaussée commercial et studio annexe (logement 1),**
- . **habitations au 1^{er} étage (logement 2) et au 2^{ème} en mézzanine (logement 3)**

La description complète est reprise dans le PV de constat et de description établi par Me VANVEUREN, Huissier de Justice associé à LILLE en date du 25 novembre 2021, intégralement annexé au cahier des conditions de vente.

Suivant certificat de superficie établi par AXIMO Diagnostics en date du 1^{er} décembre 2021, joint au présent cahier des conditions de vente, la superficie du bien est de 118.74 m².

OCCUPATION

Suivant P.V. de description établi par Me VANVEUREN, Huissier de Justice associé à LILLE en date du 25 novembre 2021, il est précisé que :

. le local du rez-de-chaussée et le studio (logement 1) sont libres d'occupation.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation qui se révélerait au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante ni prétendre à une diminution du prix.

. L'appartement du 1^{er} étage (logement 2) de l'immeuble est occupé par M. Christopher PEUVION en place depuis plus de trois ans, sans plus de précision concernant les conditions (bail non exhibé).

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation comme de toute occupation qui se révélerait au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante ni prétendre à une diminution du prix.

. L'appartement du 2^{ème} étage (logement 3) de l'immeuble est occupé par M. Nordine EL HAMBAOIJY suivant bail signé en mai 2021, les conditions ne sont pas connues (bail non exhibé).

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation comme de toute occupation qui se révélerait au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante ni prétendre à une diminution du prix.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'Article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'Adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples renseignements, il est indiqué que le bien ci-dessus désigné appartient à la [REDACTED] susnommée, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Me NEUMAN, Notaire à LENS, le 30 septembre 2011, dont une expédition a été publiée au SPF de BETHUNE 2, le 28 novembre 2011 V° 2011 P N° 6213.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **jeudi 24 mars 2022 à 9 h 30**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de **DIX NEUF MILLE EUROS (19 000.00 €)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions au présent cahier des conditions de vente.

AVIS TRES IMPORTANT

Les renseignements ci-dessus relatifs à l'origine de propriété, la désignation et l'occupation du bien, ne sont donnés par l'avocat soussigné, qu'à titre de simple indication, sans garantie et sans que sa responsabilité ou celle de la partie poursuivante puisse être engagée par quoi que ce soit.

PIECES ANNEXEES

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :

- CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES comportant tous renseignements sur les conditions de la vente judiciaire, les dates et heures de l'audience d'orientation, le montant de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ainsi que la désignation du séquestre du fonds provenant de la vente, consignataire des fonds,
- l'état hors formalité,
- l'état hypothécaire requis sur la publication du commandement afin de saisie immobilière,
- le décompte de créance,
- le P.V. de constat et de description dressé par Me VANVEUREN, Huissier de Justice associé à LILLE du 25 novembre 2021,
- l'extrait de la matrice cadastrale des propriétés bâties et non bâties,

- l'extrait de plan,
- la copie de l'acte de vente reçu par Me NEUMAN, Notaire à LENS le 30 septembre 2011,
- le certificat d'urbanisme CU 0627712100087 du 2 décembre 2021,

. Les diagnostics pour l'immeuble :

- le certificat de superficie établi par AXIMO Diagnostics le 1^{er} décembre 2021,
- l'état des risques et pollutions établi le 1^{er} décembre 2021,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti par AXIMO Diagnostics le 1^{er} décembre 2021,
- le constat des risques d'exposition au plomb CREP établi par VIVAT Diagnostic Immobilier le 25 novembre 2021,

. Les diagnostics pour le commerce au rez-de-chaussée :

- le diagnostic de performance énergétique établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,

. Les diagnostics pour le logement 1 au rez-de-chaussée :

- le diagnostic de performance énergétique établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,

. Les diagnostics pour le logement 2 au 1^{er} étage :

- le diagnostic de performance énergétique établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,

. Les diagnostics pour le logement 3 au 2^{ème} étage :

- le diagnostic de performance énergétique établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par AXIMO Diagnostics le 2 décembre 2021,
- la copie de l'assignation délivrée à [REDACTED]

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – 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 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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.

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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 postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

Ainsi fait et dressé par l'AVOCAT poursuivant

A BETHUNE, le

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	62 0	COM	771 SALLAUMINES	TRES	074	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00524														
Propriétaire 9 RUE EDOUARD VAILLANT 62430 SALLAUMINES PBFQWP																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	N° 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 EXO	NAT AN RET	AN AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
12	AC	85			9 RUE EDOUARD VAILLANT	0610	A	01	00	01001	0735654 G	771A	C	H	AP	6	839						P		839
12	AC	85			9 RUE EDOUARD VAILLANT	0610	A	01	00	01003	0801182 K	C	C	CB	BUR1		931						P		1047
12	AC	85			9 RUE EDOUARD VAILLANT	0610	A	01	01	01002	0735656 Y	771A	C	H	AP	6	916					P		916	
REV IMPOSABLE COM 2686 EUR COM												R EXO 0 EUR				R IMP 2686 EUR				DEP 0 EUR					

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														EVALUATION														LIVRE FONCIER	
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES														PROPRIÉTÉS NON BÂTIES															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC									
12	AC	85		9 RUE EDOUARD VAILLANT	0610	0610		1771A		S			1 03		0														
REV IMPOSABLE 0 EUR COM														R EXO 0 EUR				R IMP 0 EUR				TAXE AD 0 EUR				MAJ TC 0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Patrick DUPONT-THIEFFRY
Josephine DUPONT-WILLOT
AVOCATS
40, rue du 1^{er} de Normandie - 59100 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01 - Fax 03 20 74 84 18
dt@dtw-avocats.fr

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
SALLAUMINES

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 18/10/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

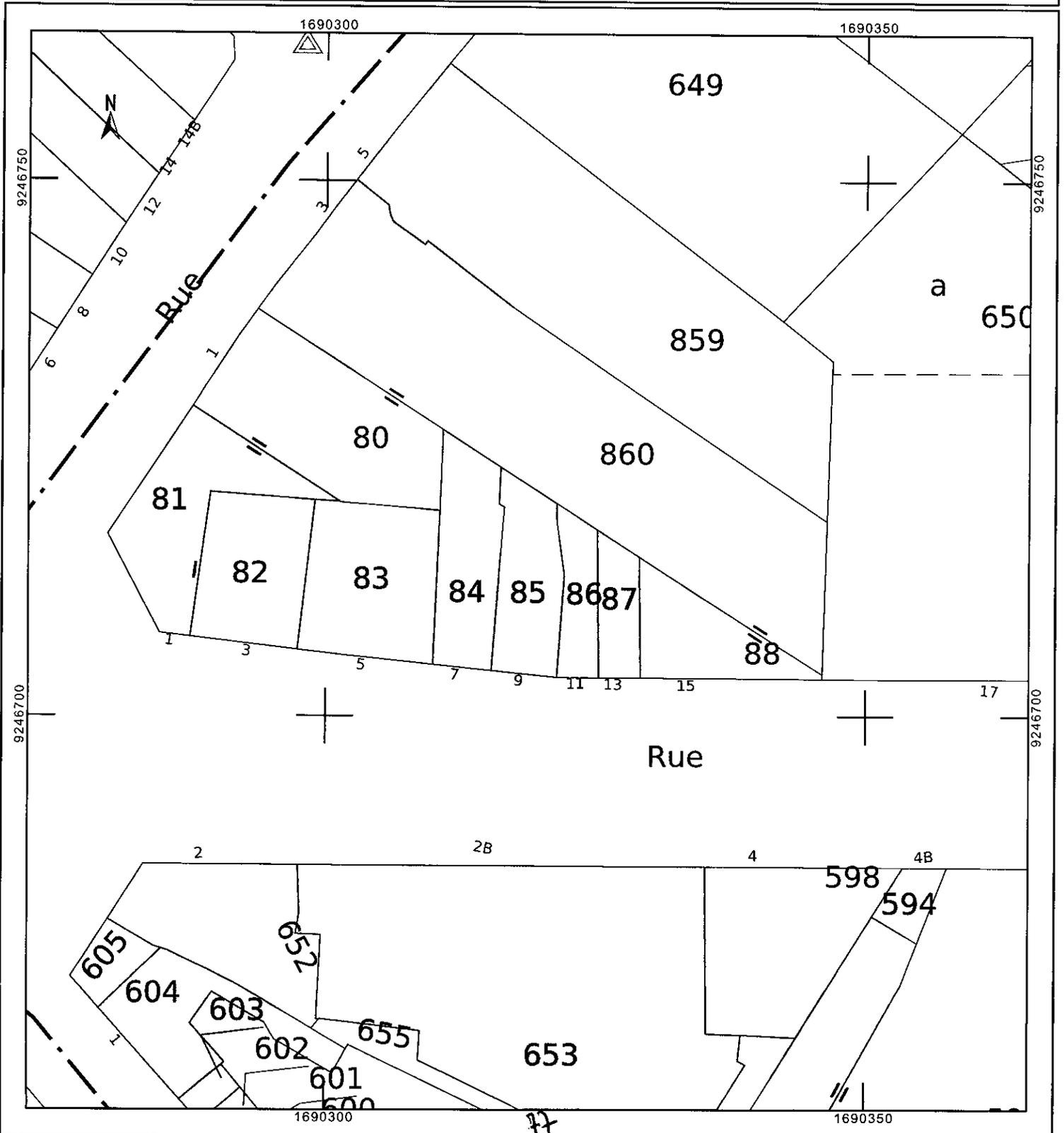
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Patrick DUPONT-THIEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT
AVOCATS
40, rue du Fa de Roubaix - 59000 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01 - Fax 03 20 74 84 18
dt@dltw-avocats.fr

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Immeuble
 Nombre de Pièces :
 Etage :
 Numéro de lot :
 Référence Cadastre : Section AC n°85

Adresse : 9 rue Edouard Vaillant
 62430 SALLAUMINES
 Propriété de: 5730
 9 Rue Edouard Vaillant
 62430 SALLAUMINES
 Mission effectuée le : 25/11/2021
 Date de l'ordre de mission : 19/11/2021
 N° Dossier : 5730 5730 25.11.21 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total : 118,74 m²

(Cent dix-huit mètres carrés soixante-quatorze)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée (PC)	RDC	5,54 m ²	
Dégagement (PC)	RDC	4,03 m ²	
Escalier (PC)	RDC	0,00 m ²	Non mesuré
Palier (PC)	1er	4,09 m ²	
Sous-total Partie commune :			13,66 m²
Séjour/Cuisine (LGT1)	RDC	8,99 m ²	
Salle d'eau/WC (LGT1)	RDC	2,79 m ²	
Sous-total logement n°1			11,78 m²
Local n°1 (Com)	RDC	15,68 m ²	
Local n°2 (Com)	RDC	12,03 m ²	
Sanitaire (Com)	RDC	1,41 m ²	
Sous-total commerce :			29,12 m²
Entrée (LGT2)	1er	1,74 m ²	
Salle d'eau/WC (LGT2)	1er	2,49 m ²	
Cuisine (LGT2)	1er	7,85 m ²	
Salon (LGT2)	1er	12,39 m ²	
Chambre (LGT2)	1er	11,26 m ²	
Sous-total logement n°2 :			35,75 m²
Escalier (LGT3)	1er	0,00 m ²	Non mesuré
Séjour (LGT3)	2ème	19,21 m ²	
Cuisine (LGT3)	2ème	5,01 m ²	
Escalier 2 (LGT3)	2ème	0,00 m ²	Non mesuré
Salle d'eau/WC (LGT3)	2ème	4,22 m ²	
Chambre (LGT3)	3ème	0,00 m ²	Non mesurée, hauteur < à 1.80 m
Sous-total logement n°3 :			28,43 m²
Total		118,74 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Descente cave (PC)	RDC	0,00 m ²	Non mesurée
Cave (PC)	1er SS	13,60 m ²	Surface au sol
Total		13,60 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de



copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Le Technicien :
Victor DESBUISSON

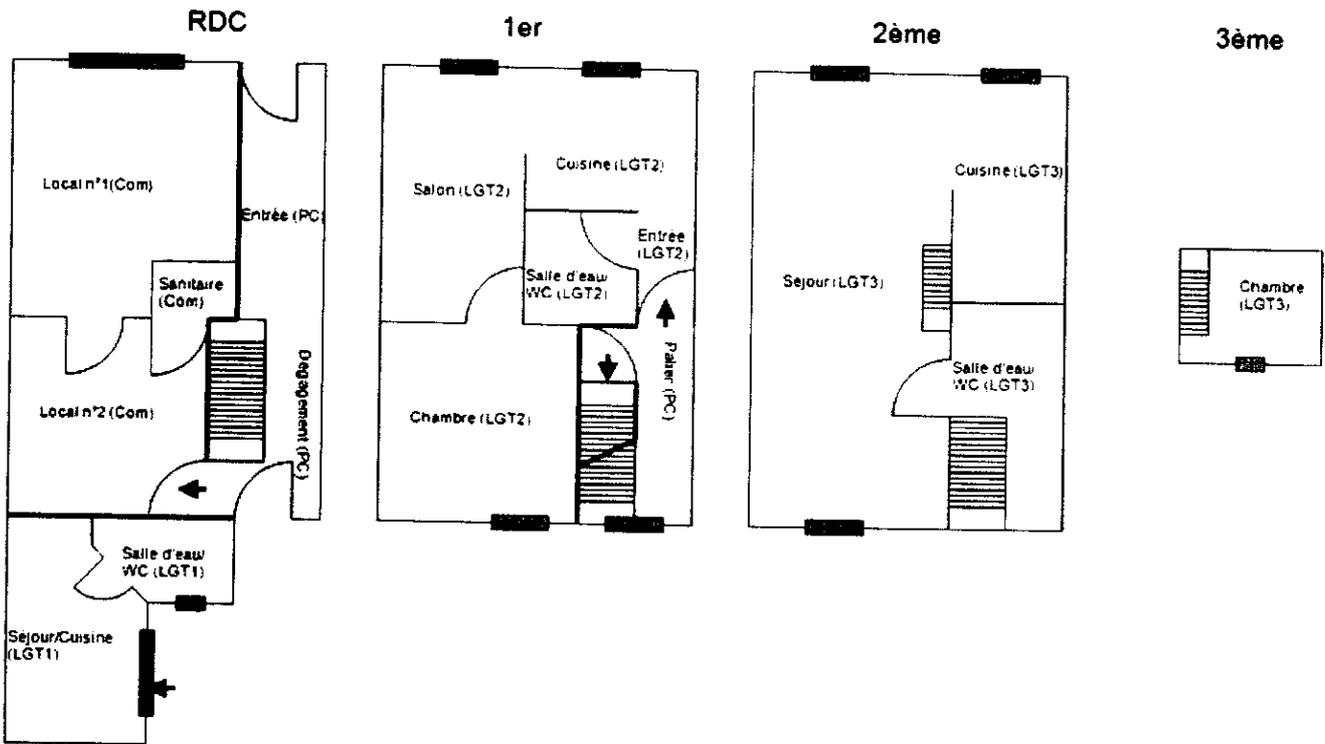

AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale 59800 Lille
RCS Lille 491 206 751

à LILLE, le 01/12/2021

Nom du responsable :
DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis



5730 5730 25.11.21 C

AXIMO Diagnostics
237, rue Nationale - 59800 Lille

Téléphone 03 20 40 01 40
Télécopie 03 20 99 06 32
Mobile 06 32 92 03 02

MS

Sarl au capital de 100 000 €
RCS Lille 491 206751

TVA FR 484 912 067 51
Responsabilité Professionnelle Axa
Mail j.desbuisson@wanadoo.fr

CERTIFICAT D'URBANISME	N° de dossier CU0627712100087
-------------------------------	---

DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE PAR LE MAIRE

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse:</u>	9 rue Edouard Vaillant
<u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles):	62430 SALLAUMINES AC 85
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse:</u>	Maître DUPONT - THIEFFRY Patrick 40 rue du faubourg de Roubaix 59000 LILLE
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse:</u>	ALLIANCE 9 rue Edouard Vaillant 62430 SALLAUMINES

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 05/11/2021
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2009. <i>Situation / Zone : ZONE URBAINE – SECTEUR UB -</i> Ces dispositions figurent dans le règlement du P.L.U. joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher susceptible d'être édifée <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	Surface de plancher des bâtiments existants	Surface de plancher résiduelle disponible	Surface de plancher maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
103 m ²				SANS OBJET
Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.				

CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- AUCUNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE N'AFFECTE LE TERRAIN FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE

1.SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- EL7 – Alignement
- électromagnétiques
- PT3 – Ligne téléphonique

2.INFORMATIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES

- ATB VC – Axe Terrestre Bruyant – Voie Communale – EX-RN43 –
- ATB SNCF – Axe Terrestre Bruyant – SNCF
- ABF – Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France – Monument aux Vicitmes de la Catastrophe de Courrières – Place Ferrer

3.RISQUES

- RNM – Risque Naturel Majeur

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).

CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT

VILLE DE SALLAUMINES

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 7: REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.331 et suivants et R.331 et suivants du code de l'urbanisme

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable .

 TAXE D'AMENAGEMENT COMMUNALE (TA)

taux catégorie 1 :	3 %	taux catégorie 2 :	3 %
taux catégorie 3 :	3 %	taux catégorie 4 :	3 %
taux catégorie 5 :	3 %	taux catégorie 6 :	3 %
taux catégorie 7 :	3 %	taux catégorie 8 :	3 %
taux catégorie 9 :	3 %		

 TAXE D'AMENAGEMENT DEPARTEMENTALE (CAUE et espaces naturels sensibles)

taux catégorie 1 :	1.80 %	taux catégorie 2 :	1.80 %
taux catégorie 3 :	1.80 %	taux catégorie 4 :	1.80 %
taux catégorie 5 :	1.80 %	taux catégorie 6 :	1.80 %
taux catégorie 7 :	1.80 %	taux catégorie 8 :	1.80 %
taux catégorie 9 :	1.80 %		

 Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée, relative à l'archéologie préventive.)**PARTICIPATIONS**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- *par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.*
- *par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.*

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable. **Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)** **Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2^{ème}-e).****Participations préalablement instaurées par délibération.** **Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} -d) - Délibération de principe du : 18/11/2009** **Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11).**

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Voie(s) publique(s)	OUI			<input checked="" type="checkbox"/>
Eau potable	OUI			<input checked="" type="checkbox"/>
Assainissement	OUI			<input checked="" type="checkbox"/>
Electricité	OUI			<input checked="" type="checkbox"/>

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le règlement de la zone UB du P.L.U. joint au présent certificat devra être scrupuleusement respecté lors de l'édification de constructions sur le terrain faisant l'objet de la présente demande. Le dépôt d'un permis de construire sera nécessaire pour toute construction implantée sur la parcelle.

La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), mis à jour en 2004 par la Cellule d'Analyse et d'Information Préventive (CARIP) de la Préfecture du Pas-de-Calais, pour les risques suivants :

- puits de mines,
- Risques touchant tout le département : tempêtes, sismicité niveau 2, transport de matières dangereuses, engins de guerre.

Il y aura donc lieu de s'entourer des précautions nécessaires.

Par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2007, la commune est reprise en délimitation de zones archéologiques. Le terrain faisant l'objet du présent Certificat d'urbanisme est concerné :

- quelque soit sa surface : tout projet affectant le sous-sol fera l'objet d'une instruction préalable par le Service régional de l'Archéologie et pourra entraîner la prescription d'un diagnostic préalable.

**CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
 REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**
SANS OBJET DANS LE CADRE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
SANS OBJET DANS LE CADRE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A UNE OPERATION

Préalablement à l'édification de constructions, les formalités ci-après devront être accomplies :

- Dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable en mairie de SALLAUMINES

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

MAIRIE DE SALLAUMINES
Service URBANISME
Place Ferrer, BP - 58

62430 SALLAUMINES

☎ : 03.21.13.41.42

SALLAUMINES, le 2 décembre 2021

Le 1^{er} Adjoint,
En charge de l'Urbanisme,



Patrick CAMBRAY

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la 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. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'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 (Greffe du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et suivants 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 de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher).

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, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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 deux mois vaut rejet implicite*).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION PRINCIPALE

Ces zones concernent la partie centrale de la commune. Elles sont affectées aux habitations, aux commerces et services qui en sont le complément naturel.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Vu pour être annexé
au certificat d'urbanisme :

Le secteur Ubr constitue l'hypercentre et présente un risque d'inondation.

Le **02 DEC. 2021**



Par délégation du Maire
M. CAMBRAY P.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les abris de fortune et les dépôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile sur mât,
- Les éoliennes sur mât,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les sous-sols et caves dans le secteur Ubr.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article UB 3 - 10/04/11

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'implantation de la façade avant se fera :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En cas de recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activité, un recul minimum d'un mètre depuis la limite d'emprise de la voie est autorisé.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation à l'alignement, les façades avant des constructions seront implantées sur les deux limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles situées à l'angle des voies et pour les nouvelles constructions à usage d'activité.

Au delà de la limite d'emprise de la voie, les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

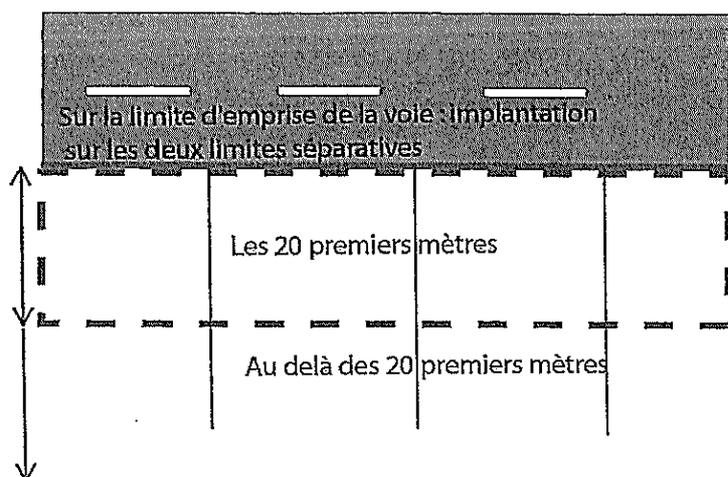
II Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces prescriptions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 4 mètres.

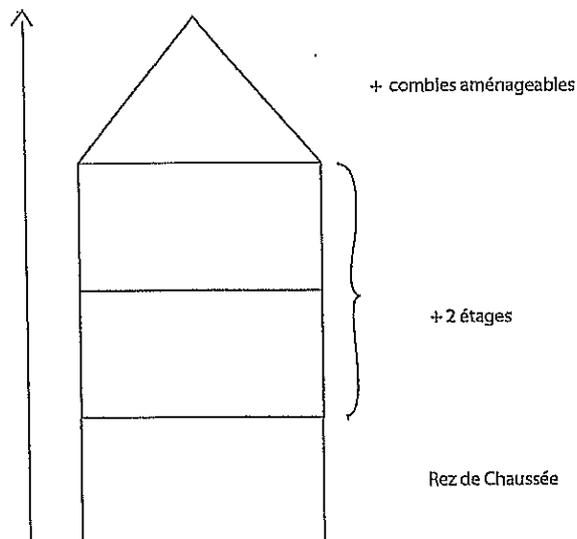
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous-sols non compris. Le quatrième niveau, s'il existe, se fera obligatoirement sous comble. Cette prescription s'applique même si le bâtiment est partiellement occupé par une activité économique.



Dans le secteur Ubr, la hauteur de la construction sera similaire à l'une des constructions voisines avec une tolérance de 5 % maximum.

Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I-DISPOSITIONS GENERALES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Façades

a) Formes et matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'emploi de tout matériau ou peinture d'imitation est interdit : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique. Les parements en briquettes sont autorisés sauf dans le cas de briquettes vernissées ou brillantes.

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

En façade avant, les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal. A cet effet, les ouvertures en façade avant doivent être plus hautes que larges.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façade reste ou soit rendue apparente.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut concerner que les éléments de la construction situés en dehors des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le rouge-brique. Elle devra couvrir plus de la moitié des façades avant. Néanmoins :

- il pourra être dérogé à ces prescriptions de couleurs pour respecter une harmonie avec l'environnement immédiat.
- La couleur d'origine d'un bâtiment peut être maintenue.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiserie doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

a) Formes

Les toitures mono-pentes sont interdites. Cette prescription ne s'applique pas pour les annexes et extensions.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35 et 60°. Néanmoins :

1/ Les toitures de faible pente pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de l'emprise au sol soit de la construction à créer soit de la construction existante en cas d'extension (y compris les vérandas).

2/ Les brisis pourront présenter un angle supérieur à 60 °.

Néanmoins, des règles différentes pourront être admises seulement s'il s'agit de permettre l'implantation de dispositifs intégrés dans la toiture et liés à l'économie d'énergie, à la récupération des eaux ou aux énergies nouvelles. Dans ce cas, les toitures d'habitation et les annexes pourront être plates et végétalisées.

Dans le secteur UBr, le faîtage principal sera soit parallèle à la voirie soit perpendiculaire à celle-ci pour les constructions à l'angle des voies. Des directions différentes sont autorisées pour les parties secondaires de la construction (ex : retour des maisons en « L »).

Les matériaux type tôles ondulées sont interdits pour la construction principale. En revanche, le bac acier nervuré imitant la tuile est admis.

Les toitures en chaume sont interdites.

b) Couleurs

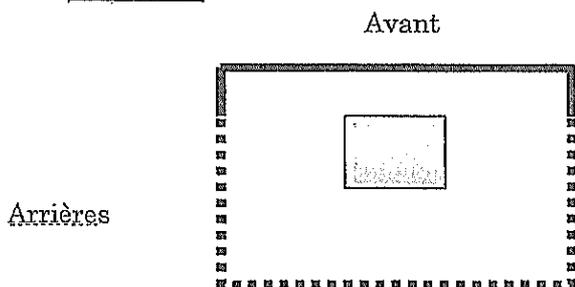
Les versants seront de couleur rouge-orangé, noire, ou marron.

Ouvertures :

Les lucarnes à la hollandaise ou en chapeau de gendarme sont interdites. En plus dans le secteur UBr, les châssis rampants sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public.

En cas de toiture avec brisis, la lucarne doit être prévue dans la partie à plus forte inclinaison.

Clôtures :



a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale, hors portail et pilastres ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction

principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit dans la teinte des rouge-brique.

Les murs pleins de deux mètres de haut maximum sont autorisés s'ils sont en briques.

b) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Les murs d'enceinte en brique peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

De manière générale, les brises vues inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

III DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS LIEES A L'HABITATION

Les annexes

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois ou en tôle.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faible pente et les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dans la limite du respect de la règle des 40 % invoquée plus haut. (voir § toiture).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs (paraboles, antennes, appareils de climatisation, etc...)

Ces installations doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible et permis par les conditions techniques.

L'espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif devra être intégré dès leur conception.

IV CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE, HANGARS DE STOCKAGE OU DE STATIONNEMENT, BATIMENTS ARTISANAUX, COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS.

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les teintes vives ne seront justifiées que par une identification à la raison sociale ou à l'enseigne. Elle ne peut couvrir la majorité de la surface des façades avant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Peut être admis le bac acier à nervures rapproché des couleurs sombres.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des voies, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement, garage compris. Au-delà de 80 m² de SHON, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON soit :

Si la SHON est :	Place de stationnement exigée au minimum
Inférieure ou égale à 80 m ²	1 place
Comprise en 80 et 160 m ²	2 places
Supérieure à 160 m ²	3 places

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbustes par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences listées en annexe sont recommandées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

