

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire **d'EVRY COURCOURONNES** séant dite Ville au Palais de Justice , salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A LISSES (91090 - Essonne) 1 rue de la Closerie, La Closerie, un immeuble à usage de restaurant sur un terrain de 16a 49 ca.

Aux requêtes poursuites de :

- la **SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>**. Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville – CS 7005 – 92200 NEUILLY SUR SEINE, représentée par **Maître Marc SENECHAL**,
- et **l'ETUDE LEGRAS DE GRANDCOURT**. Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 31 rue de la Font de Rolle 92000 NANTERRE, représentée par **Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT**,  
agissant en qualité de Liquidateurs de :

La société dénommée **FONCIERE NEW COURT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 2 000,00 €, identifiée au SIREN sous le numéro 888 827 854 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, ayant son siège social 9 boulevard du Général de Gaulle MONTROUGE (Hauts de Seine).

Ayant exercé une activité d'exploitation de toute activité de restauration, exploitation d'appareils automatique de jeux(non réglementés), hôtellerie, et toute activité liée ; achat vente en gros de denrées alimentaires, boissons et toutes marchandises destinées à la restauration ; prestations de services, conseil et assistance à toutes sociétés rattachées à l'activité de restauration. »

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NANTERRE le 30 mars 2023, ayant ouvert sur déclaration de cessation des paiements, des procédures de redressement judiciaire à l'égard des sociétés NEW

COURT et FONCIERE NEW COURT, et désigné Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT et la SCP BTSG<sup>2</sup> en qualité de mandataires judiciaires.

- et d'un jugement du Tribunal de Commerce de NANTERRE, en date du 21 juin 2023 ayant arrêté un plan de cession a prononcé la liquidation judiciaire de la société NEW COURT et désigné Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT et la SCP BTSG<sup>2</sup> représentée par Maître SENECHAL en qualité de liquidateurs.

Ayant pour Avocat la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, représentée par Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant Résidence Le Féray – 4 rue Féray, 91100 CORBEIL - ESSONNES.

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur Stéphane ROUSSILLON, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce et à la liquidation judiciaire de la Société FONCIERE NEW COURT, le 30 janvier 2025 publiée au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 17 avril 2025 volume 2025 S numéro 93.

Dont le texte est donné ci-après :

*9 June 2025*

Nous, Monsieur Stéphane ROUSSILLON, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « NEW COURT », société par actions simplifiée au capital de 2.000,00 € ayant son siège social à MONTRouGE (Hauts-de-Seine) 9 boulevard du Général de Gaulle identifiée sous le numéro SIREN 888 756 430 au RCS de Nanterre, exerçant une activité d'« Exploitation de toute activité de restauration, exploitation d'appareils automatique de jeux (non réglementés), hôtellerie, et toute activité liée ; achat et vente en gros de denrées alimentaires, boissons et toutes marchandises destinés à la restauration ; prestations de services, conseil et assistance à toutes sociétés rattachées à l'activité de restauration ».

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente présentée par la SCP BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT prise en la personne de Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R642-22 et suivants et de l'article R642-29 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu que lesdits biens ne sont grevés d'aucune inscription,

Vu le rapport d'expertise en évaluation immobilière des biens en cause, duquel il ressort qu'en cas de vente par adjudication la mise à prix peut être estimée à 300.000,00 € soit les 2/3 de la valeur d'une vente amiable,

Vu l'audience du 27 février 2025 à laquelle le dirigeant et le contrôleur ont été dûment convoqués,

Attendu que les liquidateurs indiquent que l'occupation du site par des gens du voyage dissuadera tout acquéreur dans le cadre d'une vente de gré à gré, sauf à ce que cet argument soit instrumentalisé pour diminuer le prix offert,

Attendu que la vente par adjudication facilitera la prise de possession des lieux par les candidats acquéreurs dans la mesure où, selon les articles L322-13 et R322-64 du Code des Procédures civiles d'exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi, et de tout

3ème rôle

occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix de vente et du paiement des frais taxés,

Attendu que le mécanisme de surenchère reste une garantie pour la liquidation d'obtenir le meilleur prix de cession possible dans les meilleurs délais,

#### EN CONSEQUENCE,

**ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières EN UN LOT D'ENCHERES** par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Evry-les-Courcouronnes par le ministère de l'Avocat de la SCP BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et de l'Etude Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT prise en la personne de Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT es qualités de co-liquidateurs judiciaires de :

La Société dénommée « **NEW COURT** », Société par Actions Simplifiée au capital de 2.000,00 € ayant son siège social à MONTROUGE (Hauts-de-Seine) 9 boulevard du Général de Gaulle identifiée sous le numéro SIREN 888 796 430 au RCS de Nanterre, exerçant une activité d'« *Exploitation de toute activité de restauration, exploitation d'appareils automatique de jeux (non réglementés), hôtellerie, et toute activité liée ; achat et vente en gros de denrées alimentaires, boissons et toutes marchandises destinés à la restauration ; prestations de services, conseil et assistance à toutes sociétés rattachées à l'activité de restauration* ».

Désignés à cette fonction par jugement du tribunal des activités économiques de NANTERRE en date du 21 juin 2023

Des biens et droits immobiliers ci-après désignés sis à

#### **LISSES (ESSONE) 91090 1, rue de la Closerie, la Closerie**

*Un immeuble commercial de restaurant exploité antérieurement sous l'enseigne COURTEPAILLE composé :*

- *D'un bâtiment de restaurant, et*
- *D'une aire de stationnement dans laquelle sont matérialisés différents emplacements de stationnement, espaces verts et abords*

*Figurant au cadastre sous les références suivantes :*

| Section | Numéro | Lieudit          | Contenance    |
|---------|--------|------------------|---------------|
| AX      | 43     | LE CLOS AUX POIS | 00ha 16a 49ca |

Que le terrain supporte désormais un restaurant anciennement « Courtepaille »,

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Qu'aucun bail n'est en cours mais que le terrain est cycliquement occupé par des gens du voyage, qu'une procédure d'expulsion est en cours.

**SUR LA MISE A PRIX DE : TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €)**

**AVEC FACULTE DE BAISSSE IMMEDIATE D'UN QUART, PUIS D'UN TIERS, PUIS DE MOITIE SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

Que ces biens appartiennent à la Société dénommée « **NEW COURT** » aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Victoria GARNIER-VIGIER, notaire à PARIS (75017), dont une copie authentique a

*4ème rôle*



été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL le 3 mars 2022, volume 2022P n°6900, moyennant le prix principal de 920.000,00 €.

**AUTORISONS** la SCP BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT prise en la personne de Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT es qualités, à faire faire, outre l'insertion légale

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale
- 2 annonces sur Internet :
  - o Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
  - o LICITOR.

**DISONS** que la SCP BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT prise en la personne de Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT es qualités, seront autorisés à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

**DISONS** que la SCP BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT prise en la personne de Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT es qualités, ou leur délégataire, procéderont à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

**DISONS** que les honoraires de l'avocat poursuivant, Avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du Code Civil.

**DISONS** que l'huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente,
- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précédera l'adjudication pendant une durée d'une heure

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

**DISONS** que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- **Au dirigeant : Monsieur Harvey Smith** demeurant 9 Boulevard du Général de GAULLE à MONTROUGE (92120)
- **Au Contrôleur : AGS CGEA IDF OUEST**, créancier contrôleur, sis 130 Rue Victor Hugo à Levallois-Perret Cedex (92309) ;
- **Aux requérants :**
  - o **BTSG<sup>2</sup>**, liquidateur, prise en la personne de Maître Marc Sénéchal, Mandataire Judiciaire, sis 15, Rue de l'Hôtel de Ville à Neuilly-sur-Seine (92200) ;

*5ème rôle*

- Maître Patrick Legras de Grandcourt, liquidateur, sis 31 avenue de la Fontaine de Rolle à Nanterre (92000) ;

**ET CE SERA JUSTICE.**

Fait à NANTERRE, le . (Date de la signature électronique de la décision)

**Monsieur Stéphane ROUSSILLON**  
Juge Commissaire



**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

**A LISSES (91090 - Essonne) 1 rue de la Closerie, La Closerie,**

Un immeuble commercial à usage de restaurant composé :

- d'un bâtiment de restaurant,
- et d'une aire de stationnement dans laquelle sont matérialisés différents emplacements de stationnement, espaces verts et abords.

Cadastré section AX numéro 43 lieudit Le Clos aux Pois, pour une contenance de 16a 49 ca.

**Observation étant ici faite que :** cet immeuble a fait l'objet d'un procès-verbal de description établi par Maître Ronan LECOMTE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU le 17 avril 2025, dont copie est donnée ci-après.

Tel au surplus que ledit immeuble, existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

*6ème rôle*

## OBSERVATION

A l'acte acquisitif reçu par Maître GARNIER-VIGIER, Notaire à PARIS, le 18 février 2022, il a été mentionné ce qui suit :

La parcelle cadastrée section AX numéro 43, « provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, cadastrée section AX numéro 40 en deux parcelles cadastrées section AX numéros 43 et 44, »  
« ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre du 26 novembre 2001 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 27 novembre 2001 volume 2001 P numéro 9110. »

.....

« Zone d'aménagement concerté

« L'immeuble est situé à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté » du Clos Aux Pois » sur la Commune de LISSES.

« Cette zone d'aménagement concerté a été créée par arrêté préfectoral numéro 81-3935 en date du 15 juillet 1981 et modifiée par arrêté préfectoral n°90-0565 en date du 2 mars 1990.2

« Etant précisé que ladite ZAC est désormais clôturée aux termes d'un arrêté de clôture en date du 29 novembre 2006. »

.....

« L'Acquéreur reconnaît être informé de l'obligation de respecter les prescriptions du cahier des charges de cession, dont une copie avec ses annexes est annexée après mention.

.....

« Aux termes dudit cahier des charges, il est précisé que tout acquéreur sera tenu d'adhérer à toute association des propriétaires de la ZAC du Clos aux Pois ou à toute association foncière urbaine.

« Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'une association syndicale de propriétaires de la ZAC du Clos aux Pois constituée à ce jour et qu'en conséquence à sa connaissance aucun travaux n'a été voté et qu'il n'existe ni procédure en cours ni fonds de roulement et qu'il ne lui a été appelé aucune charge. »

.....

« Le vendeur déclare que l'accès au Biens s'effectue directement depuis la voie publique, ainsi confirmé par l'Acquéreur en sa qualité de Preneur des Biens. »

.....

*7ème 106*

## « 34- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

- Le Vendeur déclare qu'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type N de catégorie 4<sup>ème</sup> catégorie, tel que défini par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation, est exploité dans l'Immeuble.

L'Acquéreur en sa qualité d'exploitant déclare avoir une parfaite connaissance de la situation de l'Immeuble au regard de la législation sur les établissements recevant du public et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours ni garantie du Vendeur.

### Accessibilité de l'Immeuble aux personnes à mobilité réduite

Les Parties déclarent avoir connaissance de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 qui pose le principe d'accessibilité généralisée devant permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap - physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif - d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

Les établissements recevant du public (ERP), sont concernés par les obligations (i) de diagnostic, (à l'exception des ERP de catégorie 5 qui sont exonérés de cette obligation, (ii) d'aménagement pour l'accessibilité des bâtiments et installations recevant du public, et (iii) d'agenda d'accessibilité programmée.

L'ensemble est réglementé par les articles L.111-7 à L.111-8-4 et R.111-18 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

-Ainsi qu'il résulte du Dossier d'Informations : l'ancien preneur SERARE a déposé le 28 septembre 2015 un Agenda d'Accessibilité Programmée n°091 182 15 2 0289 conformément aux termes de la loi n°2005-102 du 11 février 2005, auprès de la Préfecture, et établi sous sa seule responsabilité ;  
-et a reçu un avis favorable permettant la réalisation des travaux le 16 décembre 2015.

L'Acquéreur, en sa qualité d'exploitant, dispense le Notaire Soussigné de relater les informations relatives à cette réglementation, et déclare vouloir faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le Vendeur, de la prise en charge de l'ensemble des travaux qui s'avèreraient nécessaires afin de rendre l'Immeuble accessible à tous conformément aux dispositions des articles L.111-7 et R.111-19-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent, et ce sans aucun recours, contre le poursuivant et son avocat.

*8ème vol*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

### **En la personne de la société FONCIERE NEW COURT**

L'immeuble présentement mis en vente appartient à la société FONCIERE NEW COURT, sus dénommée, pour l'avoir acquis, de :

La société dénommée COVIVIO HOTELS, Société en Commandite par Actions au capital de 592 565 808 €, identifiée au SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, dont le siège social est 30 avenue Kléber à PARIS 16ème

Suivant acte reçu par Maître Victoria GARNIER-VIGIER, Notaire à PARIS, le 18 février 2022, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1 le 3 mars 2022 sages 6004P04 volume 2022 P numéro 6900.

Moyennant le prix principal de 920 000 €, outre la régularisation de la TVA, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS**  
**DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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

**ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

**ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

**ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

**ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

*Noème*

## **ARTICLE 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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



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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

*19ème vol*



### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

### **ARTICLE 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

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

*13ème 156*

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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

*2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;*

*3° Tout paiement quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;*

*4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires.*

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

## **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

*M. J. J. J.*

## **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

*15ème lot*

#### **Article 24 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente, soit :

**TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)** avec faculté de baisse immédiate d'un quart, puis d'un tiers, puis de moitié sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères.

Fait et rédigé à EVRY COURCOURONNES , le

Par la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, représentée par Maître Priscillia MIORINI, Avocat poursuivant.

Approuvé            lignes,            mots rayés nuls et            renvois.

*16ème rôle*



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX-SEPT AVRIL**

### A LA REQUETE DE :

La SCP BTSG, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL, domiciliée 15 rue de l'Hôtel de Ville – CS 70005 – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, et l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT représentée par Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT, domiciliée 31 avenue de la Font de Rolle 92000 NANTERRE, agissant ès-qualité de liquidateurs de la SAS NEW COURT, identifiée sous le numéro de SIREN 888 793 430 RCS NANTERRE ;

Ayant pour Avocat : Maître Eric ASSOULINE, Avocat au barreau de PARIS, domicilié 15, boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS ;

### LAQUELLE M'EXPOSE :

Que les requérants ont obtenu une ordonnance sur requête rendue par le Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la société dénommée NEW COURT près le Tribunal des activités économiques de NANTERRE en date du 6 mars 2025 ordonnant la réalisation d'un procès-verbal de description d'un bien appartenant à la société liquidée et situé 1 rue de la Closerie 91090 LISSES ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 15 h 30 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, Cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

je dresse les descriptions requises.



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

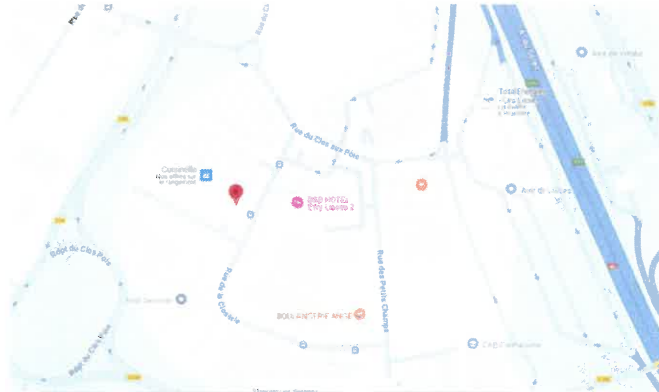
Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**

## DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds sur lequel est bâti un immeuble commercial de restauration antérieurement exploité par l'enseigne COURTEPAILLE et composé d'un bâtiment de restauration et d'une aire de stationnement, outre des espaces verts et abords. Le fonds est cadastré AX43 et s'intègre dans la zone UIc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LISSES.

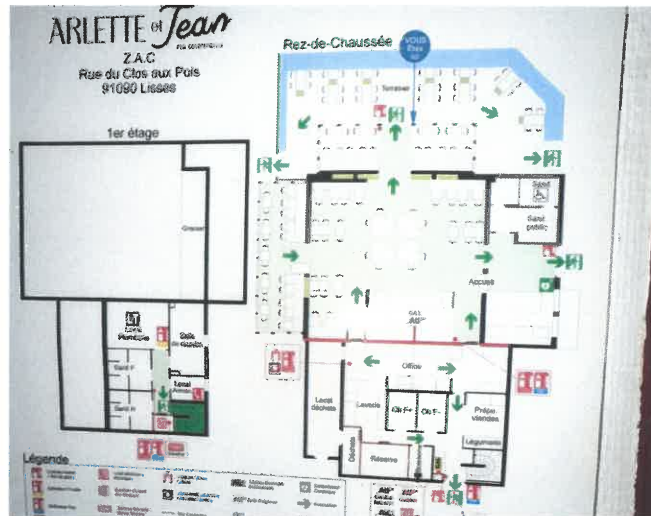


2

  
**COJUSTICE**  
 COMMISSAIRES DE JUSTICE  
 Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHÈRE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2532332 BT/RL**



Le bâtiment est à ce jour inexploité, inoccupé mais garni. L'aire de stationnement est par ailleurs illicitement occupée par des gens du voyage sans droit opposable d'occupation.



Préalablement avisés par nos soins de la réalisation de descriptif ce jour, lesdits occupants des aires extérieures de stationnement et circulation du bien nous laissent accéder jusqu'au bâtiment et procéder aux descriptions requises. L'accès au bâtiment n'est pas sécurisé.

2



Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPELER:  
**2532332 BT/RL**

L'occupation illicite est manifestement exclusivement extérieure, les occupants présents me confirment ne pas résider à l'intérieur du bâtiment et l'avoir même sécurisé pour empêcher toute intrusion. Je relève la présence d'environ d'une dizaine de caravanes.

Répondant à mes interrogations, les occupants reconnaissent ne pas avoir de titre d'occupation opposable mais précisent n'avoir commis aucune dégradation pour pénétrer sur le site. Ils déclarent être sur le site depuis octobre 2024 et avoir pour projet de partir au début de l'été 2025.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant

## NIVEAU 0

### Véranda 1 :

L'accès se fait par deux portes ouvrantes sur structure métallique, la structure comporte par ailleurs des pans coulissants. L'ensemble est usagé, certaines vitres sont brisées.



Sol : revêtement aspect parquet usagé et noirci. Des tables et chaises sont restées stockées.

L'ensemble est ouvert sur la salle de restauration principale.



  
**COJUSTICE**  
 COMMISSAIRES DE JUSTICE  
 Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLE  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIETE GENERALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



#### Salle de restaurant :

Sol : revêtement aspect parquet et carrelage le long du comptoir.

Murs et plafond cathédrale : l'ensemble est à l'état d'usage avec des éclairages muraux. Des fils électriques pendent en plafonnier.

L'espace comporte un comptoir de restauration avec des équipements professionnels en inox.

2532332

Acte : 567670

  
**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



2

2532332

Acte : 567670

  
**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE  
Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de Justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de Justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



#### Espace accueil/bar :

Porte d'accès principale depuis l'extérieur : deux pans, châssis métallique double vitrage.

Sol : revêtement aspect carrelage usagé puis, revêtement parqueté usagé, taché.

Murs et plafond : peinture et papier peint à l'état d'usage, des sorties électriques sont présentes dans le faux plafond.

L'espace comptoir comporte :





**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**

- un comptoir de bar avec des équipements professionnels ;
- des baies vitrées, deux pans ouvrants double vitrage.

#### Sanitaires :

Porte d'accès : châssis bois avec poignées métalliques.

Sol : carrelage usagé, taché.

Murs : pans carrelés en partie basse puis, peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec des orifices pour les éclairages. Ceux-ci sont absents.

L'espace sanitaire comporte des lavabos avec robinetterie type mitigeur ainsi que des espaces sanitaires comportant des WC suspendus et des points d'eau.



2

2532332

Acte : 567670

  
**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE  
Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de Justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de Justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



#### Véranda 2 :

La véranda 2 communique avec la salle de restauration mais l'accès a été partiellement condamné afin de sécuriser les lieux.



La véranda comporte une structure avec des pans vitrés.

Sol : revêtement parqueté.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape followed by a horizontal line.





Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLE  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIETE GENERALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



#### Cuisine (office / laverie) :

Deux portes d'accès battantes depuis la salle de restaurant.

Sol : carrelage usagé, taché, équipé d'évacuation pour l'eau.

Murs : peinture avec plusieurs trous chevillés ou des pans carrelés.  
 L'ensemble est usagé et sale.

Plafond : dalles de faux plafond avec éclairage intégré.

L'espace comporte de multiples éléments de cuisine professionnels.



2

  
**COJUSTICE**  
 COMMISSAIRES DE JUSTICE  
 Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLE  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIETE GENERALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



**Dégagement couloir :**

Sol : carrelage avec évacuation d'eau. L'ensemble est usagé et sale.

Murs : revêtements très usagés.

Plafond : dalles de faux plafond avec globe bloc néon.

Le couloir dessert deux chambres froides manifestement souillées et ne fonctionnant pas outre deux débarras et un local déchets.



2

2532332

Acte : 567670

  
**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



**Espace Prépa viande/légumerie :**

Porte d'accès depuis la cuisine principale : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage avec évacuation d'eau.

Murs : pans carrelés.

Plafond : dalles de faux plafond avec éclairage intégré. Un point d'eau est présent.





## COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



### NIVEAU R+1

L'accès au niveau supérieur se fait par le couloir par un escalier carrelé avec des nez de marches plastiques renforcés. Les parois encadrant la cage d'escalier comportent un revêtement carrelé en partie basse puis une peinture murale ; l'ensemble est usagé.

#### Palier :

Sol : revêtement plastique usagé taché.

Murs : peinture usagée tachée.

Plafond : dalles de faux plafond jaunâtres avec éclairage intégré.

#### Local électrique :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille usagée.

Sol, murs et plafond usagés.



## COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



### Vestiaires 1 et 2 :

Portes d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est usagée, le mécanisme en bon état de fonctionnement. La porte d'accès du vestiaire 2 comporte un enfoncement.

Sol : revêtement plastique à l'état d'usage général.

Murs : peinture usagée, tachée.

Plafond : dalles de faux plafond usagées. une trappe d'accès vers des espaces manifestement perdus et en tout état de cause inaccessibles est présente dans le vestiaire 1.

Les vestiaires comportent un espace sanitaire avec des douches, lavabos et WC à l'anglaise.

  
**COJUSTICE**  
 COMMISSAIRES DE JUSTICE  
 Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHÈRE  
 Ronan LECOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIETE GENERALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



**Petit bureau droite :**

Porte d'accès : châssis bois épaufré avec peinture hors d'usage.

Sol : revêtement plastique usagé, taché.

Murs : papier peint fibre de verre avec peinture usagée et noircie.

Plafond : les dalles de faux plafond sont partiellement posées avec un éclairage intégré.

Le bureau comporte un petit ouvrant.





Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHÈRE  
 Ronan LÉCOMTE  
 Mathilde MANCEAU  
 Commissaires de justice associés  
 Johanna MORAND  
 Commissaire de justice salariée  
 9 Bld de Bretagne  
 91165 LONGJUMEAU CEDEX  
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:  
**2532332 BT/RL**



#### Salle de restauration :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : revêtement plastique très usagé et noirci.

Murs : pans carrelés puis peinture usagés.

Plafond : dalles de faux plafond grisâtres avec éclairage intégré.

La pièce comporte un petit ouvrant.



2



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**

### Local technique :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, peinture usagée.

Sol, murs et plafond à l'état brut.

La pièce est électrifiée et comporte différents appareils dont un ballon d'eau chaude ainsi que le système d'aération.



### **EXTERIEURS**

Le site est ouvert sur la voie publique.

Les places de stationnement sont occupées par des gens du voyage ayant stationné leur véhicule et notamment des caravanes, j'en dénombre une dizaine.

L'extérieur comporte par ailleurs une terrasse extérieure avec une dalle béton noircie.

Les espaces verts sur les abords du site ne sont pas entretenus.

2532332

Acte : 567670



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



2



2532332

Acte : 567670



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**



2



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADURLE - Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2532332 BT/RL**

2532332

Acte : 567670

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 16 h 30.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie, deux plans cadastraux et un extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Lisses (91).

**COUT :**

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Emoluments (Article L.444-1) | 221,36 |
| Transport (Article A.444-48) | 9,40   |
| Vacations                    | 150,30 |
| Base T.V.A.                  | 381,06 |
| T.V.A. 20,00%                | 76,21  |

**TOTAL T.T.C. 457,27 €**

Soit quatre cent soixante-cinq-sept euros et vingt-sept centimes

Acte dressé sur 20 pages, outre les annexes susvisées.

**Ronan LECOMTE**

Commissaire de justice associé







**Certificat de superficie** n° R.25.323.LISSES.NEW**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/04/2025**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Rez de chaussée - Salle de restaurant | 111.78                              | 111.78         |              |
| Rez de chaussée - Véranda 1           | 0                                   | 29.45          |              |
| Rez de chaussée - Véranda 2           | 0                                   | 29.29          |              |
| Rez de chaussée - Bar                 | 25.63                               | 25.63          |              |
| Rez de chaussée - Salle d'eau         | 7.76                                | 7.76           |              |
| Rez de chaussée - Wc 1                | 1.97                                | 1.97           |              |
| Rez de chaussée - Wc 2                | 3.46                                | 3.46           |              |
| Rez de chaussée - Cuisine             | 71.44                               | 71.44          |              |
| Rez de chaussée - Déchets             | 3.24                                | 3.24           |              |
| Rez de chaussée - Reserve             | 6.29                                | 6.29           |              |
| Rez de chaussée - Boissons            | 3.07                                | 3.07           |              |
| 1er étage - Dégagement                | 5.59                                | 5.59           |              |
| 1er étage - Local électrique          | 1.74                                | 1.74           |              |
| 1er étage - Vestiaires                | 8.96                                | 8.96           |              |
| 1er étage - Salle d'eau 2             | 3.92                                | 3.92           |              |
| 1er étage - Salle d'eau 3             | 3.93                                | 3.93           |              |
| 1er étage - Chauffage                 | 0                                   | 14.89          |              |
| 1er étage - Bureau                    | 3.98                                | 3.98           |              |
| 1er étage - Salle repas               | 11.49                               | 11.49          |              |

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 274,25 m<sup>2</sup> (deux cent soixante-quatorze mètres carrés vingt-cinq)**  
**Surface au sol totale : 347,88 m<sup>2</sup> (trois cent quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-huit)**

Fait à **LISSES**, le **17/04/2025**

Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





**Service de la Documentation Nationale du Cadastre**  
**82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex**  
**SIRET 16000001400011**

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Commune de Lisses</b><br>Département de l'Essonne                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <b>Plan Local d'Urbanisme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Pièce 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>Vu pour être annexé à la délibération du<br/>Conseil Municipal du 17 décembre 2013</p> <p>Thierry LAFON, le Maire</p>                                                                                                                                                                                     |
|  | <p>Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrit par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2009</li> <li>- arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013</li> <li>- approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013</li> </ul> |



## Sommaire

|                                                                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Titre I - Dispositions générales .....</b>                                                                                                                             | <b>5</b>   |
| Article 1 - Champ d'application .....                                                                                                                                     | 6          |
| Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....                                                                  | 6          |
| Article 3 - Division du territoire en zones .....                                                                                                                         | 7          |
| Article 4 - Adaptations mineures.....                                                                                                                                     | 8          |
| Article 5 - Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....                                  | 8          |
| Article 6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....                                                                    | 8          |
| Article 7 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions .....                                                 | 8          |
| Article 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts .....                                               | 9          |
| Article 9 - Espaces boisés classés.....                                                                                                                                   | 9          |
| Article 10 - Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages .....                                                                                               | 9          |
| Article 11 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments ..... | 10         |
| <b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>                                                                                                        | <b>11</b>  |
| Règlement de la zone UA .....                                                                                                                                             | 12         |
| Règlement de la zone UB .....                                                                                                                                             | 28         |
| Règlement de la zone UC .....                                                                                                                                             | 41         |
| Règlement de la zone UD .....                                                                                                                                             | 57         |
| Règlement de la zone UI.....                                                                                                                                              | 70         |
| Règlement de la zone UL.....                                                                                                                                              | 86         |
| <b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>                                                                                                   | <b>96</b>  |
| Règlement de la zone 1AUI .....                                                                                                                                           | 97         |
| <b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>                                                                                                      | <b>109</b> |
| Règlement de la zone A.....                                                                                                                                               | 110        |
| <b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>                                                                                                       | <b>118</b> |
| Règlement de la zone N.....                                                                                                                                               | 119        |
| <b>Titre VI - ANNEXES.....</b>                                                                                                                                            | <b>130</b> |
| Lexique .....                                                                                                                                                             | 131        |



|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Liste des bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme .....        | 136 |
| Liste des linéaires de murs remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme .... | 137 |
| Liste des arbres et ensembles d'arbres, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme .....  | 138 |

## TITRE I

### Article 1 – Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lisses.

### Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme,
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007

## TITRE I

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :
  - " 1<sup>er</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
  - 2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. "
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil :
  - " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "

### Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### 1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA, zone UB, zone UC, zone UD, zone UI et zone UL**

#### 2 – Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU".

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à la **zone 1AUI**

#### 3 – La zone agricole, dite zone A

## **TITRE I**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A".

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A

### **4 – Les zones naturelles, dites zone N**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N

### **Article 4 – Adaptations mineures**

---

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- qui concernent des travaux d'isolation thermique par l'extérieur,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

### **Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

### **Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

---

1 – Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

## TITRE I

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

2 – Des dérogations aux règles définies aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

### **Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 9 – Espaces boisés classés**

---

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Article 10 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : bâtiments remarquables, murs remarquables, espaces paysagers, alignements d'arbres, arbres remarquables, liaison intermilleux et vues remarquables identifiés par le PLU au plan de zonage font l'objet de prescriptions spécifiques.

## **TITRE I**

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

### **Article 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

---

A l'exception du secteur UAa, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus de la division foncière en propriété ou en jouissance.

## **TITRE II**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## Règlement de la zone UI

La **zone UI** est une zone urbaine à vocation économique. Elle couvre la zone du Bois Chaland, et comprend **cinq secteurs** :

- le **secteur UIa**, spécifique aux zones d'activités l'Eglantier et la Petite Montagne, réalisées à proximité des quartiers mixtes,
- le **secteur UIb**, spécifique à la zone des Malines, implantée au cœur du tissu mixte,
- le **secteur UIc**, couvrant la zone à dominante commerciale du Clos aux Pois,
- le **secteur UId**, couvrant la zone Léonard de Vinci, accueillant principalement des activités tertiaires,
- et le **secteur UIe**, couvrant la zone de la Pièce de la Remise, pouvant notamment accueillir des activités tertiaires.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Article UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

#### 1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UI et ses secteurs

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes

## TITRE II – Zone UI



- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- Les dépôts à l'air libre et de véhicules, à l'exclusion de ceux admis à l'article UI 2.

**1.2. Dans les périmètres en attente de projet d'aménagement global, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme**

- Pour une durée de cinq ans à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.6

**Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et ses secteurs,**

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du réseau viaire,
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions admises sur la zone et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b, U1c et U1d**

- Les entrepôts, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère du terrain, avec les caractéristiques du réseau viaire et avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité,

**TITRE II – Zone UI**

**2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et les secteurs Uld, Ula et Ule**

- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité et les caractéristiques du réseau viaire,

**2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans le seul secteur Ulb**

- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce, à condition :
  - que l'activité commerciale soit exercée en complément de l'activité principale,
  - et qu'elle soit compatible avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et leurs abords et les caractéristiques du réseau viaire

**2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans les seuls secteurs Ula, Ulb, Ulc et Ule**

- Les dépôts de véhicules, à l'exclusion des véhicules désaffectés, et les dépôts à l'air libre, à condition :
  - qu'ils soient exercés en complément de l'activité principale,
  - qu'ils ne soient pas implantés dans l'espace compris entre l'alignement et la construction,
  - et qu'ils soient masqués aux vues extérieures (écran végétal, etc.)

**2.6. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, identifié aux documents graphiques**

- Sont seuls autorisés, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation et la réfection des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée par terrain.

**Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**TITRE II – Zone UI**

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

## **TITRE II – Zone UI**

- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.
- Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement peuvent avoir une filière d'assainissement autonome, à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé et soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l/s/ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **4.4. Collecte des déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article UI 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

## **TITRE II – Zone UI**

## **Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

### **6.2. Dispositions générales**

#### **6.2.1. Dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b, U1c et U1d**

- a. Implantation des constructions par rapport à l'A6, les RD 153, 26 et 260 et l'avenue des Parcs et du 8 mai 1945**
- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute A6,
  - en retrait de 35 m minimum de l'axe de la RD 153,
  - en retrait de 25 m minimum de l'axe de l'avenue du 8 mai 1945,
  - en retrait de 20 m minimum de l'axe de la RD 26 et RD 260,
  - en retrait de 13,5 m minimum de l'axe de l'avenue des Parcs.
- b. Implantation des constructions par rapport aux autres voies**
- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  - en retrait de 4 m minimum de l'alignement :
    - de la rue des Pyrénées, lorsque l'accotement est inférieur à 4 m entre la chaussée et l'alignement,
    - des autres voies, lorsque l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement,
  - à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement,
    - de la rue des Pyrénées, lorsque l'accotement est supérieur ou égal à 4 m entre la chaussée et l'alignement,
    - des autres voies, lorsque l'accotement est supérieur ou égal à 6 m entre la chaussée et l'alignement.

#### **6.2.2. En sus des dispositions de l'article UI 6.2.2, dans le secteur U1d**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'axe des chemins piétons.

## **TITRE II – Zone UI**

### **6.3. Dispositions particulières**

#### **6.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 6.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 6.2,
  - ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. sont admis.

#### **6.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## **Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **7.2. Dispositions générales**

#### **7.2.1. Principe d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article UI 7.2.2.
  - Une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est toutefois admise à condition qu'un alignement de la façade et une cohérence de la volumétrie avec celles des constructions existantes soient recherchés.

#### **7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), soit  $L \geq H/2$ .

## **TITRE II – Zone UI**

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 7.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
  - ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de baie principale.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 sont admis.

#### **7.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement :
  - à chaque élément de façade comportant des ouvertures en façade, doit être au moins égale à 8 mètres et être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut,
  - à chaque élément de façade, dans les autres cas, doit être au moins égale à 5 mètres et être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

### **8.2. Dispositions particulières**

#### **8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 8.1**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 8.1,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1 sont admis.

## **TITRE II – Zone UI**

**8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

---

**Article UI 9 – Emprise au sol**

**9.1. Dispositions générales**

**9.1.1. Dans la zone UI et les secteurs U1c, U1d et U1e**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - n'est pas réglementée pour les **constructions destinées à l'habitation admise sur la zone (logements, de gardien, etc.)**
  - est fixée à 60% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

**9.1.2. Dans le seul secteur U1a**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - n'est pas réglementée pour les **constructions destinées à l'habitation admise sur la zone (logements, de gardien, etc.)**
  - est fixée à 70% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

**9.1.3. Dans le seul secteur U1b**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - est fixée à 50% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

**9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.1 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

---

**Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions**

**10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées et des antennes, des dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable et des ouvrages techniques de radiotélécommunication.

**TITRE II – Zone UI**



- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.

#### **10.2. Dispositions générales**

##### **10.2.1. Dans la zone UI et les secteurs Ula, Ulb, Ulc et Ule**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 21 m

##### **10.2.2. Dans le seul secteur Uld,**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 23 m

#### **10.3. Dispositions particulières**

##### **10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

##### **10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

### **Article UI 11 – Aspect extérieur**

---

#### **11.1. Aspect et façades**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Une cohérence architecturale (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, choix des couleurs, rythme de la construction, etc.) doit être recherchée au sein du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments, et étudiée de manière à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus.
- Les matériaux utilisés pour les différentes façades de la construction doivent être cohérents entre eux.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction

### **TITRE II – Zone UI**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures
- Une amélioration de la qualité architecturale doit être recherchée dans le cadre des travaux sur les constructions existantes.

#### **11.2. Toitures**

- Les toitures terrasses doivent être privilégiées.
- Les toitures en pente doivent, de préférence être dissimulées des vues extérieures par un acrotère.

#### **11.3. Clôtures**

##### **11.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments.
- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,
  - de murets, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,
  - de murs pleins, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, en accompagnement de l'aménagement des accès,

##### **11.3.2. Dans le secteur Uld**

- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - de murs pleins traités en maçonnerie de teinte claire ou en brique de teinte foncée en accompagnement de l'aménagement des accès et de certains angles de parcelle,
  - d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée, doublé d'une haie ou d'un aménagement paysager qualitatif.
  - d'un portail de teinte claire ou foncé en harmonie avec le mur d'accompagnement de l'aménagement des accès et le reste de la clôture.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris. Toutefois, pour des raisons de sécurité qu'il conviendra de justifier, une hauteur de 3 mètres maximum peut être autorisée.

- Les clôtures sur les autres limites pourront être traitées avec plus de simplicité : grillage de teinte foncée doublé d'un écran végétal
- Dans le cas d'une clôture implantée en retrait des limites de propriété, il conviendra toutefois de marquer les limites par un dispositif assurant la lisibilité des espaces publics et privés. Elles pourront être marquées par une bordure ou un élément bas (muret, clôture basse, paddock...) associé à un aménagement paysager défensif (talus, saut de loup...). Le dispositif devra permettre la circulation de la petite faune.

### **11.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 11.3.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **TITRE II – Zone UI**

### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

## **Article UI 12 – Stationnement**

---

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - aux nouvelles constructions principales,
  - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes)
  - pour les constructions destinées au commerce, les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,
  - pour les autres constructions, ces normes ne concernent que les surfaces de plancher nouvellement créées.
  - aux changements de destination des constructions existantes :
  - il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

## TITRE II – Zone UI

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, au minimum, que soit réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.2.2. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et :
  - 9 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,
  - 6 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,
  - 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,

### 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par chambre

### 12.2.4. Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées :
  - une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction,
  - et une place de stationnement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

#### **12.2.5. Entrepôts**

##### **a. Dans la zone UI et les secteurs Ula, Ulb et Ulc**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 125 m² de surface de plancher

##### **b. Dans le seul secteur Uld**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 125 m² de surface de plancher.

##### **Cas particulier :**

Dans le cas d'entrepôts spécifiquement dédiés au stockage de données dont la surface de plancher est supérieure à 15 000m², il pourra être exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 800 m² de surface de plancher.

##### **b. Dans le seul secteur Ule**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 250 m² de surface de plancher

#### **12.2.6. Constructions destinées à l'habitation (logements de gardien, etc.)**

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, deux places de stationnement par logement

#### **12.2.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

### **12.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

#### **a. Dans la zone UI et les secteurs Ula, Ulb, Ulc et Ule**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus :
  - pour les constructions destinées aux **bureaux**, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation,
  - à raison, pour les **autres constructions**, de 0,2 place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par établissement.
    - Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **b. Dans le seul secteur Uld**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus :
  - pour les constructions destinées aux **bureaux**, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation,
  - à raison, pour les **autres constructions**, de 0,2 place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par établissement.
    - Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Cas particulier :**

Dans le cas d'entrepôts spécifiquement dédiés au stockage de données dont la surface de plancher est supérieure à 15 000m², il devra être réalisé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité : usagers, visiteurs et employés.

#### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article UI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

## **TITRE II – Zone UI**

#### **13.2. Eléments de paysages, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **alignements d'arbres** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent toutefois être déplacés, remplacés ou abattus, notamment pour créer ou organiser des accès, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### **13.3. Principes de paysagement**

##### **13.3.1. Dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b, U1c, U1d et U1e**

- Le traitement des espaces libres de l'opération de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes

##### **a. Dispositions générales**

- Les espaces libres, à l'exception des aires de stationnement, de circulation, de manœuvre et de stockage doivent être plantés :
  - à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>,
  - 20% de la surface de ces espaces libres doivent être couverts de plantations arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.
- En sus des obligations citées ci-dessus, les aires de stationnement pour véhicules légers doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles doivent être de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.
- Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des arbres de haute tige devant être plantés.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées.

#### **b. Cas particulier**

- Dans le cas d'un espace libre d'une superficie supérieure à 1 Ha et d'un seul tenant, il conviendra de raisonner non pas en nombre d'arbres mais en aménagement paysager. Dans ce cadre uniquement, le nombre de plantations ne pourra pas inférieur à 1 arbre de haute tige pour 75m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### **c. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3.1.a. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **13.3.2. En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dans la zone UI, à l'exclusion des secteurs U1a, U1b, U1c, U1d et U1e**

- Un alignement d'arbres de haute tige, sur une bande plantée de 10 mètres de large doit être planté et conservé le long de la **RD 153**, côté est.

#### **13.3.3. En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dans le seul secteur U1a**

- Une bande de 15 mètres de largeur minimum doit être plantée d'arbres de haute tige, essentiellement des feuillus, à 20 m de l'axe central de la voie ouest de la **RD 153**, côté est.

## **TITRE II – Zone UI**

- La végétation existante le long de la **RD 26** doit être conservée, entretenue et renforcée.

### **Article UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non réglementé

### **Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

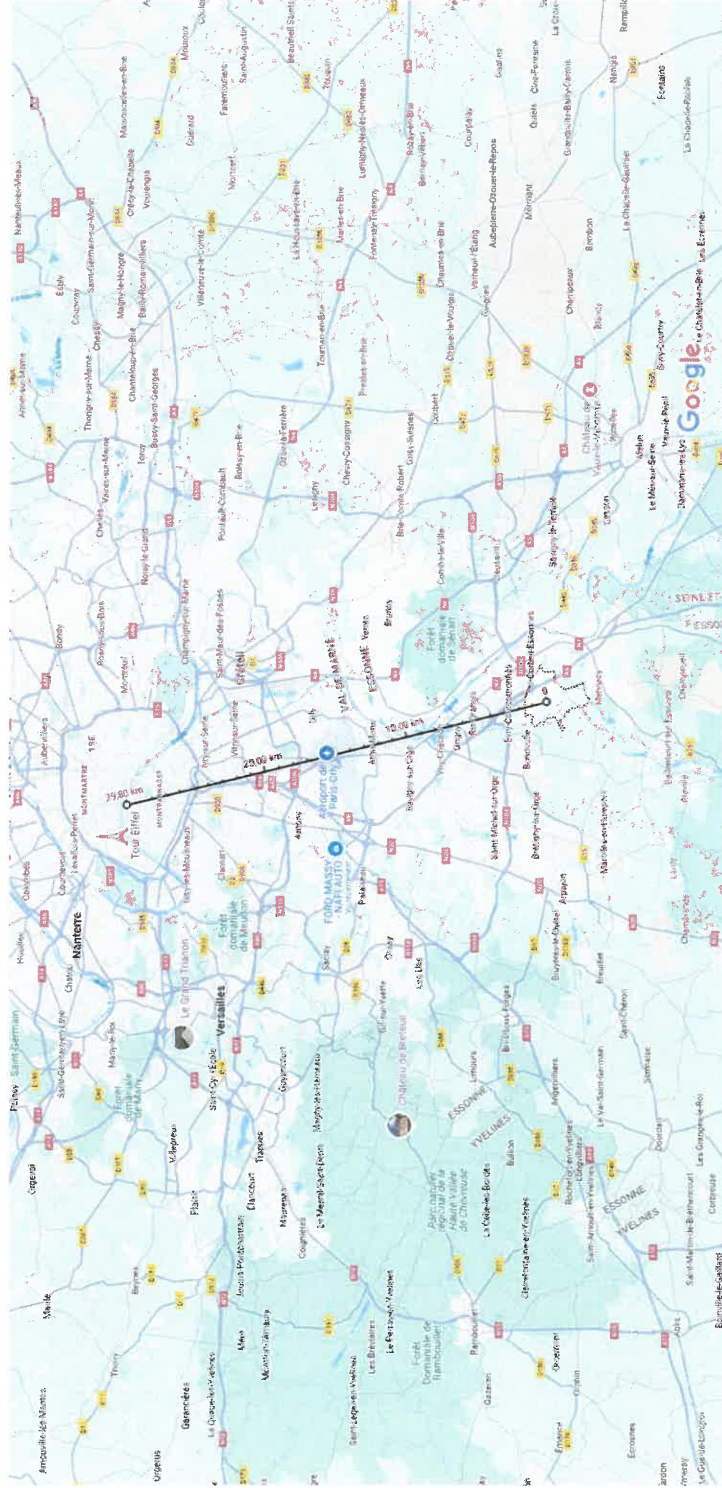
#### **Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.









## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : R.25.323.LISSES.NEW  
Date du repérage : 17/04/2025



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ...**Essonne**  
Adresse : ..... **1 rue de la Closerie**  
Commune : ..... **91090 LISSES**  
Section cadastrale AX, Parcelle(s) n°  
**43**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Périmètre de repérage :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ... **SASU NEW COURT**  
Adresse : ..... **9 Bd du Général de Gaulle**  
**92120 MONTRouGE**

### Objet de la mission :

☒ Etat des Risques et Pollutions ☒ Métrage (Loi Carrez) ☒ Diagnostic de Performance Energétique



## Résumé de l'expertise n° R.25.323.LISSES.NEW

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... **1 rue de la Closerie**

Commune : ..... **91090 LISSES**

Section cadastrale **AX, Parcelle(s) n° 43**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Périmètre de repérage : ...

|                                                                                     | Prestations                    | Conclusion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Etat des Risques et Pollutions | Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels<br>Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers<br>Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques<br>Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011<br>Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL.<br>Aucun site industriel ou activité de service n'est répertorié par BASIAS. |
|  | DPE                            | DPE vierge - consommation non exploitable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Mesurage                       | Superficie Loi Carrez totale : 274,25 m²<br>Surface au sol totale : 347,88 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : ..... R.25.323.LISSES.NEW  
N° ADEME : ..... (n° ADEME non défini)  
Valable jusqu'au : ..... 16/04/2035  
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson  
Année de construction : .. 2004

Date (visite) : ..... 17/04/2025  
Diagnosticteur : .Mihoubi Ariles  
Signature : 

Adresse : ..... 1 rue de la Closerie 91090 LISSES  
☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser) S<sub>th</sub> : 302 m<sup>2</sup>

Propriétaire :  
Nom : ..... SASU NEW COURT  
Adresse : ..... 9 Bd du Général de Gaulle  
92120 MONTROUGE

Gestionnaire (s'il y a lieu) :  
Nom : .....  
Adresse : .....

### Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles le logement est inoccupé depuis trop longtemps

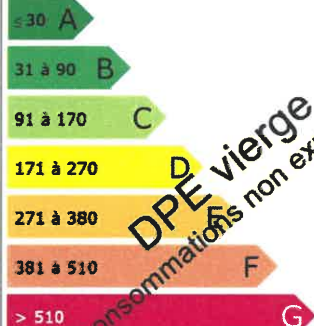
#### Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

##### Bâtiment économe



##### Bâtiment énergivore

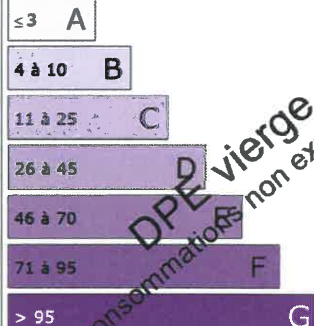
#### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

##### Faible émission de GES



##### Forte émission de GES



# Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

| Bâtiment                                                                                                                                                                                        | Chauffage et refroidissement                                                           | Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Murs :</b><br>Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur                                                                         | <b>Système de chauffage :</b><br>PAC air/air installée avant 2008 (système individuel) | <b>Système de production d'ECS :</b><br>Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 300 L |
| <b>Toiture :</b><br>Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)                                                                                                   |                                                                                        | <b>Système d'éclairage :</b><br>Néant                                                                                                 |
| <b>Menuiseries ou parois vitrées :</b><br>Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage<br>Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage | <b>Système de refroidissement :</b><br>Néant                                           | <b>Système de ventilation :</b><br>Ventilation naturelle par conduit                                                                  |
| <b>Plancher bas :</b><br>Plancher inconnu non isolé donnant sur un terre-plein                                                                                                                  | <b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b><br>Néant             |                                                                                                                                       |
| <b>Nombre d'occupants :</b><br>Néant                                                                                                                                                            | <b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b><br>Néant                           |                                                                                                                                       |

### Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

### Commentaires:

Néant

## Diagnostic de performance énergétique

### (6.3.c bis)

#### Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

#### Gestionnaire énergie

- ☐ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

#### Chauffage

- ☐ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ☐ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'occupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ☐ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

#### Ventilation

- ☐ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

#### Eau chaude sanitaire

- ☐ Arrêter les chauffés eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ☐ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

#### Confort d'été

- ☐ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

#### Éclairage

- ☐ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ☐ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ☐ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ☐ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

#### Bureautique

- ☐ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ☐ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ☐ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

#### Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ☐ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ☐ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ☐ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ☐ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ☐ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

#### Compléments

Néant

## Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

| Mesures d'amélioration | Commentaires |
|------------------------|--------------|
|------------------------|--------------|

|                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante. |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))**  
Nom de l'opérateur : Mihoubi Ariles, numéro de certification : 12181027 obtenue le 15/12/2021

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr), rubrique Performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)





## Etat des risques

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols  
Résumé de l'expertise n° R.25.323.LISSES.NEW

Numéro de dossier : R.25.323.LISSES.NEW  
Date de la recherche : 17/04/2025  
Date de fin de validité : 16/10/2025



### Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **1 rue de la Closerie**  
Commune : **91090 LISSES**  
Section cadastrale : **AX Parcelle(s) n° 43,**  
Coordonnées GPS :

### Exposition aux risques

| A la commune                                               |                    |            | A l'immeuble |                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------|------------------|
| Exposition aux risques                                     | Plan de prévention | Etat       | Exposé       | Travaux réalisés |
| Pollution des sols                                         | -                  | Informatif | Oui          |                  |
| Canalisations transport de matières dangereuses            |                    | Informatif | Oui          |                  |
| Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)                     |                    | Informatif | Oui          |                  |
| Risque sismique niveau 1 : Très faible                     |                    |            | Oui          |                  |
| Commune à potentiel radon de niveau 3                      |                    |            | Non          |                  |
| Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillage |                    |            | Non          |                  |



## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 554-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme  
Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 411

du 22/12/2020

mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble  
1 rue de la Closerie  
91090 LISSES

Cadastre  
AX  
43

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒  
date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Mouvement de terrain ☐

Avalanche ☐

Sécheresse ☐

Cyclone ☐

Remontée de nappe ☐

Feux de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒  
date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain ☐

Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui ☐ non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique ☐

Effet thermique ☐

Effet de suppression ☐

Projection ☐

Risque Industriel ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels

oui ☐ non ☐

l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

Zone 1 ☒

Zone 2 ☐

Zone 3 ☐

Zone 4 ☐

Zone 5 ☐

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui ☐ non ☒

### Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

NC\* ☐

oui ☐ non ☒

\*Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble est situé dans une zone assujettie à des obligations de débroussaillage et maintien en

oui ☐ non ☒

l'état débroussaillé telles qu'elles sont délimitées sur <https://www.georisques.gouv.fr/>

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.

NC\* ☐

oui ☐ non ☒

\*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

A l'horizon de 30 ans ☐

entre 30 et 100 ans ☐

L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

oui ☐ non ☒

L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

oui ☐ non ☒

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ?

\* catastrophe naturelle minérale ou technologique

oui ☐ non ☒

### Documents à fournir obligatoirement

#### Vendeur - acquéreur

Vendeur

SASU NEW COURT

Acquéreur

Date

17/04/2025

Fin de validité 16/10/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique

## QUI, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.  
un état des risques fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de similitude 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R503-4 et D503-8-1 du code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur doit se référer ;

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques

2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques, pris en compte de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;

3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;

4. le zonage réglementaire de similitude 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires ;

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département ;

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département ;

• Les arrêtés sont mis à jour :

lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la similitude et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans. Lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la similitude locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune ;

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture du département ;

### Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien ;

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé ;

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires ;

### Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la similitude, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention présents, appliqués par anticipation ou approuvés ;

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post-catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements est mentionnée dans le contrat de vente ou de location ;

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé ;

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques ;

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R 125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques ;

### Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux ;

### Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail ;

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,  
consultez le site Internet : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)**

MINISTRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE - TOUR SEQUOIA 92055 LA DEFENSE CEDEX [WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR](http://WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR)

## Annexes – Commune - Cartographie



Préfecture : Essonne

Adresse de l'immeuble : 1 rue de la Closerie 91090 LISSES

Liste des sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Types de catastrophe | Date de début | Date de fin | Publication | JO | OUI | NON |
|----------------------|---------------|-------------|-------------|----|-----|-----|
| Néant                | -             | -           | -           |    |     |     |

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

**Etabli le :** 17/04/2025

**Signature :**

**Vendeur :** SASU NEW COURT

## Annexes – Commune - Cartographie



Direction départementale des territoires  
Service Environnement  
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N° 411 du 22 décembre 2020  
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols  
sur la commune de LISSES (Essonne)

Le Préfet de l'Essonne  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.127-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2012 PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de LISSES (Essonne) ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 26 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU l'arrêté n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de LISSES ;

VU l'arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

## Annexes – Commune - Cartographie



**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Lisses et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

### ARRÊTE

#### Article 1

La commune de Lisses est :

- exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la rivière Essonne ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols SIS suivants :
  - n°91SIS05512 relatif au site FB Logistique,
  - n°91SIS05513 relatif au site ROTO Francilienne.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

#### Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques et pollutions auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral n°2012-DDT-SE-n° 280 ;
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 26 octobre 2020 par arrêté préfectoral n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264.

#### Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- des documents graphiques délimitant les zones exposées au risque inondation et les secteurs d'information sur les sols.

#### Article 4

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Lisses et de la préfecture de l'Essonne.

#### Article 5

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

## Annexes – Commune - Cartographie



### Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Lisses et à la présidente de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Lisses et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État en l'Essonne :  
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>.

### Article 7

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet :  
<http://www.georisques.gouv.fr>

### Article 8

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2012 PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012.

### Article 9

Monsieur le préfet, le directeur de cabinet, le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de Lisses sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet, par délégation,  
Pour le directeur départemental des territoires  
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement

  
Sandrine FAUCHET

## Annexes – Commune - Cartographie



Préfecture de département

|                   |                   |                  |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Code postal 91090 | Commune de LISSES | Code INSEE 91340 |
|-------------------|-------------------|------------------|

### Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral  
n° 2020-DDT-SE-N°411 du 22 / 12 / 2020 mis à jour le 22 / 12 / 2020

#### Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
 

|          |          |            |                        |
|----------|----------|------------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé X | <sup>1</sup> oui X non |
|          |          |            | date 18/06/12          |

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondations X autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non X
- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N
 

|          |          |          |                        |
|----------|----------|----------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé | <sup>1</sup> oui non X |
|          |          |          | date                   |

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondations autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

#### Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
 

|          |          |          |                        |
|----------|----------|----------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé | <sup>2</sup> oui non X |
|          |          |          | date                   |

<sup>2</sup> Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :  
mouvement de terrain autres

> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui non

#### Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit <sup>3</sup>oui non X
- <sup>3</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique effet thermique effet de surpression
- > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non X
- > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non
- > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements <sup>4</sup>oui non

<sup>4</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.



## Annexes – Commune - Cartographie



Code postal 91090      Commune de LISSES      Code INSEE 91340

page 2/2

### Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

| zone 1<br>très faible | zone 2<br>faible | zone 3<br>modérée | zone 4<br>moyenne | zone 5<br>forte |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| X                     |                  |                   |                   |                 |

### Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3      oui      non X

### Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)      oui X

### Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

|                                                            | nombre |
|------------------------------------------------------------|--------|
| . de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle     | 7      |
| . de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique | 0      |

### Pièces jointes \*

#### Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

#### Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la focalisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondations (PPRI de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012)

Document cartographique délimitant les secteurs d'information sur les sols (extrait de l'arrêté n° 2020-PREF/DCPAT/BUPPE/264)

date 22/12/2020

le préfet de département

\* Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département  
www.departement.gouv.fr

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondations (PPRI de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012)

AP-N°411+-LISSES\_5

## Annexes – Commune - Cartographie

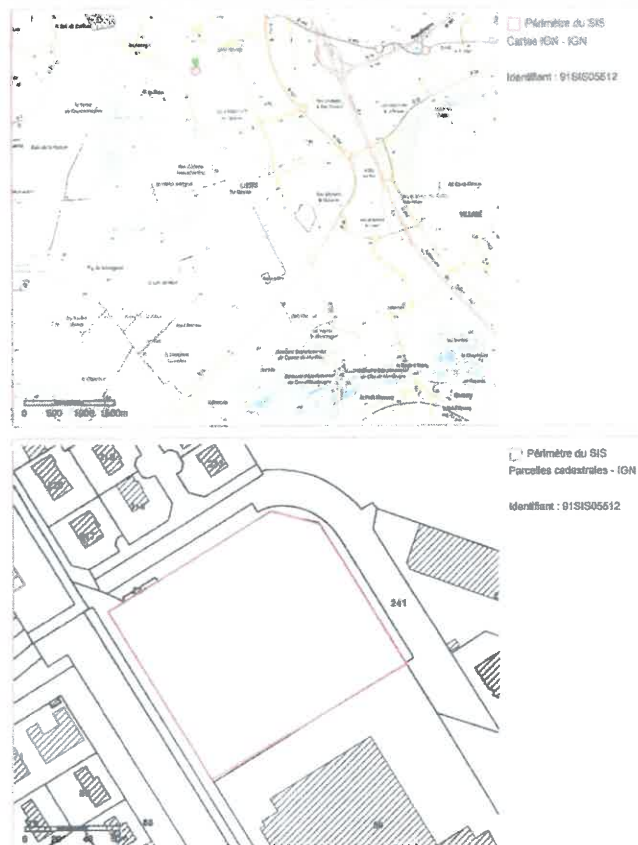


AP-N°411+-LISSES\_6

## Annexes – Commune - Cartographie



### Cartographie



## Annexes – Commune - Cartographie



### Cartographie





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 17 avril 2025

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 réduction du prix.

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

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

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

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

#### PARCELLE(S)

91090 LISSES

Code parcelle :  
000-AX-43



Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

1 / 8 pages

**ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_1**

## Annexes – Commune - Cartographie



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



### **POLLUTIONS DES SOLS**

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.

- La parcelle a accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement. Cette activité a pu provoquer des pollutions, notamment des sols des eaux souterraines ou des eaux superficielles.

Installation(s) concernée(s) :

- BRICOMAN
- IKEA

Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

2 / 8 pages

**ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_2**

## Annexes – Commune - Cartographie



### RAPPEL

#### Pollution des sols

En cas de vente ou de location, le propriétaire est tenu de communiquer les informations relatives aux pollutions des sols, à l'acquéreur ou au locataire. (article L. 514-20 du Code de l'Environnement).

En cas de changement d'usage du terrain (travaux, constructions, changement d'affectation du bien), le maître d'ouvrage doit faire appel à un bureau d'étude qui devra attester de la mise en oeuvre de mesures de gestion de la pollution des sols. Si elle est exigée lors d'un dépôt de permis de construire ou d'aménager (Article L.556-1 du Code de l'Environnement), l'attestation devra être délivrée par un bureau d'étude certifié.

#### 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 [se.risques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](http://se.risques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

3 / 8 pages

**ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_3**

## Annexes – Commune - Cartographie



### INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

#### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

4 / 8 pages

**ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_4**



## Annexes – Commune - Cartographie



### 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



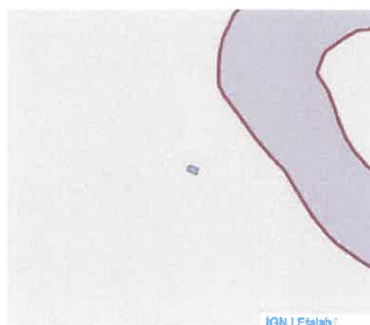
#### ARGILE : 2/3

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

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>

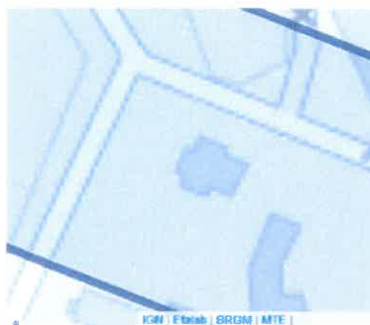


#### POLLUTION DES SOLS (500 m)

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 identifiées :

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



Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

5 / 8 pages

ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_5

## Annexes – Commune - Cartographie



### 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.



Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

6 / 8 pages

ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_6

## Annexes – Commune - Cartographie



### 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) : 9

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE1236505A         | 05/05/2012 | 05/05/2012 | 18/10/2012 | 21/10/2012   |
| INTE1616446A         | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 15/06/2016 | 16/06/2016   |
| INTE2119792A         | 19/06/2021 | 20/06/2021 | 30/06/2021 | 02/07/2021   |
| INTE9900627A         | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |
| NOR19830111          | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983   |

Sécheresse : 3

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE1920338A         | 01/07/2018 | 30/09/2018 | 16/07/2019 | 09/08/2019   |
| INTE9700212A         | 01/12/1995 | 30/09/1996 | 28/05/1997 | 01/06/1997   |
| IOCE0823837A         | 01/01/2006 | 31/03/2006 | 07/10/2008 | 10/10/2008   |

Mouvement de Terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE9900627A         | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |

Parcelle(s) : 000-AX-43, 91090 LISSES

7 / 8 pages

ERRIAL\_Parcelle\_000-AX-43@91340\_17042025\_7

## Annexes – Commune - Cartographie



### 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                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOTAL MARKETING FRANCE | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505141">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505141</a> |
| TORRENS                | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505136">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505136</a> |
| TOTAL MARKETING FRANCE | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505144">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505144</a> |

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

| Nom du site                            | Fiche détaillée                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garage, carrosserie                    | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882463">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882463</a> |
| Atelier de revêtements non métalliques | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882470">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882470</a> |
| Imprimerie                             | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882471">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882471</a> |
| Atelier de tôlerie                     | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882472">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882472</a> |
| Industrie pharmaceutique               | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882473">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882473</a> |
| Garage, carrosserie                    | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882475">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882475</a> |
|                                        | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882575">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3882575</a> |
| Station service                        | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883746">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883746</a> |
| Station service                        | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883747">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883747</a> |
| Entretien de véhicules                 | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883750">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SP3883750</a> |

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

| Nom du site                                      | Fiche détaillée                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le terrain jouxte le nord-ouest du site de Total | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/info/sols/classification/SP00054090101">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/info/sols/classification/SP00054090101</a> |



## Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier R.25.323.LISSES.NEW  
Date de la recherche : 17/04/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble 1 rue de la Closerie  
code postal ou Insee 91090  
commune LISSES

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒  
date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☒  
oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒  
date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A<sup>1</sup> ☐ zone B<sup>2</sup> ☐ zone C<sup>3</sup> ☐ zone D<sup>4</sup> ☐  
forte forte modéré

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

SASU NEW COURT

LISSES / 17/04/2025

information sur les nuisances sonores aériennes  
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire  
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

| Exposition aux nuisances sonores aériennes |                    |      |              |                  |
|--------------------------------------------|--------------------|------|--------------|------------------|
| A la commune                               |                    |      | A l'immeuble |                  |
| Exposition aux risques                     | Plan de prévention | Etat | Exposé       | Travaux réalisés |
| Néant                                      | -                  | -    | -            |                  |



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **R.25.323.LISSES.NEW** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 1 rue de la Closerie 91090 LISSES.

Je soussigné, **Mihoubi Ariles**, technicien diagnostiqueur pour la société **DIMM Diagnostic Immo** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

| Prestations       | Nom du diagnostiqueur | Entreprise de certification         | N° Certification | Echéance certif                            |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Electricité       | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021) |
| Amiante           | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021) |
| Plomb             | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021) |
| Termites          | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021) |
| DPE               | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021) |
| Gaz               | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021) |
| Audit Energetique | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 14/12/2028 (Date d'obtention : 13/03/2025) |
| Electricité       | Mihoubi Ariles        | BUREAU VERITAS CERTIFICATION France | 12181027         | 24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021) |

- Avoir souscrit à une assurance (AXA FRANCE IARD S.A n° 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **LISSES**, le **17/04/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »





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

Surface loi Carrez totale : 274,25 m<sup>2</sup> (deux cent soixante-quatorze mètres carrés vingt-cinq)  
Surface au sol totale : 347,88 m<sup>2</sup> (trois cent quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-huit)

**Certificat de superficie** n° R.25.323.LISSES.NEW**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/04/2025**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Rez de chaussée - Salle de restaurant | 111.78                              | 111.78         |              |
| Rez de chaussée - Véranda 1           | 0                                   | 29.45          |              |
| Rez de chaussée - Véranda 2           | 0                                   | 29.29          |              |
| Rez de chaussée - Bar                 | 25.63                               | 25.63          |              |
| Rez de chaussée - Salle d'eau         | 7.76                                | 7.76           |              |
| Rez de chaussée - Wc 1                | 1.97                                | 1.97           |              |
| Rez de chaussée - Wc 2                | 3.46                                | 3.46           |              |
| Rez de chaussée - Cuisine             | 71.44                               | 71.44          |              |
| Rez de chaussée - Déchets             | 3.24                                | 3.24           |              |
| Rez de chaussée - Reserve             | 6.29                                | 6.29           |              |
| Rez de chaussée - Boissons            | 3.07                                | 3.07           |              |
| 1er étage - Dégagement                | 5.59                                | 5.59           |              |
| 1er étage - Local électrique          | 1.74                                | 1.74           |              |
| 1er étage - Vestiaires                | 8.96                                | 8.96           |              |
| 1er étage - Salle d'eau 2             | 3.92                                | 3.92           |              |
| 1er étage - Salle d'eau 3             | 3.93                                | 3.93           |              |
| 1er étage - Chauffage                 | 0                                   | 14.89          |              |
| 1er étage - Bureau                    | 3.98                                | 3.98           |              |
| 1er étage - Salle repas               | 11.49                               | 11.49          |              |

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 274,25 m² (deux cent soixante-quatorze mètres carrés vingt-cinq)**  
**Surface au sol totale : 347,88 m² (trois cent quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-huit)**

Fait à LISSES, le **17/04/2025**

Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

**BUREAU VERITAS**  
Certification



## Certificat attribué à

**Ariles MIHOUBI**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

| DOMAINES TECHNIQUES       | Référence des arrêtés                                                                                                                                                                                                                                                            | Date de certification originale | Validité du certificat * |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Audit énergétique         | Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique                                                           | 13/03/2025                      | 14/12/2028               |
| DPE avec mention          | Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification                      | 28/02/2023                      | 14/12/2028               |
| Termites metropole        | Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification | 25/10/2021                      | 24/10/2028               |
| Plomb sans mention (CREP) | Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification | 25/10/2021                      | 24/10/2028               |
| Gaz                       | Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification | 15/12/2021                      | 14/12/2028               |
| Électricité               | Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification | 25/10/2021                      | 24/10/2028               |
| DPE sans mention          | Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification                      | 15/12/2021                      | 14/12/2028               |
| Amiante sans mention      | Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification | 25/10/2021                      | 24/10/2028               |

Date : 13/03/2025

Numéro du certificat : 12181027

Samuel DUPRIEU - Président

\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. [Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat.](#)  
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie





## ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n°: 10592956604

Responsabilité civile Professionnelle  
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

**SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO**

**10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES  
91080 EVRY  
Contrat : 10592956604/353**

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°**10592956604**,

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :  
**300 000,00€ par sinistre et 500 000,00€ par année d'assurance.**

**LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/03/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.**

**LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.**

Fait à NANTERRE le 04/03/2025  
Pour servir et valoir ce que de droit.  
POUR L'ASSUREUR :  
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances  
39 rue Mstislav Rostropovitch  
CS 40020 - 75017 PARIS  
RCS Paris 300 125 088 - N° SIREN 67 000 473

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

### Liste des activités garanties

Sous réserve de disposer des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel. (C = certification de compétence / F = attestation de formation / AC = accréditation / A = Agrément).

#### CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers.

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention), C
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention), C
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention), C
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante sans mention), C
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention), C
- Dossier technique amiante (amiante sans mention), C
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment, C
- Etat parasitaire, insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérule, C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites.
- Diagnostic Mérule F (car non pris en compte dans la certification Termites)
- L'état de l'installation intérieure de gaz, C
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, C
- L'état d'installation d'assainissement non collectif, F
- Assainissement collectif, F
- L'état des risques et des pollutions (ERP),
- L'Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL),
- L'information sur la présence d'un risque de mérule,
- Certificats de surface – Bien à la vente (Loi Carrez), F
- Certificats de surface – Bien à la location (Loi Boutin), F
- Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- Diagnostic humidité,
- Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- Assistance à la livraison de biens neufs,
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance,
- Certificat de logements décents, Normes d'habitabilité [notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier, Prêts conventionnés – prêts à taux zéro –, F
- Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. C (DPE sans mention)
- DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zéro (DPE sans mention), C
- Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail, C
- Le carnet d'information du logement (CIL),
- Les Plans et Croquis de l'Avant-Projet Sommaire (APS), à l'exception de toute activité de conception et de réalisation de travaux
- L'état des arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (titre Ier du livre V du CCH),
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.
- Mesurage de la surface au sol des locaux tertiaires, F
- Audit énergétique, C

#### AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

**CATEGORIE 2 couvrant les activités suivantes EN SUS des activités de la catégorie 1**

- Audit énergétique pour copropriété, F
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention), C
- DPE projeté pour les Maisons individuelles (sans mention)
- DPE projeté pour les immeubles collectifs (avec mention)
- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention), C
- Constat après travaux Plomb, C (sans mention)
- Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb, C (sans mention)
- Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention), C
- Diagnostic du plomb dans l'eau,
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention), C
- Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, C (amiante avec mention),
- Dossier technique amiante (amiante avec mention), C
- Diagnostic amiante avant démolition, C (avec mention)
- Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), F SS4 et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante, F
- Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie infrarouge,
- Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012, F
- Légionellose **sauf exclusions ci-après**,
- Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y), F
- Diagnostic radon, F
- Dépistage radon, A (Autorité de Sécurité Nucléaire)
- Calcul des millièmes de copropriété et état descriptif de division. F
- Diagnostic Technique Global (DTG), F BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente, sous les réserves suivantes** :
  - L'adhérent exerce le diagnostic technique global tel que prévu par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation,
  - L'adhérent dispose des compétences prévues par le décret 2016-1965 du 28 décembre 2016,
  - Dont l'activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.
- Projet de Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment, F BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente**.  
Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.  
Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée.

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

AFFAIRE : SCP BTSG<sup>2</sup> LJ FONCIERE NEW COURT

N° R.G :

**DIRE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES  
par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, représentée par Maître Priscillia MIORINI, Avocat de la SCP B.T.S.G<sup>2</sup> représentée par Maître Marc SENECHAL et de l'Etude LEGRAS DE GRANDCOURT représentée par Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT, en qualité de co-liquidateurs à la liquidation judiciaire de la société FONCIERE NEW COURT, poursuivant la présente vente ;

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter l'ARTICLE SIX- SERVITUDES, elle donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Priscillia MIORINI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



PREVENTIMMO  
80 Route des Lucioles  
06560 VALBONNE (anciennement SOPHIA  
ANTIPOLIS)

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n°CU 091 340 25 00020, déposé le 09/04/2025

Délivré par le Maire au nom de la Commune

DURÉE DE VALIDITÉ

Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 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'il 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.

ATTENTION

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

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre recommandée accompagnée du certificat à proroger doit être :

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



LISSES

Dossier n° CU 091 340 25 00020

|                                 |                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 1 : IDENTIFICATION</b> |                                                                                                 |
| Adresse terrain                 | 1 rue de la Closerie 91090 LISSES<br>(Cette information tient lieu de certificat de numérotage) |
| Propriétaire                    | NEW COURT<br>BD DU GEN DE GAULLE 92120 MONTROUGE                                                |
| Parcelles                       | AX 43                                                                                           |
| Demandeur                       | PREVENTIMMO<br>80 Route des Lucioles<br>06560 VALBONNE (anciennement SOPHIA ANTIPOLIS)          |

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE</b> |
| Surface du terrain : 1849 m²           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 3 : DROIT DE PREEMPTION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Droit de préemption affecté au dossier</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Simple.<br>Bénéficiaire du Droit de Préemption : Commune de LISSES.                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Le terrain est soumis au Droit de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles                                                                                                                                                                                                   |
| Bénéficiaire du Droit de Préemption : Conseil Départemental de l'Essonne délégué à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.                                                                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Le terrain n'est pas soumis au Droit de Préemption Urbain.                                                                                                                                                                                                                             |
| 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. |

|                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>                                                                                                                                        |
| - I4 servitude relative à l'établissement des canalisations électriques<br>- PT2 servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles |

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>Cadre 5 : CONTRAINTES APPLICABLES AU TERRAIN</b> |
| <input type="checkbox"/> ZAC Les Folies             |

|                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME</b>                                                                                                                                                                               |
| Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2013 et modifié en dernier lieu le 29 mars 2021,<br>Vu la délibération n°10-15 du Conseil Municipal du 21 juin 2021 prescrivant la révision générale du PLU. |
| Zonage: Uic                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 7 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L.332-8 ET L.520-1 DU CODE DE L'URBANISME)</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>TAXES D'AMENAGEMENT</b>                                                                                                                                                                                        | Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Commune. Taux : 5 %                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Département. Taux : 2,50 %                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Région. Taux : 1 %                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Base forfaitaire stationnement extérieur : 3052 Euros                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Valeur forfaitaire des piscines : 262 €/m²                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bureaux : 58,03 €/m² - <input checked="" type="checkbox"/> Commerces : 37,16 €/m² - <input checked="" type="checkbox"/> Stockage : 16,28 €/m²                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PARTICIPATIONS</b>                                                                                                                                                                                             | Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :<br>* par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux ;<br>* 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. |
| <b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Taxe Locale sur la Publicité Extérieure                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Le terrain n'est pas concerné par un arrêté d'alignement. Il ne se trouve pas à l'intérieur d'un périmètre de restauration urbaine ou immobilière. Ce n'est pas un habitat insalubre. Il n'est pas situé en zone de carrière, de pénétration ou de termites et autres insectes xylophages. La zone n'est pas exposée au risque de présence de murettes, de plomb et n'est pas en zone inondable.                                                                            |
| La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières ( <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> ). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. |
| Pour toute demande relative à l'assainissement il conviendra de prendre contact avec la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (500 place des Champs Elysées 91054 Evry Cedex). Par ailleurs, le contrôle de conformité du raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016.                                                                            |
| La commune est en partie concernée par l'arrêté n°2023-DDT-SE-88 du 08/03/2023 portant approbation des cartes de bruit stratégiques aux grandes infrastructures routières communales, départementales, nationales et autoroutières non concédées dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de passages de véhicules dans le département de l'Essonne.                                                                                                                |
| Il est rappelé que les articles en « RNU » suivants s'appliquent sur le territoire de la commune : L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 à R.111-27. La commune est concernée par l'arrêté du 16 juillet 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle NOR : INTE1920338A                                                                                                                                                                         |

LISSES

Dossier n° CU 091 340 25 00020

Fait à LISSES, le



**Pour le Maire de Lisses, et par délégation,  
Roland DIMUR,  
Adjoint-au-Maire délégué à l'urbanisme, à la sécurité, aux  
incivilités et à la médiation**

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : Cédric Assa, tél. 01.74.57.52.45.

## Droit de préemption

N° Commande : 9814953 Création : 08 04 2025

Commanditaire : ERIC ASSOULINE

### Référence du bien

Propriétaire  
SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE

Adresse du bien  
1 rue de la Closerie  
91090 Lisses

Acquéreur  
-

Lot  
-

### Concerné

Le bien est concerné par le droit de préemption suivant

|                                                |                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Urbain simple au bénéfice de commune de Lisses | pour parcelle AX0043<br>Surfaces totale : 1649 m² |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

### Non concerné

Le bien n'est pas concerné par les droits de préemption suivants : Urbain renforcé, SAFER, ZAD, Espaces Naturels Sensibles

**Note importante :** pour les DP Urbain Renforcé, Urbain Simple, ZAD et Commercial, les DIA devront toujours être adressées à la mairie qui reste guichet unique (Article R213-5 et Article R213-6).

## Etat des Nuisances Sonores Aériennes

En application de l'article L112-11 du code de l'Urbanisme

Document réalisé par un expert

N° Commande : 9814953 Création : 28/03/2025

Commanditaire : ERIC ASSOULINE

### Référence du bien

Vendeur :  
SAS ETHIC ALL - ERIC  
ASSOULINE

Adresse du bien :  
1 rue de la Closerie  
91090 Lisses  
Parcelle(s) : AX0043

Acquéreur :

Lot(s) :



### Synthèse

**Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.**

Reserves :

Document délivré à titre indicatif sur la situation du bien au regard d'un éventuel PEB à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. Les parcelles dites "inconnues" ne sont pas prises en compte par le système pour juger de l'exposition du bien aux éventuels PEB. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée. En ce sens la société Septeo Solutions Proptech ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,  
le 28/03/2025

**septeo**  
Solutions Proptech  
80 Route des Lucioles,  
Espace de Sophia, Bâtiment C  
06500 SOPHIA ANTIPOLIS  
SIRET 514 061 738 0005  
RCS Grasse

## Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

| Adresse de l'immeuble | Code postal ou Insee | Commune |
|-----------------------|----------------------|---------|
| 1 rue de la Cluserie  | 91090<br>Lisses      |         |

**Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)**

|                                                                                                    |          |                  |     |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-----|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB                |          | <sup>1</sup> Oui | Non | X |
| Révisé                                                                                             | Approuvé | Date             |     |   |
| <sup>1</sup> Si Oui, nom de l'aérodrome :                                                          |          |                  |     |   |
| <input type="checkbox"/> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation |          | <sup>2</sup> Oui | Non | X |
| <sup>2</sup> Si Oui, les travaux prescrits ont été réalisés                                        |          | Oui              | Non | X |
| <input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB          |          | <sup>1</sup> Oui | Non | X |
| Révisé                                                                                             | Approuvé | Date             |     |   |
| <sup>1</sup> Si Oui, nom de l'aérodrome :                                                          |          |                  |     |   |

**Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit**

☒ L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

| Zone A <sup>1</sup> (forte) | Zone B <sup>2</sup> (forte) | Zone C <sup>3</sup> (modérée) | Zone D <sup>4</sup> |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
|                             |                             |                               |                     |

<sup>1</sup> intérieur de la courbe d'indice Lden 70  
<sup>2</sup> entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre 57 et 62  
<sup>3</sup> entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden 50  
<sup>4</sup> entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50. Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 du code général des impôts, et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-8 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture.

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte**

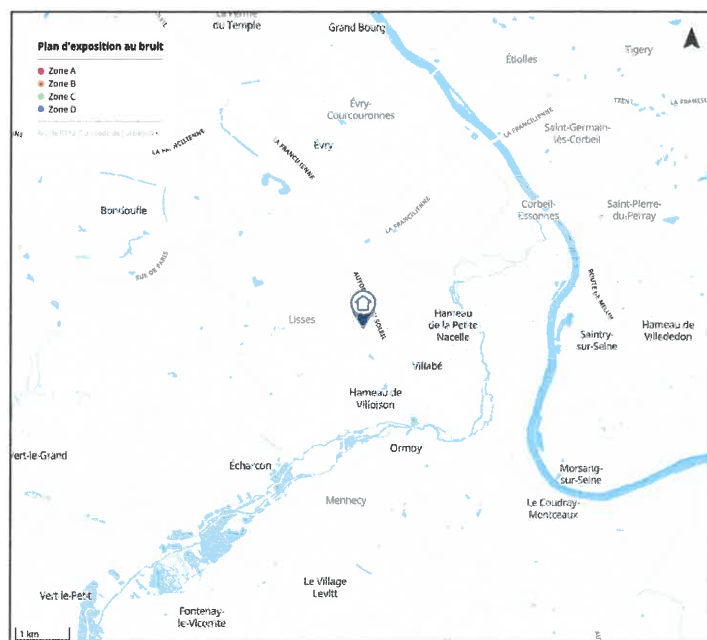
Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de .....  
 peut être consulté à la mairie de la commune de .....  
 où est sis l'immeuble.

Réalisé le 28/03/2025

| Vendeur | date / lieu | Acquéreur |
|---------|-------------|-----------|
|         |             |           |

## Cartographie



## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 9814953

Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\*

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Maître ERIC ASSOULINE

Date de réalisation : 28 mars 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2020-DDT-SE-411 du 22 décembre 2020.

### Références du bien

Adresse du bien  
1 rue de la Croserie  
91090 Lisses

Référence(s) cadastrale(s):  
AX0043

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE



Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnité est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP)                                                   |                      |                      |            |                |         |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune                                                                          |                      |                      |            | Votre immeuble |         |      |
| Type                                                                                   | Nature du risque     | Etat de la procédure | Date       | Concerné       | Travaux | Réf. |
| PPRI                                                                                   | Inondation           | ajourné              | 18/02/2012 | non            | non     | p.6  |
| (1) SIS                                                                                | Phénomène d'incendie | ajourné              | 26/10/2020 | non            |         | p.6  |
| Prévision et application d'un Ordre de Gestion d'Incendie (OGI)                        |                      |                      |            | non            |         |      |
| Zonage et sinistre : 1 - Très faible (2)                                               |                      |                      |            | non            |         |      |
| Zonage du potentiel sinistre : 1 - Faible (3)                                          |                      |                      |            | non            |         |      |
| Commune non concernée par la démarche d'élude du risque lié au recul du trait de côte. |                      |                      |            |                |         |      |

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails                     |
|--------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles                           | Oui      | Aléa Moyen                  |
| Don d'Exposition au Bruit (4)                                      | Non      | -                           |
| Basias, Basol, l'ope                                               | Oui      | 10 sites* à - de 500 mètres |

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'information sur les Sols.

(2) Zonage sinistre de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiée par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel sinistre du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, révisées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en ligne et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-exposition-au-bruit-pab>

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques. L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. Septao Solutions Proptech, SAS au capital social de 100 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de France sous le N° RCS 514 081 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de l'Europe - 06100 Sophia Antipolis France - SIRET 514 081 738 00025 - TVA intra FR24 514081738.





Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\* - 28 mars 2025  
1 rue de la Closerie  
91080 Lisses  
Commande SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE n° 9814853  
Page 2/16

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre  
Informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 160 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de France sous le N° RCS 514 061 738,  
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bat C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 0003 - TVA Intr FR24 514061738.



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont destinées à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques)                                                                                   |                                                           |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risques                                                                                                                         | Concerné                                                  | Détails                                                                                                               |
| <br>Inondation                                 | TRI : Territoire à Risque important d'inondation          | Non                                                                                                                   |
|                                                                                                                                 | AZI : Atlas des Zones Inondables                          | Oui<br><i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                     |
|                                                                                                                                 | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui<br><i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                    |
|                                                                                                                                 | Remontées de nappes                                       | Oui<br><i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i> |
| <br>Installation nucléaire                     | Non                                                       |                                                                                                                       |
| <br>Mouvement de terrain                      | Non                                                       |                                                                                                                       |
| <br>Pollution des sols, des eaux ou de l'air | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués          | Non                                                                                                                   |
|                                                                                                                                 | BASIAS : Sites industriels et activités de service        | Oui<br><i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>                        |
|                                                                                                                                 | ICPE : Installations industrielles                        | Oui<br><i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>             |
| <br>Cavités souterraines                     | Non                                                       |                                                                                                                       |
| <br>Canalisation TMD                         | Oui                                                       | <i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>                                |

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## SOMMAIRE

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Synthèses.....                                                     | 1  |
| Imprimé officiel.....                                              | 5  |
| Obligations Légales de Débroussaillage.....                        | 6  |
| Procédures ne concernant pas l'immeuble.....                       | 7  |
| Déclaration de sinistres indemniés.....                            | 8  |
| Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....       | 9  |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 10 |
| Annexes.....                                                       | 11 |

## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première vente, au nouvel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il est daté de moins de 6 mois et bien actualisé. Si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation de l'immobilier (Bail ou non bail)

Document daté le : 28/03/2025

Parcelle(s) : AX0043

1 rue de la Closerie 91090 Lisses

## Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

|                                                    |                           |     |     |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----|-----|
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | prescrit                  | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | appliqué par anticipation | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | approuvé                  | oui | non |

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

|                     |                           |                    |                        |                          |
|---------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Inondations         | Chutes d'éléments         | Érosion des berges | Neige, verglas, gelées | Accidents de circulation |
| Incendies de forêts | Mécanisme sismotectonique | Seismes            | Crues de rivières      | Stabilité géologique     |
| Autres              | Autres                    | Autres             | Autres                 | Autres                   |

L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

|     |     |
|-----|-----|
| oui | non |
| oui | non |

## Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

|                                                    |                           |     |     |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----|-----|
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | prescrit                  | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | appliqué par anticipation | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | approuvé                  | oui | non |

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

|                    |                  |                  |                    |
|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Activités minières | Ateliers miniers | Émissions de gaz | Émissions de bruit |
| Ateliers miniers   | Ateliers miniers | Ateliers miniers | Ateliers miniers   |
| Ateliers miniers   | Ateliers miniers | Ateliers miniers | Ateliers miniers   |

L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

|     |     |
|-----|-----|
| oui | non |
| oui | non |

## Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

|                                                    |                           |     |     |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----|-----|
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | prescrit                  | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | appliqué par anticipation | oui | non |
| L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn | approuvé                  | oui | non |

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

|                        |                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Installations classées | Installations classées | Installations classées | Installations classées |
| Installations classées | Installations classées | Installations classées | Installations classées |
| Installations classées | Installations classées | Installations classées | Installations classées |

L'immobilier est situé en secteur d'exposition ou de débordement

|     |     |
|-----|-----|
| oui | non |
| oui | non |

L'immobilier est situé en zone de prescription

|     |     |
|-----|-----|
| oui | non |
| oui | non |

Si l'immobilier est situé en zone de prescription, le vendeur s'engage à fournir au nouvel acquéreur, avant la signature du contrat de vente, une copie de l'avis de prescription et de l'avis de prescription de travaux.

## Situation de l'immobilier au regard du risque sismique réglementaire

|                                                              |             |        |         |         |        |
|--------------------------------------------------------------|-------------|--------|---------|---------|--------|
| L'immobilier est situé dans une zone de sismicité classée en | zone 1      | zone 2 | zone 3  | zone 4  | zone 5 |
|                                                              | Très faible | Faible | Moyenne | Moyenne | Élevée |

## Situation de l'immobilier au regard du risque sismique réglementaire à potentiel élevé

|                                                       |        |        |         |         |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|
| L'immobilier se situe dans une zone à potentiel élevé | zone 1 | zone 2 | zone 3  | zone 4  | zone 5 |
|                                                       | Faible | Faible | Moyenne | Moyenne | Élevée |

## Informations relatives aux sinistres indemnisés par l'assureur suite à une catastrophe NIMT (catastrophe naturelle, miniers ou technologiques)

|                                                                                           |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| L'immobilier a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NIMT* | oui | non |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|

## Informations relatives à la pollution des sols

|                                                                         |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| L'immobilier est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) | oui | non |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|-----|

Selon les informations mises à disposition par l'Agence Nationale pour l'Évaluation des Risques (ANER) ou le Service de l'Évaluation des Risques (SER), les données relatives à la pollution des sols sont les suivantes :

## Situation de l'immobilier au regard du recul du trait de côte (RTC)

|                                                                                                     |     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret | oui | non |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'état par décret

## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

**Le bien doit effectivement être débroussaillé** s'il se situe dans un périmètre soumis à des **Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

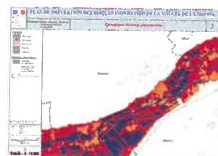
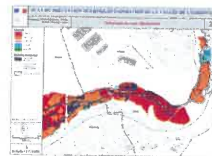
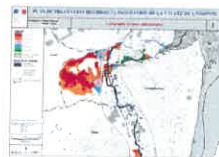
- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

\*\*\* Ce mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination du foncier aux risques.  
L'éditeur et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 155 004,30 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le N° RCS 514 081 738,  
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Départs de Repte - 93110 Clichy-Montfermeil France. SIRET 514 081 738 00031 - TVA Intra FR24 514081738.

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le PPRn Inondation, approuvé le 18/06/2012



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/10/2020



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque                                                                          | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/05/2021 | 20/05/2021 | 02/07/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2018 | 30/09/2018 | 09/08/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 28/05/2015 | 05/05/2016 | 16/06/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 05/05/2012 | 05/05/2012 | 21/10/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2008 | 31/03/2008 | 10/10/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            |            |            |            | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/12/1995 | 30/09/1995 | 01/06/1997 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 09/12/1992 | 31/12/1992 | 13/01/1993 | <input type="checkbox"/> |

Par le biais des Chausseurs de l'Etat ou de l'Etat, le dossier d'indemnisation sur les risques naturels, le document d'information communal sur les risques naturels (DIC), sur internet, le portail dédié à la prévention des risques naturels : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Préfecture : Evry - Essonne  
Commune : Lisses

Adresse de l'immeuble :  
1 rue de la Closerie  
Parcelle(s) : AX0043  
91090 Lisses  
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

Oui Non

L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.

☐ ☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 28/03/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-411 en date du 22/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.  
Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.



## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2020-DDT-SE-411 du 22 décembre 2020
  - > Cartographies :
    - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
    - Cartographie réglementaire de la sismicité
    - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
    - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage
- A lire indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N° 411 du 22 décembre 2020  
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols  
sur la commune de LISSES (Essonne)

Le Préfet de L'Essonne  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.127-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2012-PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de LISSES (Essonne) ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU l'arrêté n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de LISSES ;

VU l'arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Lisses et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

La commune de Lisses est :

- exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la rivière Essonne ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols SIS suivants :
  - n°91SIS05S12 relatif au site FB Logistique,
  - n°91SIS05S13 relatif au site ROTO Francilienne.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

### **Article 2**

Les documents de référence relatifs aux risques et pollutions auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral n°2012-DDT-SE-n° 280 ;
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 26 octobre 2020 par arrêté préfectoral n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264.

### **Article 3**

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- des documents graphiques délimitant les zones exposées au risque inondation et les secteurs d'information sur les sols.

### **Article 4**

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Lisses et de la préfecture de l'Essonne.

### **Article 5**

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

#### Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Lisses et à la présidente de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Lisses et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Le dossier est consultable sur le site internet des services de l'État en l'Essonne :  
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classées/Information-Acquereurs-Locataires>.

#### Article 7

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet :  
<http://www.georisques.gouv.fr>

#### Article 8

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2012 PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012.

#### Article 9

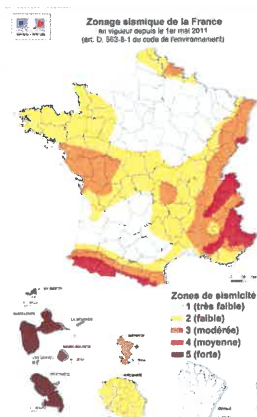
Monsieur le préfet, le directeur de cabinet, le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de Lisses sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet, par délégation,  
Pour le directeur départemental des territoires  
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement

  
Sandrine FAUCHET

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

| Pour les bâtiments neufs |  | 1               | 2 | 3                         | 4                       | 5 |
|--------------------------|--|-----------------|---|---------------------------|-------------------------|---|
| I                        |  | Aucune exigence |   |                           |                         |   |
| II                       |  | Aucune exigence |   | Règles CPMI-EC8 Zones 3/4 | Règles CPMI-EC8 Zones 5 |   |
| III                      |  | Aucune exigence |   | Eurocode 8                |                         |   |
| IV                       |  | Aucune exigence |   | Eurocode 8                |                         |   |

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

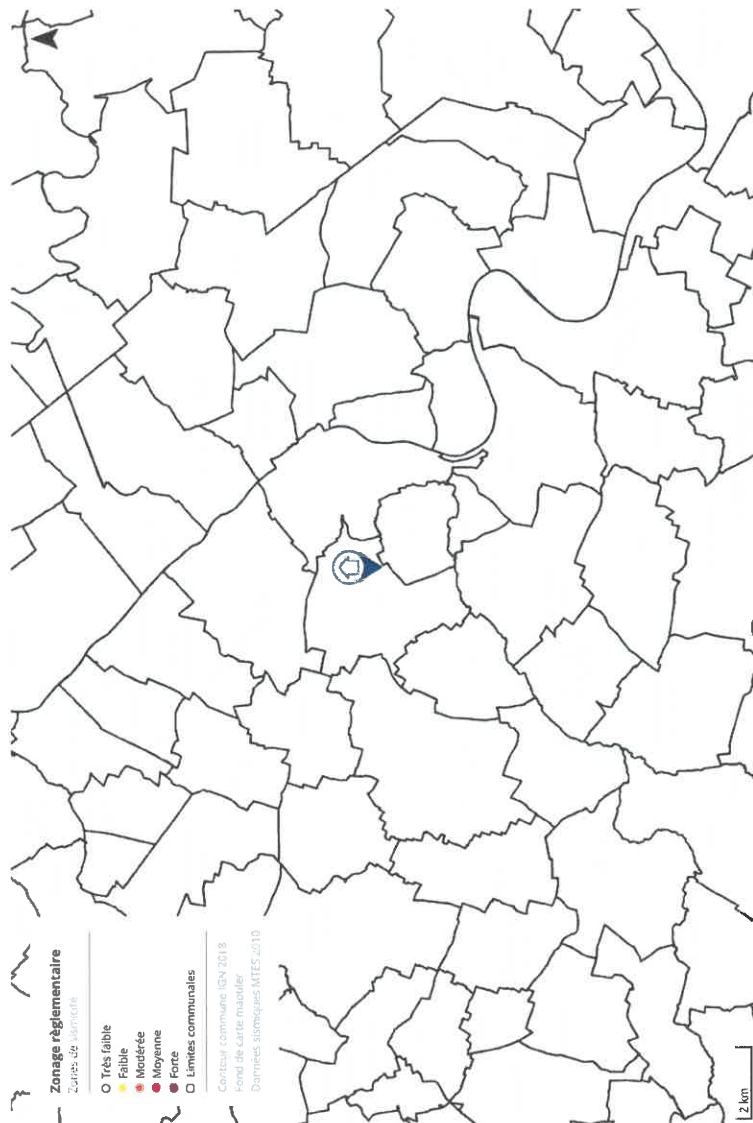
- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
  - en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
  - en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
  - en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.
- Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

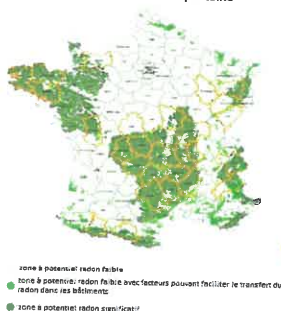
Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

### Le zonage radon sur ma commune

#### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



#### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

#### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

#### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

#### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)  
sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...  
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.  
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...),  
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.  
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.  
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une **ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : DNF

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

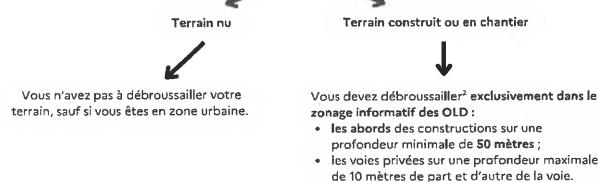
<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/mec-preparer-mec-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillment>

### MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ? Que dois-je faire ?



**Attention :** dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillage concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

#### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

#### Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

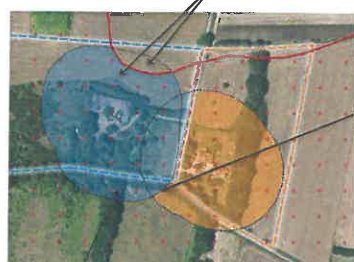
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

### EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

### COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

### QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (73), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[ledebroussaillage.gouv.fr](http://ledebroussaillage.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)

## Synthèse risques argiles

28 mars 2025

Commande N° : 9814953 - Commanditaire : E. ASSOULINE

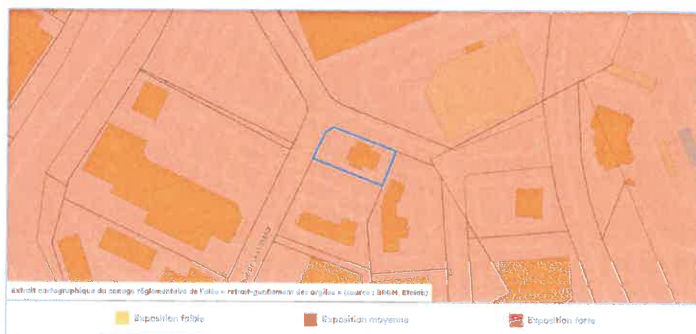


### Références du bien

| Adresse du bien                      | Référence(s) cadastrale(s) | Acquéreur                                         |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| 1 rue de la Closerie<br>91090 Lisses | AX0043                     | Propriétaire<br>SAS ETHIC ALL - ERIC<br>ASSOULINE |

### Obligations liées à l'exposition au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux

| Zone(s) d'exposition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Parcelle(s)<br>concernée(s) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Exposition moyenne</b><br>Le bien se situe dans une zone d'exposition moyenne. Ces zones correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène. | AX0043                      |



#### Précisions :

Les informations ci-dessus sont issues de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles et ne se confondent pas avec les prescriptions et/ou recommandations issues des plans de prévention des risques ou des porter à connaissance du Préfet.

Synthèse risques argiles

28 mars 2025  
Commande N° : 9814953 - Commanditaire : E. ASSOLINE



| Obligations légales et réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Parcelle(s) concernée(s) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p><b>Étude géotechnique</b></p> <p>❶ <b>Obligatoire si parcelle(s) non bâtie(s) constructible(s)</b></p> <p>Le vendeur d'un terrain non bâti constructible a l'obligation de fournir une étude géotechnique préalable, valable 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué (articles L. 132-4 et suivants et R. 132-2 et suivants du Code de la construction).</p> <p>Cette étude suit les mutations successives du terrain. L'objectif étant de sécuriser les constructions de maisons individuelles, l'étude n'est pas requise si les dispositions d'urbanisme interdisent leur réalisation dans le secteur.</p> <p><b>Attestation argiles</b></p> <p>❶ <b>Obligatoire à l'achèvement des travaux</b></p> <p>Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation, la remise d'une attestation "retrait-gonflement des argiles" (ou RGA) à l'autorité ayant délivré le permis de construire est obligatoire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation).</p> <p>En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</p> <p>Établie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</p> <p>En cas de sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la réception de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</p> <p><b>Sinistres</b></p> <p>❶ <b>Obligatoire si travaux indemnisés</b></p> <p>Lors de la vente d'un bien et, si ce dernier a subi un sinistre lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le propriétaire doit joindre à l'état des risques, la liste des travaux (indemnisés ou ouvrant droit à indemnisation) non encore réalisés et visant l'arrêt des désordres existants (cf. dernier alinéa de l'article R125-24 du Code de l'environnement)</p> | AX0043                   |

Le présent document est exclusivement établi selon les informations issues de la carte nationale d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux établie par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) et délivré par arrêté en date du 22 juillet 2025.  
Les informations délivrées constituent des informations généralistes ne prenant pas en compte les caractéristiques particulières du bien ou de l'acte.  
En tout état de cause, elles ne dispensent pas le maître de l'ouvrage et/ou le vendeur de consulter les professionnels dûment habilités pour la réalisation des études et la production des attestations mentionnées dans le présent document.

Sophia Antipolis, le 28 mars 2025



Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société Septeo Solutions Proptech. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de vente.  
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France.

## ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 9814953

Date de création : 28 mars 2025

### RÉFÉRENCES DU BIEN

Vendeur : SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE

Adresse du bien :  
1 rue de la Closerie  
91090 Lisses

Latitude : 48.59450°  
Longitude : 2.43888°

#### Références cadastrales

| Section | Numéro | Surface |
|---------|--------|---------|
| AX      | 0043   | *       |



### SYNTHÈSE

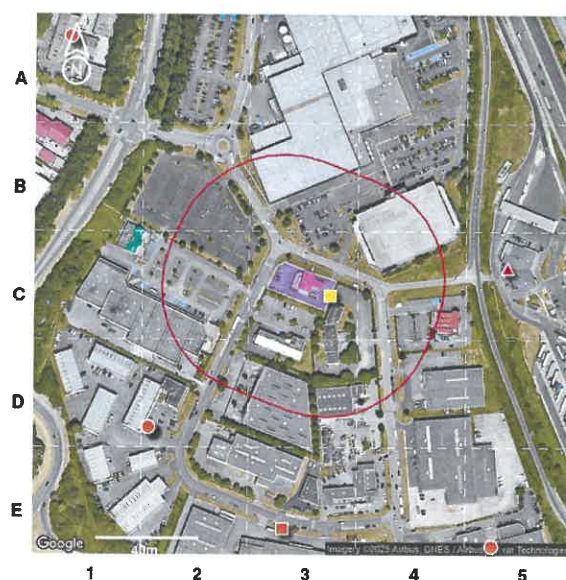
| Sites                    | Périmètres | 100 m autour de l'immeuble | Entre 100m et 500m autour de l'immeuble |
|--------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| Nombre de Sites BASOL*   |            | 0                          | 0                                       |
| Nombre de Sites BASIAS** |            | 0                          | 8                                       |
| Nombre de Sites ICPE***  |            | 1                          | 1                                       |
| Total                    |            | 1                          | 9                                       |

\* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.  
\*\* BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.  
\*\*\* ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).

### SOMMAIRE

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble.....                                  | 3  |
| Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble.....                   | 5  |
| Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble.....                  | 5  |
| Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble.....                    | 5  |
| Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....                | 6  |
| Inventaire historique de sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....  | 8  |
| Inventaire historique de sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble..... | 8  |
| Inventaire historique de sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....   | 8  |
| Sites non localisables.....                                                                       | 9  |
| Conclusions.....                                                                                  | 9  |
| Notice complémentaire.....                                                                        | 10 |

LOCALISATION DES SITES  
SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Légende :

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

| Type de site                                                      | Etat du site |           |         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------|
|                                                                   | En activité  | Cessation | Inconnu |
| Basias (Ancien site industriel ou activité de service)            |              |           |         |
| ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) |              |           |         |
| Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)              |              |           |         |

**Notice de lecture :**  
Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.



### INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASOL SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

 **Tous les sites**

| Date  | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

### INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASIAS SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

 **Sites en activité**

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

 Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle          | Nom | Activité | Adresse postale |
|----------------|-----|----------|-----------------|
| A l'usage de : |     |          |                 |

### Sites dont l'activité est terminée

| Date  | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

### INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES ICPE SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

### Sites en activité

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

**Sites dont l'état d'occupation est inconnu**

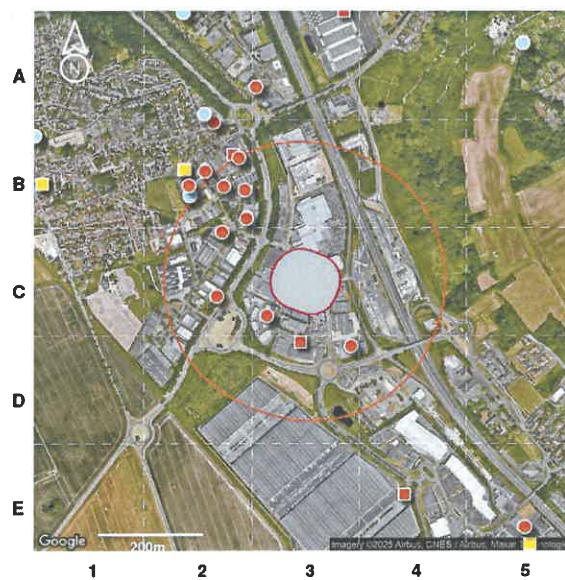
| Dalle | Nom  | Activité                                                            | Adresse postale                  |
|-------|------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| C3    | Ikea | Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles | Le Clos aux Pois 91090<br>Lisses |

### Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.

LOCALISATION DES SITES  
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Légende :

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

| Type de site                                                      | Etat du site                       |                                          |                                       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                   | En activité                        | Cessation                                | Inconnu                               |
| Basias (Ancien site industriel ou activité de service)            | <span style="color: red;">●</span> | <span style="color: lightblue;">●</span> | <span style="color: yellow;">●</span> |
| ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) | <span style="color: red;">■</span> | <span style="color: lightblue;">■</span> | <span style="color: yellow;">■</span> |
| Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)              |                                    | <span style="color: red;">▲</span>       |                                       |

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASOL  
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

 Tous les sites

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASIAS  
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

 Sites en activité

| Dalle | Nom                                                  | Activité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse postale                            |
|-------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| C3    | Iveco, Ex Pegaso France                              | Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné (D35.30Z), Carrosserie, peinture (G45.21B)                                                                                                                                                                                                                                                          | Clos, 7 Rue du 91090 Lisses                |
| D3    | Seltra                                               | Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 Rue des Petits Champs 91100 Villabé      |
| B2    | Spse: Sté de Peinture et de Sérigraphie de l'Essonne | Fabrication et/ou stockage de peintures, vernis, encres, mastics et solvants (C20.30Z), Imprimerie et reproduction d'enregistrements (C18)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cerisiers, 9 Rue des 91090 Lisses          |
| C2    | Petrel, Ex Pancim + Petrel                           | Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche (C21.10Z), Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche (C21.10Z)                                                                                                                                                                                                                                               | 21-17 Rue des Ex N Cerisiers 91090 Lisses  |
| C2    | Sival                                                | Traitement et revêtement des métaux, usinage, mécanique générale (C25.6), Dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Cerisiers, 10 Rue des 91090 Lisses         |
| B2    | Aé (Application Technique Industrielle)              | Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques (C20.16Z), Fabrication et/ou stockage de peintures, vernis, encres, mastics et solvants (C20.30Z)                                                                                                                                                                                                                                                           | Cerisiers, 5 Rue des 91090 Lisses          |
| B2    | Garage de l'Eglantier                                | Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Carrosserie, peinture (G45.21B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aubépine, 8 Rue de l 91090 Lisses          |
| B2    | Vibrachoc                                            | Compression, réfrigération (D35.45Z), Stockage de charbon (V89.02Z), Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, ...) (V89.01Z), Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z), Forge, emboutissage, matriçage, découpage, métallurgie des poudres (C25.50A), Fabrication de caoutchouc synthétique (dont pneus) (C20.17Z), Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (C24.47Z) | 24-26 Rue de l'Eglantier Ex N 91090 Lisses |

 Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

 Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES ICPE**  
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

 Sites en activité

| Dalle | Nom     | Activité                                         | Adresse postale                  |
|-------|---------|--------------------------------------------------|----------------------------------|
| D3    | Torrens | Transports terrestres et transport par conduites | Rue de la Closerie 91100 Villabé |

 Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

 Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

## SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Lisses » sont dénombrés ci-après :

- 1 site BASOL ;
- 3 sites BASIAS en activité ;
- 0 site BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 0 site BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 0 site ICPE en fonctionnement ;
- 4 sites ICPE en construction ;
- 3 sites ICPE en cessation d'activité ;

## CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 28 mars 2025, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) est situé dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données BASIAS, le 28 mars 2025, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 8 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 3 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 28 mars 2025, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : 1 site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 7 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de solliciter, entre autres, les conseils réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.512-4-20 et L.512-9-1 du code de l'environnement.

Sophia Antipolis, le 28 mars 2025,

  
Solutions Proptech  
80 Route des Lucioles,  
Espérance de Sophia, Bâtiment C  
06560 SOPHIA ANTIPOLIS  
SIRET 514 061 738 0003  
RCS Grasse

## NOTICE COMPLEMENTAIRE

**Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?**

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de l'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur. Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur [www.preventimmo.fr/erp](http://www.preventimmo.fr/erp).

**Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?**

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. Ainsi, s'il y a changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.

Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.

**Qui peut faire ces évaluations de risques ?**

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDES).

Note de renseignements d'urbanisme

Commande : 9814953      Date : 08 avril 2025



Références du bien

| Adresse du bien                      | Référence(s) cadastrale(s) | Lot(s)  | Dossier client                    |
|--------------------------------------|----------------------------|---------|-----------------------------------|
| 1 rue de la Closerie<br>91090 Lisses | AX 0043                    | 1649 m² | -                                 |
|                                      |                            |         | Propriétaire      Acquéreur       |
|                                      |                            |         | SAS ETHIC ALL -<br>ERIC ASSOULINE |

Synthèse



Document d'urbanisme

- Plan Local d'Urbanisme
- Zone : U1c



Droit de préemption

- Urbain simple



Emplacements réservés et règles d'implantation

Sans objet



Zone de prévention des risques

- Argiles



Servitudes d'Utilité Publique

- Ligne électrique



Autres servitudes importantes

- Taxe 1529

## Note de renseignements d'urbanisme

Commande : 9814953

Date : 08 avril 2025



Plan cadastre :

[Lien vers le plan en annexe](#)



Plan satellite :





## Note de renseignements d'urbanisme

Commande : 9814953 Date : 08 avril 2025



### Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2013 et modifié le 29 mars 2021.

Plus globalement, les règles générales d'urbanisme s'appliquent et notamment en ce qui concerne les articles L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-13 et R.111-14 du Code de l'urbanisme.

| Intitulé de zone(s) |                                                                                                                                                | Parcelle concernée | Réf.  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|
| Ute                 | La zone Ute est une zone urbaine à vocation économique. Elle comprend un secteur Ute souvant le tonc à dominante commerciale du Clos aux Pais. | AX0045             | A3-A3 |

| Orientation d'Aménagement et de Programmation                                                                                                                   |  | Parcelle concernée | Réf. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|------|
| Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle définie par le document d'urbanisme en vigueur. |  | AX0045             | B1   |

### Droit de Préemption

| Droit de Préemption |                                   | Parcelle concernée | Réf. |
|---------------------|-----------------------------------|--------------------|------|
| Urbain simple       | Bénéficiaire : commune de Lislet. | AX0045             | -    |

### Emplacements réservés et règles d'implantation

| Emplacement(s) réservés(s) concernant le bien |                                            | Parcelle concernée | Réf.  |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------|
| Sans objet                                    | Au vu des documents graphiques en vigueur. | AX0045             | A3-A3 |

| Règle graphique d'implantation |                                            | Parcelle concernée | Réf.  |
|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------|
| Sans objet                     | Au vu des documents graphiques en vigueur. | AX0045             | A3-A3 |

 Zone de prévention des risques

| Risques et pollutions |                                                                                                                                                                 | Parcelle concernée | Réf. |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Argiles               | Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation). | AX0043             | B3   |
| Potentiel radon       | Le bien se situe dans une zone à potentiel radon 1 (faible).                                                                                                    |                    |      |
| Sismicité             | Le bien se situe dans une zone de sismicité 1 (très faible).                                                                                                    |                    |      |

 Servitudes

| Servitudes d'Utilité Publique |                                                                                                                                                           | Parcelle concernée | Réf. |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Ligne électrique              | I4 : Le bien est concerné par une servitude (réseaux de transport ou de distribution d'électricité).<br>• Nature du réseau : Distribution (Basse Tension) | AX0043             | A4   |

| Servitudes et nuisances sonores |                                                                                                             | Parcelle concernée | Réf. |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| PEB                             | D'après le <u>Séjour</u> , le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). | AX0043             | B3   |

 Observations

| Concernant le terrain |                                                                                                                                                                                                                                                                | Parcelle concernée | Réf. |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| IAL                   | Le bien se situe dans une commune soumise à l'obligation d'Information Acquiesceur Locataire (IAL). Obligation pour le vendeur de fournir un État des Risques et Pollution (ERP) de moins de 6 mois (articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement). | AX0043             | B3   |

**Note de renseignements d'urbanisme**  
Commande : 9814953      Date : 08 avril 2025



| Concernant le bâti |                                                                                                                                               | Parcelle concernée | Réf. |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Termites           | Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte et la surveillance contre les termites et autres insectes xylophages. | AX0043             | -    |
| Méridas            | Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les méridas.                                                   |                    |      |

 **Taxe**

| Taxe sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles                                                                                                                                                                  | Parcelle concernée | Réf. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Le bien se situe dans une commune dans laquelle a été instituée la taxe sur les terrains devenus constructibles, prévue à l'article 1529 du Code général des Impôts (délibération en date du 25 septembre 2008, date d'effet 1 décembre 2008). | -                  | B4   |

 **Conclusions**

Selon les informations mises à notre disposition,

Dispositions d'urbanisme  
Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en vigueur.  
Zonage :

- Uic

Droit de préemption  
Type de droit de préemption auquel est soumis le bien :

- Urbain simple

Emplacements réservés et règles graphiques d'implantation  
Emplacement réservé concernant le bien :

- Aucun emplacement réservé ne concerne le bien.

Règle graphique d'implantation applicable au bien :

- Aucune règle graphique d'implantation n'est applicable au bien.

Servitudes  
Servitudes grevant le bien :

- Argiles
- Ligne électrique
- Taxe 1529

Note établie selon les informations disponibles à sa création. La présente note d'urbanisme fait état des renseignements fondés sur les documents en vigueur connus à ce jour sans réserve d'un certificat d'urbanisme, un permis ou une autorisation susceptibles de modifier les renseignements fournis (articles L410-1 et L443-14 du Code de l'urbanisme). Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou le non constructibilité.

Sophia Antipolis, le 08 avril 2025,

  
**Solutions Proptech**  
80 Route des Lucioles,  
Espaces de Sophia, Bâtiment C  
06500 SOPHIA ANTIPOLIS  
SIRET 514 001 736 00015  
RCS Grasse

**Liste des références**

**Documents graphiques**

|                                                                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| A1 - Plan cadastral                                                                                          | Page 8  |
| A2 - Extrait du PLU                                                                                          | Page 9  |
| A3 - Légende du PLU                                                                                          | Page 10 |
| A4 - I4 : Extrait du plan issu des données fournies par le gestionnaire de la servitude (lignes électriques) | Page 11 |

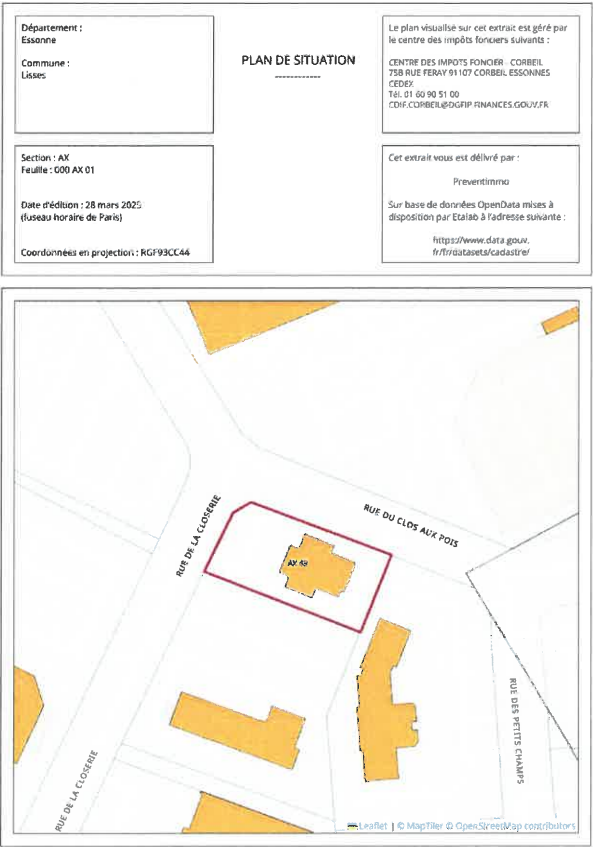
*À titre indicatif, ces documents sont disponibles en annexe du présent rapport.*

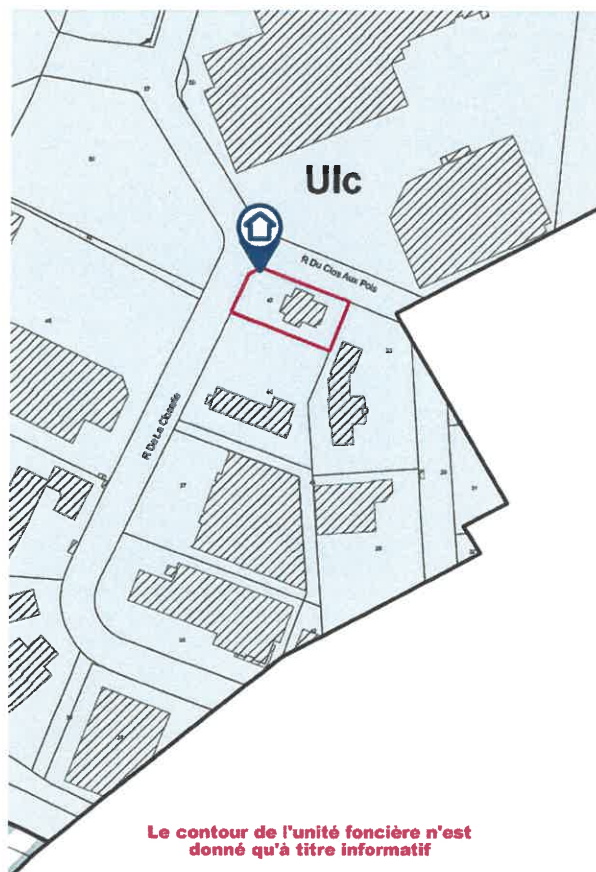
**Informations réglementaires**

B1 : Règlement et annexes du document d'urbanisme.  
B2 : Informations issues du plan des servitudes d'utilité publique, du Géoportail de l'urbanisme et/ou des gestionnaires des servitudes.  
B3 : Informations issues de l'Etat des Risques et Pollutions établi par Preventimmo.  
B4 : Liste Indicative des communes qui ont institué la taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles, basée uniquement sur les informations extraites du site de la Direction générale des Finances publiques . Dernière mise à jour 31 janvier 2025.

*Ces documents sont disponibles en mairie ou sur les sites Internet publics (communaux et/ou départementaux).*

A1 : Plan cadastral





**Le contour de l'unité foncière n'est  
donné qu'à titre informatif**

## A3 : Légende du PLU

| Zones et secteurs                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | L<br>E<br>G<br>E<br>N<br>D<br>E |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                               | Zone UA : zone urbaine mixte dédiée au centre-ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |
|                                                               | Secteur UUA : secteur urbain spécifique aux sites de mutation situés en centre-ville                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|                                                               | Zone UB : zone urbaine mixte, spécifique au tissu dense du Long Rayage                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |
|                                                               | Zone UC : zone urbaine mixte, dédiée au tissu pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|                                                               | UC : Secteurs indicés de la zone UC :<br>0,45 Indice d'inspiration au sol<br>7 m Indice de hauteur maximale                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|                                                               | Secteur UCa : secteur urbain dédié au quartier réalisé dans le cadre de la ZAC des Folies                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
|                                                               | Zone UD : zone urbaine mixte dédiée au site des Malines                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
|                                                               | Zone UE : zone urbaine à vocation économique                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
|                                                               | Zone UL : zone urbaine à vocation d'équipements                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|                                                               | Secteur ULa : secteur urbain dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage de court séjour                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
|                                                               | Secteur ULb : secteur urbain spécifique aux infrastructures autoroutières                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
|                                                               | Zone UAU : zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|                                                               | Zone A : zone agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |
|                                                               | Zone N : zone naturelle et forestière                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |
|                                                               | Secteur Nb : secteur naturel spécifique à la butte bordant la RD 153                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|                                                               | Secteur Nc : secteur naturel dédié aux constructions de loisirs situées dans les espaces naturels                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
|                                                               | Secteur Nd : secteur naturel dédié aux constructions isolées dans les espaces naturels                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |
|                                                               | Secteur Nl : secteur naturel destiné aux espaces naturels de sport ou de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
| Emplacements réservés et linéaires et périmètres particuliers |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|                                                               | Emplacements réservés, au titre de l'article L123-1-5.8° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|                                                               | Servitude de localisation de voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts, instituée au titre de l'article L123-2.c du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                           |                                 |
|                                                               | Unité commerciale, protégée au titre de l'article L123-1-5.7bis° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
|                                                               | Servitude au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme : le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la zone UD doit comporter 20 % minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat                                                                                                                                   |                                 |
|                                                               | Périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au titre de l'article L123-2.a du code de l'urbanisme, établi pour une durée de 5 ans : mais sans autorité, les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation et la réfection des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher créée par terrain |                                 |
| Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|                                                               | Bâtiment remarquable, identifié au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
|                                                               | Unité de mur remarquable, identifié au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
|                                                               | Vue, identifiée au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
|                                                               | Espace paysager, identifié au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |
|                                                               | Alignement d'arbres, identifié au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
|                                                               | Arbre et ensemble d'arbres, identifié au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |
|                                                               | Liaison interville à créer, au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|                                                               | Espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|                                                               | Zones humides identifiées au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
| Risques                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|                                                               | Enveloppe du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Esone                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |



A4 : I4 : Extrait du plan issu des données fournies par le gestionnaire de la servitude (lignes électriques)

