

AFFAIRE :

**DIRE**

L'an deux mille vingt-cinq et le \_\_\_\_\_,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE et par-devant nous, Greffier,

**Cabinet 9 janvier**

**Maître Julien SEMERIA**

20 rue Alexandre Prachay

95300 PONTOISE

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Renseignements d'urbanisme

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





## CERTIFICAT D'URBANISME

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le **17/05/2025** par **CABINET PAILLARD-HPUC** situé **266 avenue Daumesnil, 75012 PARIS**, sous le numéro **CU 95351 25 000 54** indiquant, en application de l'article L410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré section **AE 427 et AI 126** de **16 054 m<sup>2</sup>** en copropriété, situé **3 rue Charles Péguy 95380 LOUVRES**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 4 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/01/2014, modifié simplement le 12/12/2014, le 04/11/2016, le 19/02/2019, mis à jour le 15/04/2019 et modifié simplement le 03/03/2020. Il est classé en **zone UC**.

#### Article 3

Les taxes et redevances suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- **taxe d'aménagement (5 %)**
- **taxe d'aménagement départementale (2,5 %)**
- **taxe d'aménagement régionale (1 %)**
- **redevance archéologie préventive (0,4 %) ainsi qu'un versement pour sous-densité (VSD) selon la destination de la construction,**
- **redevance pour création de locaux à usage de stockage en région d'Ile de France 14,63 € le m<sup>2</sup>.**

#### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12 :

**Participations exigibles sans procédures de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- Participations pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) (délibération n° 12-067 du 29/06/2012).

### **Article 5**

Les servitudes liées à la parcelle sont ci-dessous répertoriées :

- Radio-électriques et Aéronautiques de dégagement,
- Servitudes relatives aux Communications Téléphoniques et Télégraphiques avenue du Général Leclerc,
- Plan d'Exposition aux Bruits, Aéroport RCDG,
- Périmètre de Protection des Eaux Potables – PPE (uniquement le parking réservé à la copropriété),
- Canalisation de distribution et de transport de gaz naturel rue du Dr Paul Bruel,
- Retrait et gonflement des sols argileux faibles.
- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres.



Louvres, le 23/05/2025

Le Maire,

Eddy THOREAU

**Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme et tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effet du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Commune de **LOUVRES** (Département du Val d'Oise)

Adresse : **3 rue Charles Peguy**

Cadastre : section AE n° 427 et AI n° 126

Contenance cadastrale : 16054 m<sup>2</sup>

Dossier n°250358

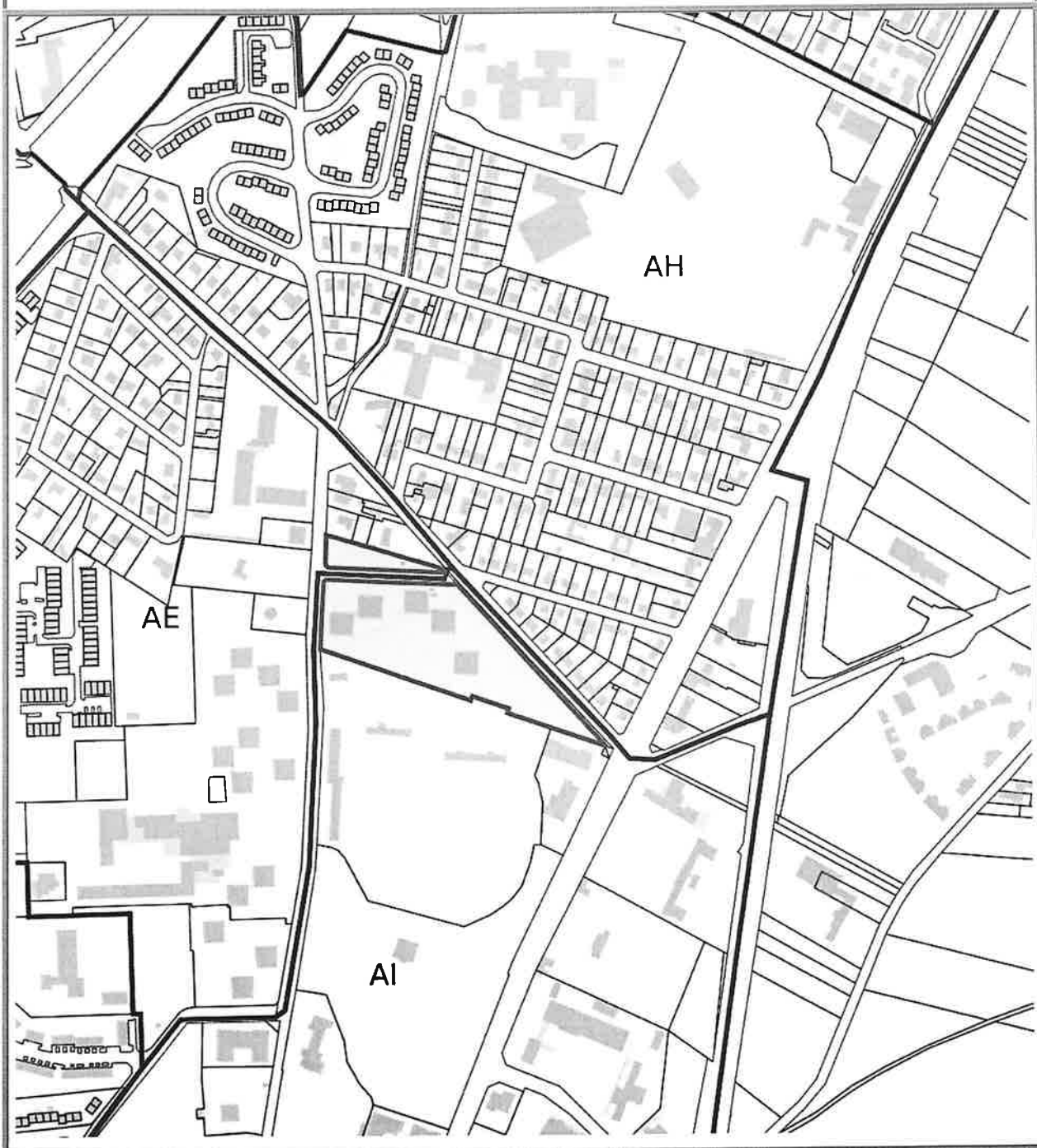
**PLAN DE SITUATION**

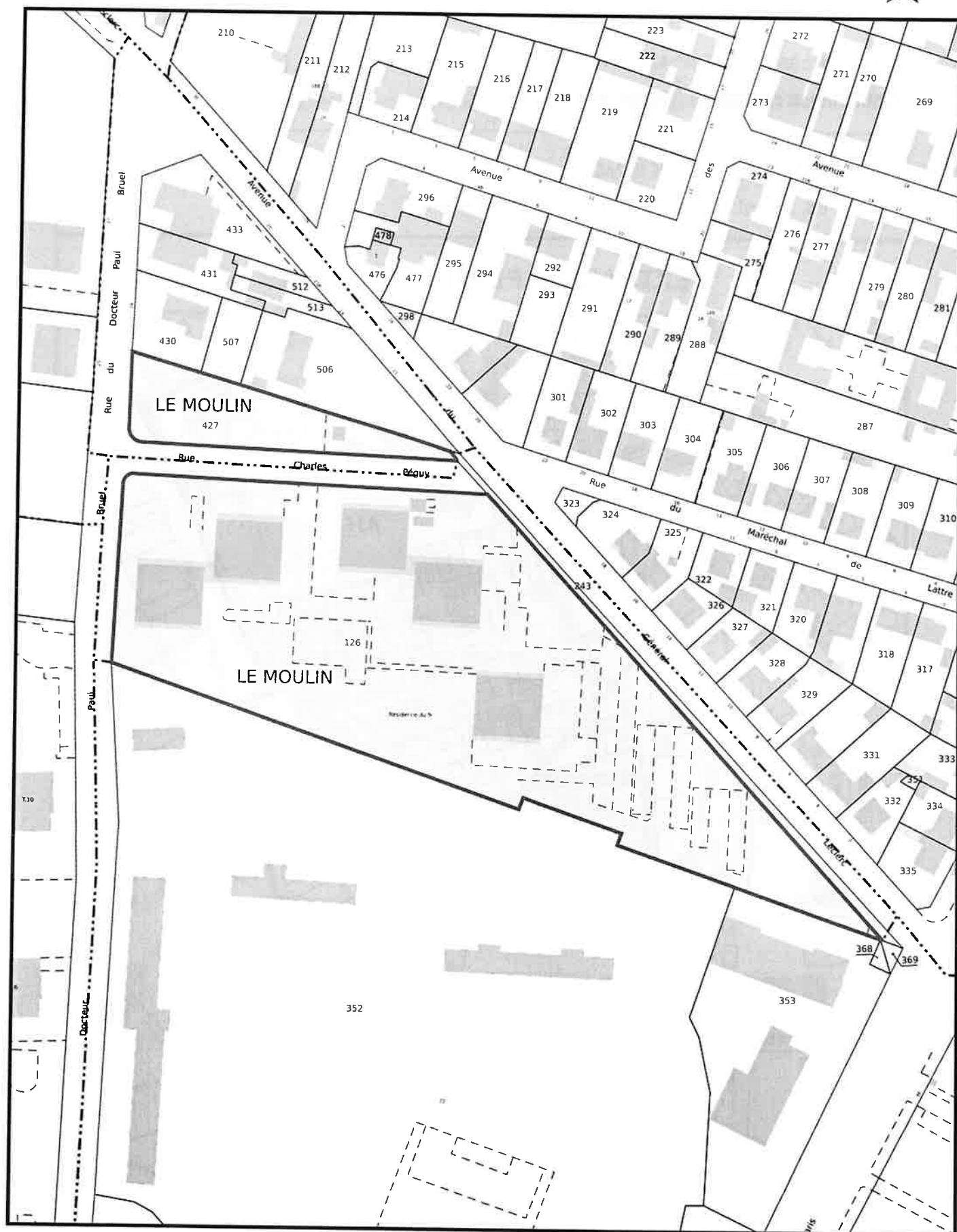
ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES : [REDACTED]

Lots n° 98, 110 et 154 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





## Fiche parcelle cadastrale

Louvres  
AE 427

# Géofoncier

Fiche éditée le 20 juin 2025 à 12h36 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

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

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Louvres (95351)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : AE  
**Numéro** : 427

**Adresse postale la plus proche** :  
3 Rue Charles Péguy 95380 Louvres



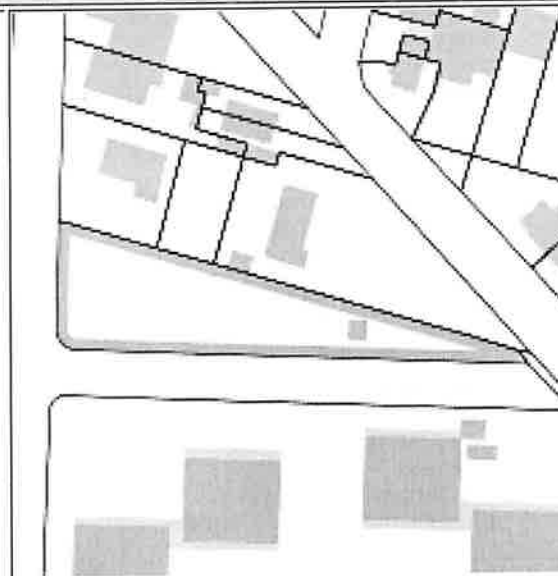
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 15 a 5 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Parcelle créée en 1994 (remaniement).

**Lieu-dit cadastral** : LE MOULIN

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

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

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

## URBANISME

### Info urbanisme indéterminée

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Louvres&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=953>  
Rue Charles Péguy 95380 Louvres

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

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

#### • 224310 €

Date de la mutation : 2024-12-09

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2361,16 € / m<sup>2</sup>

#### Locaux

dépendance (isolée)

appartement (95 m<sup>2</sup> , 5 pièce(s) )

#### • 160000 €

Date de la mutation : 2024-04-30

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2711,86 € / m<sup>2</sup>

#### Locaux

dépendance (isolée)

appartement (59 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

#### • 150000 €

Date de la mutation : 2024-03-13

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2173,91 € / m<sup>2</sup>

#### Locaux

dépendance (isolée)

appartement (69 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

#### • 162000 €

Date de la mutation : 2024-01-17

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2347,83 € / m<sup>2</sup>

#### Locaux

dépendance (isolée)

appartement (69 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

#### • 145000 €

Date de la mutation : 2023-12-12

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2101,45 € / m<sup>2</sup>

#### Locaux

dépendance (isolée)

appartement (69 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )



• **190000 €**

Date de la mutation : 2023-12-08

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2261,9 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (84 m<sup>2</sup> , 4 pièce(s) )

• **167000 €**

Date de la mutation : 2023-10-10

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2420,29 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (69 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

• **235000 €**

Date de la mutation : 2023-09-27

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2473,68 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (95 m<sup>2</sup> , 5 pièce(s) )

• **190000 €**

Date de la mutation : 2023-07-31

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2261,9 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (84 m<sup>2</sup> , 4 pièce(s) )

• **155000 €**

Date de la mutation : 2023-07-18

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2246,38 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (69 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

## Fiche parcelle cadastrale

Louvres  
AI 126

# Géofoncier

Fiche éditée le 20 juin 2025 à 12h36 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

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

### CARACTERISTIQUES

**Commune :** Louvres (95351)  
**Préfixe :** 000  
**Section :** AI  
**Numéro :** 126

**Adresse postale la plus proche :**  
16 Avenue du General Leclerc 95380 Louvres



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale :** 1 ha 45 a 49 ca \*  
**Parcelle arpentée :** non

Parcelle créée en 1994 (remaniement).

**Lieu-dit cadastral :** LE MOULIN

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

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

- Délimitation de la propriété des personnes publiques en 2007 par Raymond TROUSSEILLER (dossier 27156 detenu par SELARL Christophe LUQUET et Associés CABINET DML Géomètres-Experts)  
Aucun document disponible sur Géoportail
- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2020 par Jean-Luc BURTIN (dossier 191793 / D2886A detenu par SELARL Cabinet BURTIN et ASSOCIE)  
1 document disponible sur Géoportail

### Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

## URBANISME

### Info urbanisme indéterminée

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Louvres&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=95301>  
Avenue du General Leclerc 95380 Louvres

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.





Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 02/06/2025  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9504101105

SF2518666006

| DESIGNATION DES PROPRIETES |         |     |           |                       |                          |        |                      |         |         |            |
|----------------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------|---------|------------|
| Département : 095          |         |     |           |                       | Commune : 351            |        | LOUVRES              |         |         |            |
| Section                    | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part<br>Adresse | Contenance<br>cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle |         |         |            |
|                            |         |     |           |                       |                          |        | N° de DA             | Section | N° plan | Contenance |
| AE                         | 0427    |     |           | RUE CHARLES PEGUY     | 0ha15a05ca               |        |                      |         |         |            |
| AI                         | 0126    |     |           | RUE CHARLES PEGUY     | 1ha45a49ca               |        |                      |         |         |            |
| AE                         | 0427    | 001 | 98        | 84/6576               |                          |        |                      |         |         |            |
| AE                         | 0427    | 001 | 110       | 6/6576                |                          |        |                      |         |         |            |
| AE                         | 0427    | 001 | 154       | 2/6576                |                          |        |                      |         |         |            |

### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



## **RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL**



**ADRESSE : 3 rue Charles Peguy, 95380 LOUVRES**

**CADASTRE : section AE n° 427 et 126**

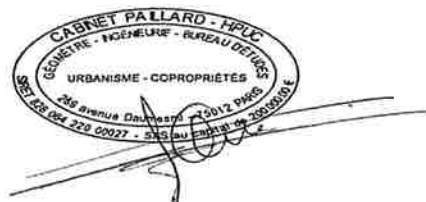
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

**N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés**

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

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

Paris, le 27 mai 2025







**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

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

Établi le 20 juin 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 réfaction du prix.

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

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

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

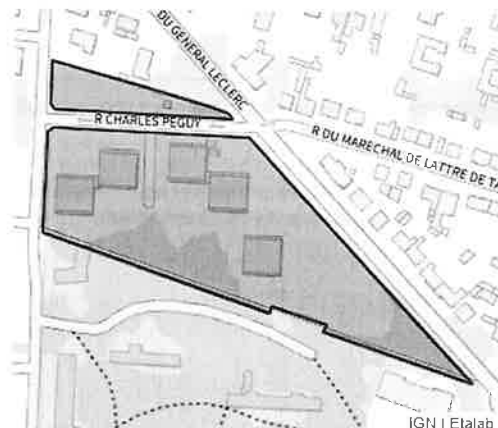
Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**95380 LOUVRES**

Code parcelle :

**000-AE-427, 000-AI-126**



Parcelle(s) : 000-AE-427, 000-AI-126, 95380 LOUVRES

1 / 6 pages



## **INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR**

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

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

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

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

## **SIGNATURES**

Vendeur / Bailleur




Date et lieu

Acheteur / Locataire

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



### ARGILE : 1/3

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

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

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

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

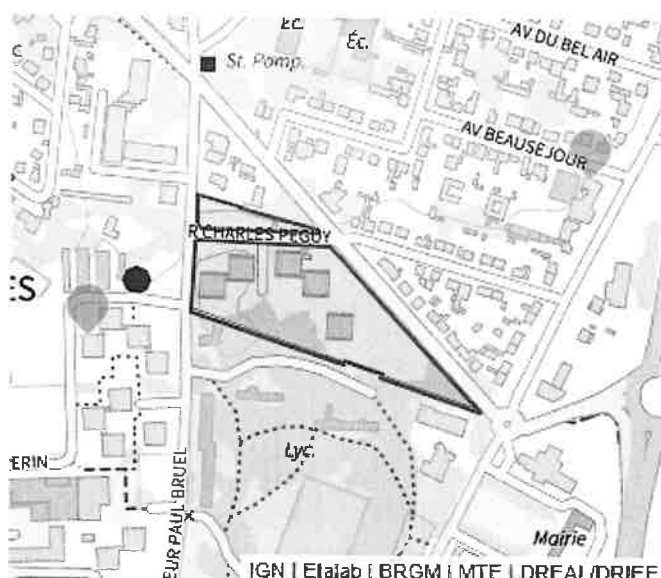


### POLLUTION DES SOLS (500 m)

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

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

- 2 site(s) 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).



Parcelle(s) : 000-AE-427, 000-AI-126, 95380 LOUVRES



## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

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



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE0000591A         | 02/07/2000 | 02/07/2000 | 25/10/2000 | 15/11/2000   |
| INTE9400539A         | 04/08/1994 | 04/08/1994 | 15/11/1994 | 24/11/1994   |
| INTE9800067A         | 05/08/1997 | 05/08/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998   |
| INTE9900444A         | 30/05/1999 | 30/05/1999 | 29/09/1999 | 20/10/1999   |
| INTE9900627A         | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |
| NOR19840716          | 03/05/1984 | 03/05/1984 | 16/07/1984 | 10/08/1984   |

Inondations Remontée Nappe : 2

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE0300708A         | 09/06/2001 | 31/07/2002 | 03/12/2003 | 20/12/2003   |
| INTE0300708A         | 01/01/2003 | 07/03/2003 | 03/12/2003 | 20/12/2003   |

Mouvement de Terrain : 1

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

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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

| Nom du site      | Fiche détaillée   |
|------------------|---|
|                  | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899936">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899936</a> |
| Garage du Moulin | <a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899934">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899934</a> |

