

-----

-----

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE D'ERMONT

**SÉANCE DU 14 AVRIL 2023**

*L'an deux mille vingt-trois, le quatorze du mois d'avril à 19 H 00*

**OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE**

**Cession du droit au bail à construction - Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) - Résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette – Modification de l'acquéreur pressenti**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 7 avril 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Xavier HAQUIN.

**N°2023/059**

**Présents :**

M. Xavier HAQUIN, *Maire*

Mme CABOT, M. NACCACHE, Mme MEZIERE, M. LEDEUR, Mme DUPUY, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, M. KHINACHE, Mme CHESNEAU MUSTAFA, *Adjoint au Maire*

Mme DAHMANI, M. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR, Mme DEHAS, Mme GUEDJ, Mme GUTIERREZ, M. GODARD, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. LAROZE, Mme YAHYA, M. KEBABTCHIEFF, Mme DE CARLI, Mme LAMBERT, M. KNOBLOCH, Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, M. MELO DELGADO, M. BAY, *Conseillers Municipaux*

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

M. BLANCHARD (pouvoir à M. LE MAIRE)

Mme MAKUNDA TUNGILA (pouvoir à M. LEDEUR)

Mme BENLAHMAR (pouvoir à Mme CHESNEAU)

**Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35 (la condition de quorum est de 18 membres présents).**

**Déposée en Sous-Préfecture le : 18/04/23**

**Publiée le : 21/04/23**

Le Maire

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. **KEBABTCHIEFF** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Délais et voies de recours :**

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy -Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).



**OBJET :**

**ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE**

**Cession du droit au bail à construction - Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) - Résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette – Modification de l'acquéreur pressenti**

**Sur la proposition du Maire,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération n°2023/22 du Conseil municipal du 17 février 2023 portant cession du droit au bail à construction de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes Résidence Les Primevères au profit d'ARPAVIE ;

VU l'avis de la Direction immobilière de l'État en date du 15 décembre 2022 ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 4 avril 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune d'Ermont est titulaire d'un droit au bail à construction portant sur l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) - résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette, parcelles cadastrées section AC n°602 et 606, pour une contenance de 6 621 m<sup>2</sup>, exploité par le groupe associatif ARPAVIE ;

**CONSIDÉRANT** le bail à construction par l'Office Public HLM d'Ermont et la ville d'Ermont en date du 25 juillet 1994 portant sur la construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ;

**CONSIDÉRANT** que la ville a construit le bâtiment dans le cadre de ce bail à construction d'une durée de 65 ans, avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1994, sur un terrain appartenant à l'office public HLM d'Ermont ;

**CONSIDÉRANT** que la résidence pour personnes âgées, édifée entre 1994 et 1996, se compose de 72 chambres ainsi que des bureaux et des locaux communs : espace à usage de salon, salle à manger, offices, cuisine, salon de coiffure..., pour une surface hors œuvre nette d'environ 4 750 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDÉRANT** que la commune souhaite céder ses droits de bail à construction au gestionnaire ARPAVIE, lesquels consistent en la propriété et la jouissance du bâtiment jusqu'au terme du bail à construction ;

**CONSIDÉRANT** que la cession de ce droit au bail à construction permettra à la commune le financement de l'acquisition et de la réhabilitation de la résidence pour personnes âgées Jeanne d'Arc, sise 33 rue de la petite Bapaume, également exploitée par le groupe associatif ARPAVIE, dans le but de proposer aux Ermontois non dépendants une solution d'hébergement sur la ville à un coût social ;

**CONSIDÉRANT**, au regard de l'état général du bâti, la proposition de cession du droit au bail à construction, par courrier en date du 23 décembre 2022, par la Ville d'Ermont auprès d'ARPAVIE, pour un montant de 4 500 000,00 euros ;

**CONSIDÉRANT** que le prix de cession convenu entre les parties est de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 euros) hors frais ;



**CONSIDÉRANT** que par la délibération susvisée, le Conseil municipal a autorisé la cession du droit au bail à construction de la Résidence Les Primevères au profit d'ARPAVIE ;

**CONSIDÉRANT** que la Caisse des Dépôts compte parmi les membres fondateurs d'ARPAVIE et que CDC Habitat a informé la Commune de sa volonté de se substituer à ARPAVIE pour l'acquisition du droit au bail à construction ;

**CONSIDÉRANT** qu'il convient donc de délibérer à nouveau et de rapporter la délibération n°2023/22 du 17 février 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que les autres conditions de la vente restent inchangées,

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **RAPPORTE** la délibération n°2023/22 du Conseil municipal du 17 février 2023 portant cession du droit au bail à construction de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes Résidence Les Primevères au profit d'ARPAVIE ;
- **DÉCIDE** la cession du droit au bail à construction portant sur l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) - résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette, parcelles cadastrées section AC n°602 et 606, pour une contenance de 6 621 m<sup>2</sup>, au profit de CDC Habitat, ou de toute autre filiale de la Caisse des Dépôts qui s'y substituerait ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à la cession du droit au bail à construction dans les conditions prévues au Code Générales des Collectivités Territoriales et dont l'acte sera dressé par un notaire de droit commun, et à signer tous actes relatifs à cette cession ;
- **FIXE** le prix de cession du droit au bail à construction à QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 euros) hors frais ;
- **FIXE** les modalités d'acquisition comme suit :
  - La cession du droit au bail à construction sera passée sous forme d'acte notarié,
- **DIT** que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire ;
- **DIT** que pouvoir est donné au Notaire, Maître François EYMRI, ou toute autre personne de l'office notarial EYMRI, sis 3 rue Cristino Garcia à EAUBONNE (95600) aux fins de représenter la Ville à l'acte ;
- **DIT** que la recette est inscrite au budget communal.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

Conseiller départemental du Val d'Oise,  
Xavier HAQUIN





Vu pour être annexé à  
 délibération n° 23/059 du 14/04/23  
 ERMONT, le 18/04/23...  
 Le Maire,

**Direction Générale des Finances Publiques**

Cergy, le 15/12/22

**Direction départementale des Finances Publiques du Val  
 d'Oise**

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**Le directeur départemental des Finances  
 publiques du Val d'Oise par intérim**

à

**Monsieur le Maire de la ville d'Ermont**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Mong Tuyen DO

Courriel : mong.do@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 34 41 10 82

Réf DS : n° 9914372

Réf OSE : 2022 95219 69303

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Résidence pour personnes âgées « Les Primevères »

*Adresse du bien :*

110 Rue du Professeur Calmette 95120 Ermont

*Valeur :*

**4 555 300 €** € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir précisions paragraphe sur la détermination de la valeur vénale)



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MME LEGRESY LAURE, DIRECTRICE DU SERVICE URBANISME DE LA VILLE D'ERMONT

## 2 - DATES

de consultation :	16/09/22
du dossier complet : (demande de renseignements complémentaire :	09/12/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
-----------	---

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé :

La ville a construit le bâtiment dans le cadre d'un bail à construction de 65 ans entré en vigueur le 1er juillet 1994, sur un terrain appartenant à l'Office public d'HLM d'Ermont (devenu maintenant, Val Paris Habitat). ARPAVIE est l'association loi 1901 gestionnaire de l'EHPAD, qui loue la construction dans le cadre d'une convention avec la ville. La ville souhaite céder le bâti à ARPAVIE.

La ville d'Ermont précise qu'il ne s'agit pas d'une demande d'avis en vue d'une résiliation anticipée du bail à construction. Elle vend ses droits à ARPAVIE, lesquels consistent en la propriété et la jouissance du bâtiment jusqu'au terme du bail à construction.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Résidence pour personnes âgées dépendantes « Les Primevères » : 110 Rue du Professeur Calmette, à l'angle du chemin de la Fraternité, 95120 Ermont

Situation en centre-ville, dans un quartier pavillonnaire.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

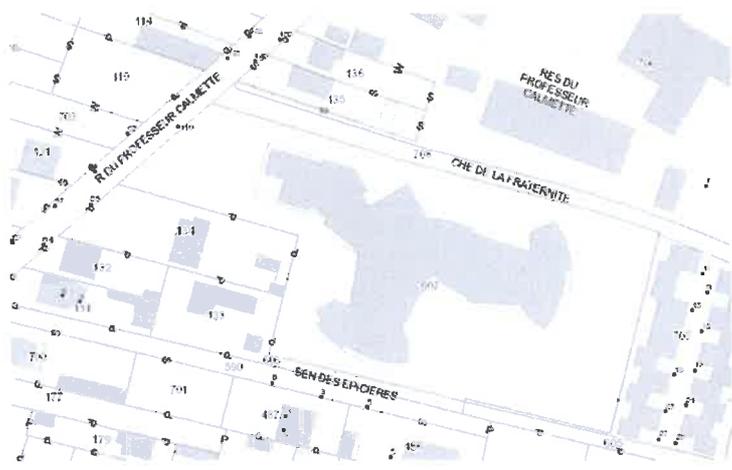
Ermont est distant d'environ 20 km de Paris. La commune est desservie par l'autoroute A115, 4 gares (d'Ermont-Eaubonne, d'Ermont-Halte, de Cernay, de Gros Noyer-Saint Prix).

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence AC 602 pour 6466 m<sup>2</sup>



#### 4.4. Descriptif :



La maison de retraite est édifiée entre 1994/96. Il s'agit d'une construction R+2 étages avec une toiture-terrasse, sur 2 niveaux de sous-sol. Elle est desservie par ascenseurs.

Au premier niveau de sous-sol : 2 salles avec accès extérieur et éclairage naturel (situées le long de la rampe d'accès au parking).

Au deuxième niveau de sous-sol : parking, chaufferie (gaz) , lingerie, réserves, vestiaires du personnel, local d'archives

L'EHPAD se compose de 72 chambres d'environ 25 m<sup>2</sup> de surface habitable chacune, ainsi que des bureaux et des locaux communs : espace ouvert à usage de salon, salle à manger (pour les déjeuners) et offices (pour les dîners), cuisine, salon de coiffure, etc.

3 chambres ont pu être visitées, dont 2 rénovées : chambre ouvrant sur un balcon, ou sur le jardin en rez-de-chaussée, ou sans accès sur balcon ni jardin, placard, salle d'eau avec WC, double vitrage, chauffage au gaz. Volets roulants.

La surface habitable totale n'étant pas précisée et faute d'éléments complémentaires communiqués par le consultant, sera retenue pour l'évaluation la SHON autorisée au permis de construire soit 4750 m<sup>2</sup>.

L'immeuble apparaît en bon état d'entretien.

Il est signalé un affaissement du terrain qui fait que certaines chambres du rez-de-chaussée n'ouvrent pas de plain-pied sur l'extérieur, des problèmes d'évacuation d'eau (refoulement du regard, des balcons), des volets roulants bloqués,...

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété du terrain :** Val Paris Habitat (bailleur, dans le bail à construction)

**Propriété de la construction :** Ville d'Ermont (preneur, dans le bail à construction)

Selon les renseignements communiqués :

- Bail à construction du 12/9/1994 par l'OPHLM à la Ville d'Ermont, pour une durée de 65 ans.

La ville s'est engagée à construire un EHPAD de 4750 m<sup>2</sup> SHON, lequel reviendra gratuitement au bailleur, en fin de bail.

- Coût de revient des constructions : 41 816 646 francs

Terrain : 6600 m<sup>2</sup> environ (issu de AC 419 et 591)

Loyer du terrain : 1 franc symbolique.



## 5.2. Conditions d'occupation :

La Résidence « Les Primevères » est gérée par ARPAVIE.

La redevance d'occupation versée à la ville prend en compte les annuités (intérêts et amortissements) des emprunts contractés par la ville pour construire, les impôts et taxes et les primes d'assurance dus par le propriétaire.

Le bien immobilier est estimé en valeur libre de toute occupation, sans considération de la situation d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles :

Classement en zone U2a, zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée, au PLU en vigueur.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché :

Biens bâtis : maison de retraite, RPA, EHPAD, résidences services pour étudiants et pour jeunes actifs – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / Shab	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	21/03/18 (2018p-2245)	Montmorency : 45 avenue Charles de Gaulle	AW 491	19344		A titre gratuit / Valeur vénale figurant dans l'acte : 8500000	79439 / logement 1208 €/m <sup>2</sup>	Maison de retraite des veuves et ascendantes de militaires Transfert de propriété de l'Office national des anciens combattants à l'EP Hospitalier d'Eaubonne 103 chambres et 4 logements de fonction 7036 m <sup>2</sup> (CHORUS – Avis 2009-428V1576)
2	30/11/18 (2018P-7277)	Bezons : 43-49 rue Gabriel Péri	AE 293, 295 à 297, ..			8308320	184629/ logement 3800 €/m <sup>2</sup>	Résidence sociale pour étudiants et jeunes actifs 2186,40 m <sup>2</sup> shab 45 logements et 93places de parking
3	27/09/19 (2019P7647)	Eaubonne : 90-102 chaussée Jules César et 109 rue du Général Leclerc	AO 226 à 228, 1122 et autres AN 503			5220000	Prix négocié sur base : 58000€/logement 2993€/m <sup>2</sup>	VEFA HLM 2 résidences sociales pour étudiants : 63 studios + 10 places de parking (1232,07 m <sup>2</sup> shab) et 27 chambres d'étudiants (511,88 m <sup>2</sup> shab)



4	18/03/21 (2021P-1917)	Franconville : 35 rue du chemin neuf	C 3,6 à 10, ...	17084		15400000	122222 / logement  2717 €/m <sup>2</sup>	EHPAD du groupe Korian PC 2008 : 5668 m <sup>2</sup> SHON  126 chambres
5	26/10/21 (2021P-24736)	Saint-Ouen l'Aumône : 17 à 21 rue des Frères Capucins et 34-36 av. du Général de Gaulle	BR 64, 65, 68, 95,99, ...	3899		8500000	100000 / logement  2176 €/m <sup>2</sup>	EHPAD de 85 lits Vente dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier 3905 m <sup>2</sup> sdp
						Prix moyen	108858/ logement  2579 €/m <sup>2</sup>	

La SHAB représentant 80 % de la SHON, le prix au m<sup>2</sup> SHON est égal à 2149 euros / m<sup>2</sup>

Droits à construire en logement social – Prix moyen : 394 €/m <sup>2</sup> sdp		
Vente 23/9/2019 (2019P-6807)	Eaubonne : 4 rue Gabriel Péri et 16 avenue de Matlock AD 378, 377 : 914 m <sup>2</sup> Programme de 30 logements sociaux 1550 m <sup>2</sup> SDP	420 000 € HT  <b>271 €/m<sup>2</sup> SDP social</b>
2 ventes 29/10/2020 (2020P-7262 et 7263)  (suivies d'une VEFA HLM le 22/12/2020 : 2021P-337)	Eaubonne : 28 route de Margency terrain AE 235 : 956 m <sup>2</sup> avec pavillon 30 route de Margency terrain AE 236 : 377 m <sup>2</sup> avec pavillon  PC 2019 autorisant 2510 m <sup>2</sup> SHON = 39 logements + 39 emplacements de parking	900 000 + <u>510 000</u> = 1 410 000  <b>561 €/m<sup>2</sup> SDP social</b>
Vente 1/2/2021 publiée vol 2021P- 1251	Bessancourt : ZAC des Meuniers : ilot 20 : 5997 m <sup>2</sup> cadastré section BM 1287, 1289, ...  3310 m <sup>2</sup> SDP en vue de la construction de 50 logements locatifs sociaux dotés de 50 emplacements de stationnement.	1 198 999,71 € HT  <b>350 €/m<sup>2</sup> SDP social</b>

La SDP représentant 90 % de la SHON, le prix au m<sup>2</sup> SHON est égal à 358 euros / m<sup>2</sup>

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'estimation étant demandée pour un immeuble vendu hors sol (construction sur sol d'autrui), il sera procédé d'abord à une estimation « terrain intégré » car les prix moyens des ventes de maisons de retraite servant de références s'entendent terrain compris. Il sera ensuite retiré la valeur vénale du socle foncier.

- Evaluation par unité de logement :

$$108\ 858\ € \times 72\ \text{logements} = 7\ 837\ 776\ €$$

- Evaluation en fonction de la SHON du bâtiment :

$$2149\ € \times 4750\ \text{m}^2 = 10\ 207\ 750\ €$$

- Moyenne des 2 méthodes : 9 022 763 €

A déduire la valeur du terrain :



- Terrain estimé en fonction des droits à construire en logement social : (le propriétaire étant un organisme d'HLM) :  $358 \text{ €} \times 4750 \text{ m}^2 \text{ SHON} = 1\,700\,500 \text{ €}$

- Et considéré immobilisé par la construction (car dans la méthode « terrain + construction », valeur du terrain encombré + construction) avec un taux d'encombrement retenu de 40 %

Terrain encombré :  $1\,700\,500 \text{ €} \times 60 \% = 1\,020\,300 \text{ €}$

Valeur actuelle de la résidence « les Primevères » sans le terrain :

$9\,022\,763 \text{ €} - 1\,020\,300 \text{ €} = 8\,002\,463 \text{ €}$  - arrondie à  $8\,002\,500 \text{ €}$

En vertu du bail à construction, le preneur au bail est propriétaire de la construction qu'il a édifiée jusqu'au terme du bail, soit encore environ 37 ans.

La ville cède donc la valeur de l'immeuble hors sol, pour la durée restant du bail à construction :

Valeur de l'immeuble hors sol, prorata temporis :  $8\,002\,500 \text{ €} \times 37/65 \text{ ans} = 4\,555\,269 \text{ €}$

En nombre rond :  $4\,555\,300 \text{ €}$

## **9 - COMPTE À REBOURS**

Sans objet

## **10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 555 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de plus 10 % portant la valeur maximale à  $5\,010\,830 \text{ €}$ .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## **11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION**

Sans objet

## **12 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.



*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

### **13 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

### **14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées

Pour le directeur départemental des finances  
publiques du Val d'Oise par intérim  
et par délégation,

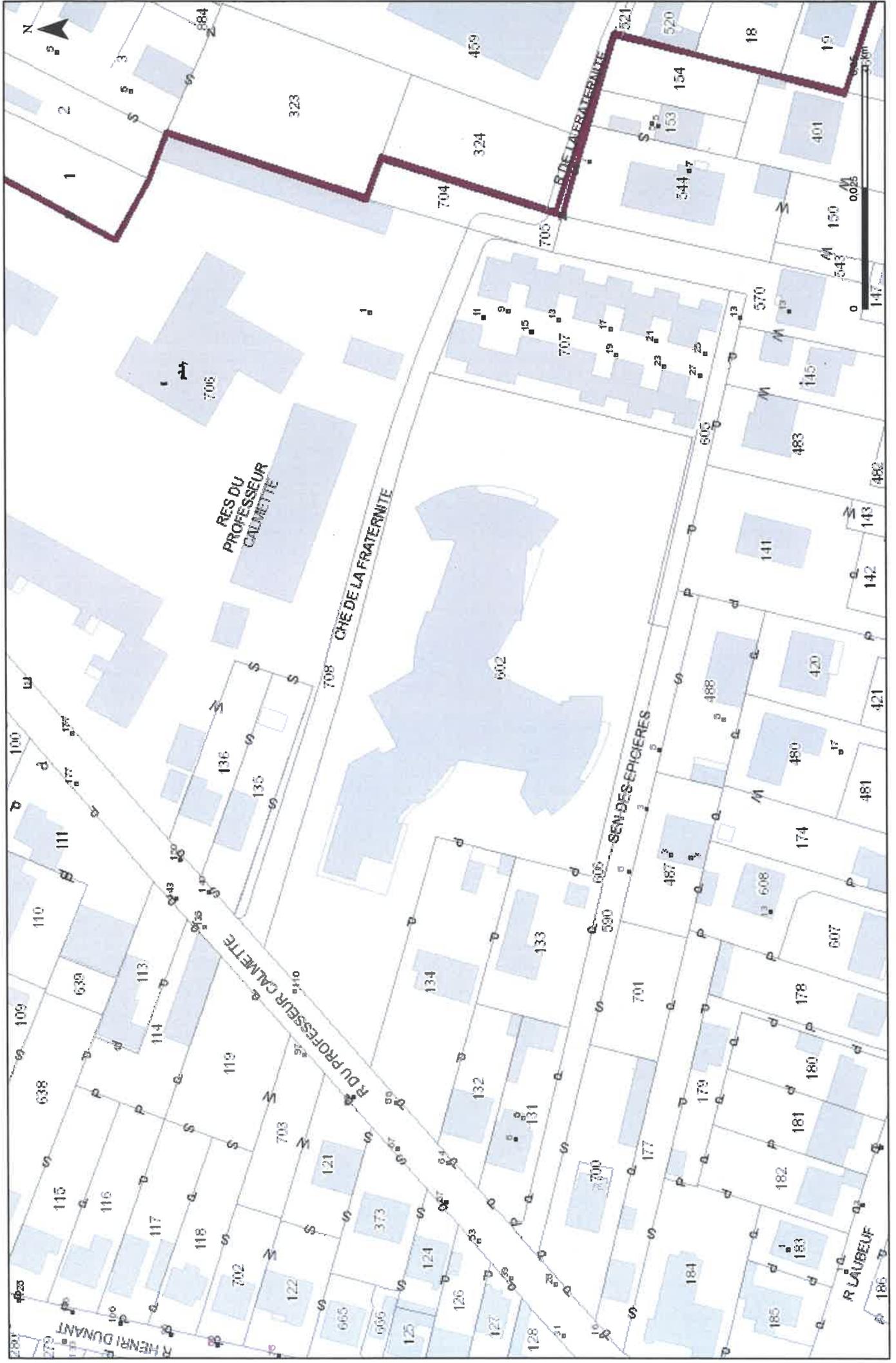
L'administrateur des finances publiques



Christian PASQUEREAU



# plan de cadastre parcelle AC 602





Septembre 1994.

Bail à Construction  
par l'O.P.H.L.M. d'Ermont  
à la Ville d'Ermont

07 OCT. 1994

EB 7000

594-10158

**M<sup>e</sup> R. PÉCHON, Notaire à ERMONT (Val-d'Oise)**

**46, Rue de la République**

**Tél. : 415.76-86**

Maître Raymond PECHON, Notaire à ERMONT (Val  
d'Oise) soussigné,

A reçu en la forme authentique le présent acte

A la requête de :

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTIES

I - BAILLEUR :

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE D'ERMONT  
dont le siège est à ERMONT (Val d'Oise) 146 rue Louis Savoie,

Représenté par :

Monsieur Christian CARREAU, Vice-Président  
délégué de l'Office,

Spécialement habilité à l'effet des présentes  
par délibération du Conseil d'Administration dudit  
Office en date du 22 Mars 1994, dont un extrait certifié  
conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé après  
mention.

1 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3 \_\_\_\_\_

4

n

cl

Ledit Office dont la constitution et le fonctionnement sont réglés par :

- la loi du 5 Décembre 1922.
- le décret n°51-297 du 3 Mars 1951 modifié par les décrets n°s 63-1245 du 19 Décembre 1963 et 67-1223 du 22 Décembre 1967.
- Le décret n°58-1469 du 31 Décembre 1958, modifié par les décrets n°s 68-428 du 8 Mai 1968, 68-1150 du 17 Décembre 1968, et 76-163 du 16 Février 1976.

Et créé suivant arrêté de Monsieur le Président de la République Française, en date du quatorze janvier mil neuf cent trente, régulièrement publié.

Etant ici observé que la dénomination dudit Office résulte d'une loi n°50-854 du 21 Juillet 1950 publiée au Journal Officiel du vingt trois juillet mil neuf cent cinquante.

Monsieur CARREAU, ès-qualités, affirme qu'il n'a reçu de Monsieur le Préfet du Val d'Oise aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

Ci-après dénommé dans le présent acte "LE BAILLEUR"  
D'UNE PART

II - PRENEUR :

La VILLE D'ERMONT (Val d'Oise) Canton d'Ermont  
Arrondissement de PONTOISE, Département du Val d'Oise,

Représentée par Monsieur Jacques BERTHOD, Maire  
en exercice de ladite Ville, y demeurant,

Spécialement habilité à l'effet des présentes  
en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de  
ladite Ville, en sa séance du 25 Mars 1994, dont un  
extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré  
ci-annexé après mention.

Monsieur BERTHOD, ès-qualités, affirme qu'il n'a reçu  
de Monsieur le Préfet du Val d'Oise aucune notification d'un  
recours devant le Tribunal Administratif.

La VILLE D'ERMONT ci-après dénommée dans le présent  
acte "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

5  
in  
cc

BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail à construction dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 Décembre 1964, du Décret n° 64-1323 du 24 Décembre 1963 pris pour son application et, éventuellement, de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière,

AU PRENEUR, ici présent et qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

1ent - Une parcelle de terrain sise à ERMONT (val d'Oise) lieudit "Les Caillois", cadastrée section A C numéro 602 pour une contenance de soixante quatre ares soixante six centiares (64 a 66 ca) lieudit "Les Caillois"

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 419 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de deux hectares quinze ares dix huit centiares (1 ha 15 a 18 ca) en deux parcelles :

- section A C n° 601 pour un hectare cinquante ares cinquante deux centiares (1 ha 50 a 52 ca) lieudit "Les Caillois" restant la propriété du Bailleur et non comprise dans le présent bail à construction,

- section A C n° 602 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de soixante quatre ares soixante six centiares (64 a 66 ca) comprise dans le présent bail à construction.

Cette division résulte d'un Document d'Arpentage n° 831 P délivré par le Service du Cadastre le 2 Décembre 1993, validé le 25 Juillet 1994, document établi par le CABINET LEMOGNE, Géomètre à EAUBONNE.

2ent - Une parcelle de terrain sise à ERMONT (Val d'Oise) lieudit "Sente des Epicières", cadastrée section A C numéro 606 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de un are cinquante cinq centiares (1 a 55 ca)

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 591 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de trois ares quatre vingt cinq centiares (3 a 85 ca) en deux parcelles :

4  
h  
ec

- section AC n° 605 lieudit "Sente des Epicières"  
pour une contenance de deux ares trente centiares  
(2 a 30 ca) restant la propriété du bailleur et non  
comprise dans le présent bail à construction,

- section AC n° 606 lieudit "Sente des Epicières"  
pour une contenance de un are cinquante cinq centiares  
(1 a 55 ca) comprise dans le présent bail à construction.

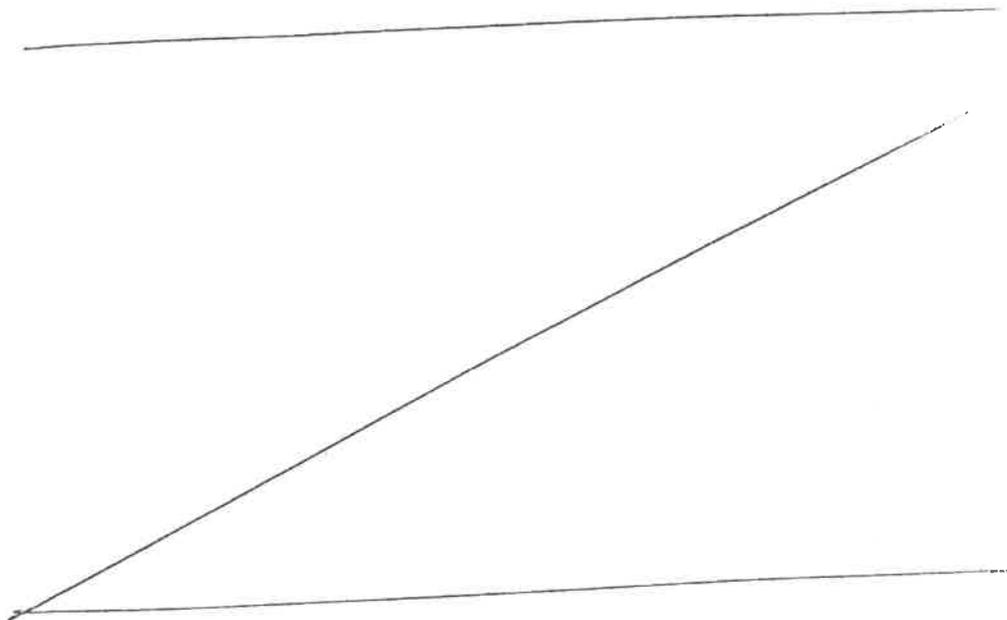
Cette division résulte d'un Document d'Arpentage  
n° 859 S délivré par le Service du Cadastre le 16 Août  
1994, Document établi par le CABINET LEMOGNE, sus-nommé.

Les parcelles présentement louées sont désignées sous  
le titre "PARCELLE A" du plan annexé aux présentes, cette parcelle  
délimitée par un liseré rouge audit plan. Ce plan a été établi par  
le CABINET LEMOGNE, sus-nommé.

#### U R B A N I S M E

Certificat d'urbanisme positif délivré par la Mairie  
d'Ermont le 29 Mars 1994

Ce certificat est ci-après littéralement rapporté :



4  
i  
e

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS ET DU TOURISME  
**DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

C U

Cadre réservé à l'administration

Dép <sup>1</sup>	Commune	Année	Numéro du dossier
21	EAUBONNE	1994	945 00 53

**1 - TERRAIN**  
 DU TERRAIN **ERMONT - EAUBONNE**  
 Professeur Calmette - rue des Pendants  
 s Epicières (voie privée)  
 a Fraternité (voie privée)

ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE (s'il n'est pas le demandeur)  
**M. d'ERMONT**

RE : Section(s) cadastrale(s) et pour chaque section, celles.  
 = section AC N°s 418-419 et (DA en cours)  
 = section AR N° 324

Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour le terrain,  
 certificat ..... **095 219 93 5 00 53**

Il est situé dans un lotissement :  OUI  NON  ne sait pas

Le terrain est-il cadastré en lotissement ou du lotisseur :  
 Terrain ISSU depuis moins de 10 ans d'une plus grande  
 ..... :  OUI  NON

**2 - SITUATION FONCIÈRE ET OCCUPATION ACTUELLE (2)**

Terrain désigné en 1-3	en cas de division projetée (objet c et d de la demande)			
	Terrain A	Terrain B	Terrain C	Terrain D
649	6621	15554	ERMONT	EAUBONNE
des distances		11942		
des distances		8850		
constructions (logements...)		Logements		
constructions (garages...)		Garages		
constructions (autres...)				

Le terrain est-il boisé ?  OUI  NON  
 L'importance du boisement : .....

**2 - DEMANDEUR**  
 NOM - PRÉNOM (ou raison sociale)

**GABINET LIMONNE S.A.**  
 GÉOMÈTRE IMMOBILIER EXPÉRIENCÉ

ADRESSE  
 1, rue George V  
 95600 EAUBONNE

**3 - OBJET DE LA DEMANDE**  
 La demande de certificat d'urbanisme peut porter sur plusieurs objets

- a.  Demande en vue de savoir si le terrain est constructible ou non (L. 410.1.a. du Code de l'Urbanisme).
- b.  Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme) :
- Construction à usage de : **945 00 53**
  - Lotissement
  - Stationnement d'une à six caravanes pendant plus de 3 mois
  - Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage
  - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs **23-03-94**
  - Installations et travaux divers :
    - Parc d'attractions ou aire de jeux et de loisir
    - Aire de stationnement ouverte au public } susceptible de contenir au moins dix unités
    - Dépôt de véhicules
    - Garage collectif de caravanes
    - Affoulement ou exploitation de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de plus de 2 m de profondeur ou de hauteur
    - Exhaussement ou surélévation
- Association foncière urbaine  
 Autre opération : **Parcelle A à céder à Commune d'ERMONT (bail à construction)**

c.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire précédant la cession d'un terrain issu d'une propriété bâtie (L. 111.5. du Code de l'Urbanisme).  
 Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de certificat.

d.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire exigé avant toute division de terrain en vue de la construction non soumise à la réglementation des lotissements (R. 315.64 du Code de l'Urbanisme).  
 Sanction : amende en cas d'absence de certificat.

**4 - ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus (5)  
 Date et signature  
**Eaubonne le 1er Mars 1994**

*[Signature]*

Le terrain est l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une division.

Les renseignements que vous ne pouvez pas indiquer à la rubrique 1.5. seront repris dans une NOTE DESCRIPTIVE.

La surface hors œuvre BRUTE (S.H.O.B.) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de ces constructions, à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

La surface hors œuvre NETTE (S.H.O.N.) des constructions est égale à la surface hors œuvre brute de ces constructions après déduction des surfaces hors œuvre :

- combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques, machineries d'ascenseurs... ou caves ;
- toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- balcons, loggias ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- terrains affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, des déductions prévues aux a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bw, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, cj, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cw, cx, cy, cz, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dj, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dw, dx, dy, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ej, ek, el, em, en, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, ew, ex, ey, ez, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fj, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fw, fx, fy, fz, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gk, gl, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gw, gx, gy, gz, ha, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hj, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hw, hx, hy, hz, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, ii, ij, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, iw, ix, iy, iz, ja, jb, jc, jd, je, jf, jg, jh, ji, jj, jk, jl, jm, jn, jo, jp, jq, jr, js, jt, ju, jv, jw, jx, jy, jz, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kj, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kw, kx, ky, kz, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lj, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lw, lx, ly, lz, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mj, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mw, mx, my, mz, na, nb, nc, nd, ne, nf, ng, nh, ni, nj, nk, nl, nm, nn, no, np, nq, nr, ns, nt, nu, nv, nw, nx, ny, nz, oa, ob, oc, od, oe, of, og, oh, oi, oj, ok, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, pa, pb, pc, pd, pe, pf, pg, ph, pi, pj, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, pv, pw, px, py, pz, qa, qb, qc, qd, qe, qf, qg, qh, qi, qj, qk, ql, qm, qn, qo, qp, qq, qr, qs, qt, qu, qv, qw, qx, qy, qz, ra, rb, rc, rd, re, rf, rg, rh, ri, rj, rk, rl, rm, rn, ro, rp, rq, rr, rs, rt, ru, rv, rw, rx, ry, rz, sa, sb, sc, sd, se, sf, sg, sh, si, sj, sk, sl, sm, sn, so, sp, sq, sr, ss, st, su, sv, sw, sx, sy, sz, ta, tb, tc, td, te, tf, tg, th, ti, tj, tk, tl, tm, tn, to, tp, tq, tr, ts, tt, tu, tv, tw, tx, ty, tz, ua, ub, uc, ud, ue, uf, ug, uh, ui, uj, uk, ul, um, un, uo, up, uq, ur, us, ut, uu, uv, uw, ux, uy, uz, va, vb, vc, vd, ve, vf, vg, vh, vi, vj, vk, vl, vm, vn, vo, vp, vq, vr, vs, vt, vu, vv, vw, vx, vy, vz, wa, wb, wc, wd, we, wf, wg, wh, wi, wj, wk, wl, wm, wn, wo, wp, wq, wr, ws, wt, wu, wv, ww, wx, wy, wz, xa, xb, xc, xd, xe, xf, xg, xh, xi, xj, xk, xl, xm, xn, xo, xp, xq, xr, xs, xt, xu, xv, xw, xx, xy, xz, ya, yb, yc, yd, ye, yf, yg, yh, yi, yj, yk, yl, ym, yn, yo, yp, yq, yr, ys, yt, yu, yv, yw, yx, yy, yz, za, zb, zc, zd, ze, zf, zg, zh, zi, zj, zk, zl, zm, zn, zo, zp, zq, zr, zs, zt, zu, zv, zw, zx, zy, zz.

Les surfaces déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réalisation d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés, sont les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

(5) Les inexactitudes éventuelles qui figurent dans les rubriques engagent la responsabilité du demandeur si elles entraînent des préjudices ou des inexactitudes dans la réponse. Elles peuvent entraîner la nullité du certificat.

RECEPTION DE LA DEMANDE  
 La demande a été reçue ce jour en  
**ERMONT**  
**2-03-94**

*[Signature]*

## CERTIFICAT D'URBANISME

### POSITIF

#### DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN AN à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

#### 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 (Greffé des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

#### PROLONGATION DE VALIDITÉ

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

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

4

h  
cc

# CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département	Commune	Année	Numéro de dossier
CU 095	21494	94	S 0 0 0 5

délivré au nom de la commune par le maire d ERMONT

délivré au nom de l'État par le Préfet d \_\_\_\_\_

**CADRE 1: IDENTIFICATION**

TERRAIN - ADRESSE : ERMONT - EAUBONNE. Rue du Professeur CBLAETZ - rue des Tendeuses  
seule des Epicières (voie privée) - Rue de la Fraternité  
 (voie privée)

Nom et adresse du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) OPHLM d'ERMONT

Cadastre (sections et numéros) ERMONT Section AC N° 418.419 at (DA en Cours)  
EAUBONNE Section AR N° 324

**DESTINATAIRE**

NOM - PRENOMS \_\_\_\_\_  
 ET Cabinet LEMOGNE  
 ADRESSE 1 rue George V  
 DU 95 600 EAUBONNE  
 DEMANDEUR \_\_\_\_\_

**CADRE 2: TERRAIN de la DEMANDE** Superficie du terrain de la demande (1) 22 AS m²  
643m

**CADRE 2 bis: TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE** Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (1)

Terrain A 5621 m² Terrain B 15554 m²  
 Terrain \_\_\_\_\_ m² Terrain \_\_\_\_\_ 649 m²

**CADRE 3: OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME** en date du: 02.03.94

a - Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme)

b - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L 410-1 b du Code de l'Urbanisme):

Construction à usage de: \_\_\_\_\_

Lotissement

Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs

Stationnement de 1 à 6 caravanes plus de trois mois par an

Installations et travaux divers:  Garage collectif de caravanes  Exhaussement du sol  Affouillement du sol  
 Dépôt de véhicules  Aire de jeux

Association foncière urbaine

c - Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L 111-5 du C.U.) Parcelle A à céder à la Commune d'ERMONT (bail à construire)

d - Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315-54 du Code de l'Urbanisme).

**CADRE 4: REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (2)**

Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est(sont) **CONSTRUCTIBLE(S)** (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après notamment le cadre 10.  
 Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :  
 Les règles d'urbanisme (voir cadre 9) empêchent de reconstruire de la même façon les bâtiments existants sur le(s) terrain(s) \_\_\_\_\_  
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 10 (4° ligne) sur le(s) terrain(s) \_\_\_\_\_

L'opération est **RÉALISABLE** (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après)

**CADRE 5: ACCORDS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé de la protection de la nature et de l'environnement

des monuments historiques  de la protection de la nature et de l'environnement  des armées

des sites  \_\_\_\_\_

**CADRE 6: DROIT DE PRÉEMPTION**

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

Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ou dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.  
 créée le : \_\_\_\_\_

Le terrain est situé dans une zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »

**CADRE 6 bis: BÉNÉFICIAIRE DU DROIT(S)**

renforce → Commune d'ERMONT  
 → Commune d'EAUBONNE

**CADRE 7: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le \_\_\_\_\_

isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres (SNCF - Déviation CD 140) Type II

TITRE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Regles d'Urbanisme (R.N.U.)  
Occupation des sols (P.O.S.)  
Vegetation et de mise en valeur  
Aménagement de la zone (P.A.Z.)

Prescrit le	Rendu public le	Approuve le	Mis en révision le
ERMONT 3. 343		24/01/94	
		02.10.92	

ERMONT

ERMONT: ZONE UEC EVS 1

ERMONT: ZONE UC COEFFICIENT 0,35 DU:

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Figurent dans le document joint au présent certificat.  
DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m<sup>2</sup>)

	Terrain de la demande	Terrain A	Terrain B	Terrain	Terrain
Surface normale (4)	ERMONT 27 175	6621	15554		
Surface susceptible d'être edifiée par:	ERMONT 135		135		
Surfaces existantes (Sb)	ERMONT 2 250		2 250		
Surface (S.H.O.N.) Résiduelle (R)	ERMONT 18 325		6704		
Maximum reconstructible si les existants sont démolis	ERMONT 2 250		2 250		

(4) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.  
(5) S.H.O.N.: Surface Hors-Cœuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

Il est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait

EQUIPEMENTS PUBLICS

Non desservi	Desservi: Capacité		Sera desservi: par quel service ou concessionnaire	vers le
	suffisante	insuffisante		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

TAUX APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT:

Taxe locale d'équipement  
T.S. (Taxe départementale d'espaces naturels sensibles) supplémentaire (région Ile-de-France)  
T.S. départementale pour le financement des CAUE (6)  
T.S. en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Montant résultant du dépassement du plafond légal de densité (P.L.D.) fixé à = dans la commune du terrain de la demande

Montant résultant du P.L.D. applicable

Montant pas applicable aux immeubles affectés à l'habitation normale sur les bureaux et les industries (région Ile-de-France)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION

TRAVAUX:  
 Accès  
 Eau  
 Électricité  
 Voirie  
 Assainissement

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS

Cession gratuite de terrain  
 Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics

(6) CAUE: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Blank area for observations and prescriptions.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPERATION

AU VERSO LES RUBRIQUES: A et C DU CADRE 15

Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme

ERMONT 3 Mars 1994



LE MAIRE  
*[Signature]*

(7) A cocher uniquement dans le cas d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire au nom de la commune.

ERMONT  
9/02

**ADRE 15 - FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

Avant l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après doivent être accomplies :

- A. Demande de permis de construire,
- B. Demande d'autorisation de lotir,
- C. Demande d'autorisation de stationnement isolé de caravane(s) pendant plus de trois mois.
- D. Demande d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage,
- E. Demande d'autorisation d'installations et de travaux divers,
- F. Demande d'autorisation d'association foncière urbaine,
- G. Demande de permis de démolir,
- H. Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé,
- I. Déclaration de travaux exemptés de permis de construire,
- J. Demande d'autorisation de coupe et abattage d'arbres,
- K. Demande d'autorisation de défrichement.

**ATTENTION** : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**ADRE 16 - RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 421-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme)**

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour les mêmes, une construction dont la surface hors-œuvre nette n'excède pas 170 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette).

**ADRE 17 - DIVISIONS DE TERRAINS**

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser un terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.

**ADRE 18 - DÉLAIS ET VOIE DE RECOURS**

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

**ADRE 19 - RENSEIGNEMENTS**

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DU VAL D'OISE**  
S'ADRESSER **Service d'Aménagement Territorial SUD**  
**Subdivision d'Aménagement de la Vallée de MONTMAGENCY**  
9, Rue Jean Grandel  
**95107 ARGENTEUIL**  
**ZONE INDUSTRIELLE**

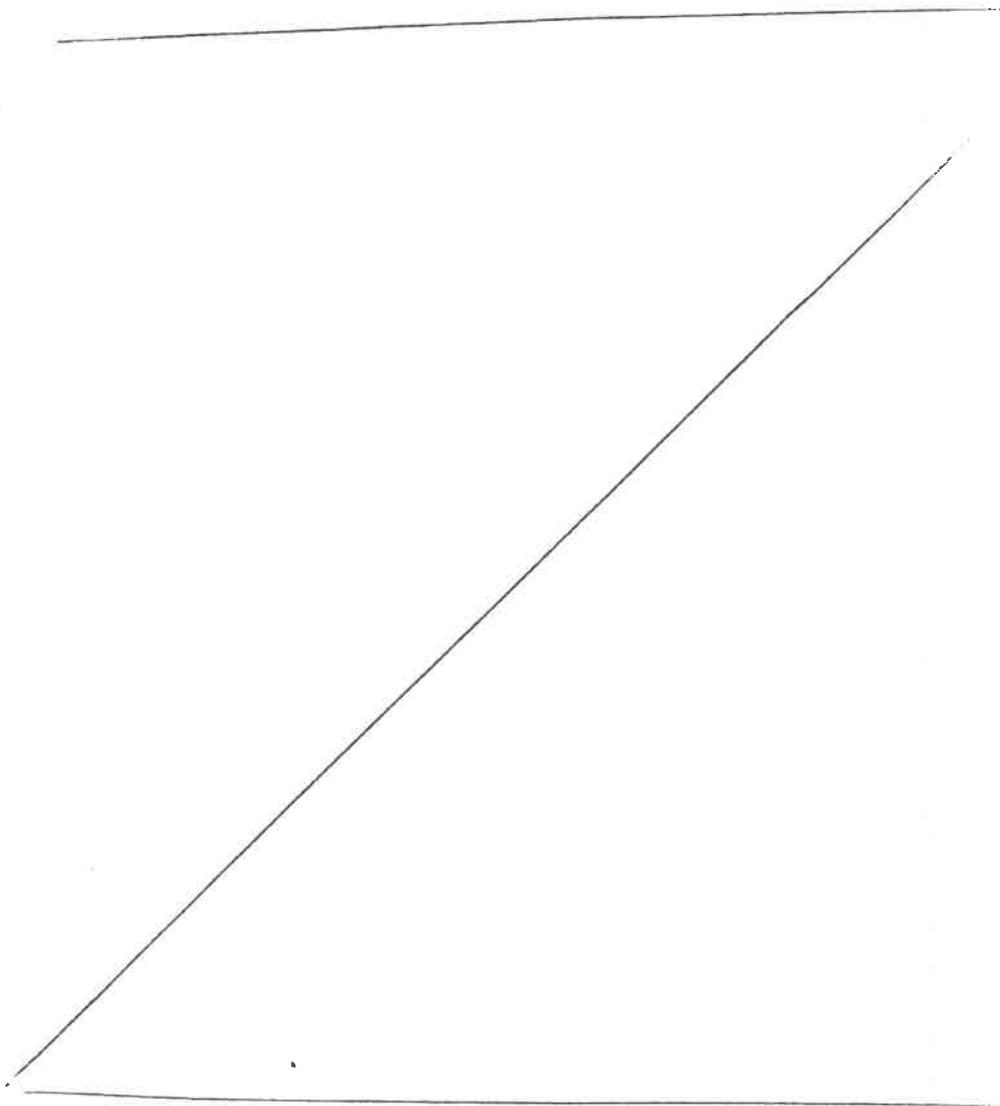
ou Commune <sup>b</sup>  
<sub>cc</sub>

9

L'original de ce certificat d'urbanisme est  
demeuré ci-annexé après mention.

Certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'Eauboigne  
le 1er Avril 1994

Ce certificat est ci-après littéralement rapporté :



2  
ce  
s

L. 1115.54

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS ET DU TOURISME

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Cadre réservé à l'administration

CU	0915	2013	91	S00110
	Dép <sup>1</sup>	Commune	Année	Numéro du dossier

**1 - TERRAIN**  
 N° DU TERRAIN **ERMONT - EAUBONNE**  
 Professeur Calmette - Rue des Pendants  
 des Epicières (voie privée)  
 la Fraternité (voie privée)  
 ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE (s'il n'est pas le demandeur)  
 L.M. d'ERMONT

SECTION : Section(s) cadastrale(s) et pour chaque section,  
 parcelles.  
 = section AC N°s 418-419 et (DA en cours)  
 = section AR N°324

Le certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour le terrain,  
 certificat n° **095 203 93 S0043**

Le terrain est situé dans un lotissement :  OUI  NON  ne sait pas  
 Le terrain est issu depuis moins de 10 ans d'une plus grande  
 parcelle :  OUI  NON

**2 - FORME ET OCCUPATION ACTUELLE (2)**

Terrain désigné en 1-3	en cas de division projetée (objet c et d de la demande)			
	Terrain A	Terrain B	Terrain C	Terrain D
Surface terrain BRUTE 22175 649	6621	15554 649	ERMONT EAUBONNE	
(3) des existantes (2)		11942		
(4) des existantes (2)		8850		
(5) des existantes (2)		Logements Garages		
(6) des existantes (2)				
(7) des existantes (2)				

Le terrain est boisé ?  OUI  NON  
 L'importance du boisement ... :

**2 - DEMANDEUR**  
 NOM - PRÉNOM (ou raison sociale)  
 ADRESSE

**3 - OBJET DE LA DEMANDE**  
 La demande de certificat d'urbanisme peut porter sur plusieurs objets

a.  Demande en vue de savoir si le terrain est constructible ou non (L. 410.1.a. du Code de l'Urbanisme).

b.  Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme) :

- Construction à usage de :
  - Lotissement
  - Stationnement d'une à six caravanes pendant plus de 3 mois
  - Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage
  - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs
- Installations et travaux divers :
  - Parc d'attractions ou aire de jeux et de sport ouvert au public
  - Aire de stationnement ouverte au public } susceptible de contenir au moins dix unités
  - Dépôt de véhicules
  - Garage collectif de caravanes
  - Affouillement du sol } de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de plus de 2 m de profondeur ou de hauteur
  - Exhaussement du sol

Association foncière urbaine  
 Autre opération ; nature : **ERMONT (bail à construction)**

c.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire précédant la cession d'un terrain issu d'une propriété bâtie (L. 111.5. du Code de l'Urbanisme).  
 Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de certificat.

d.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire exigé avant toute division de terrain en vue de la construction non soumise à la réglementation des lotissements (R. 315.54 du Code de l'Urbanisme).  
 Sanction : amende en cas d'absence de certificat.

**4 - ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**  
 Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus (5)  
 Date et signature  
 Eaubonne le 1er Mars 1994

Le terrain est l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une division.  
 Les renseignements que vous ne pouvez pas indiquer à la rubrique 1 sont à préciser dans une NOTE DESCRIPTIVE.  
 La surface hors œuvre BRUTE (S.H.O.B.) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de ces constructions, à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).  
 La surface hors œuvre NETTE (S.H.O.N.) des constructions est égale à la surface hors œuvre brute de ces constructions après déduction des surfaces des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des locaux à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux de bureaux, locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (ateliers, machinerie d'ascenseurs...) ou caves ;  
 des serres, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;  
 des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;  
 affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;  
 égale à 5 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, des déductions prévues aux a, b et c ci-dessus.  
 Les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

annexe  
 vu pour  
 non avis  
 endossé  
 de la  
 25 Mars 1994  
 Directeur  
 de l'Urbanisme

RECEPTION DE LA DEMANDE  
 La demande a été reçue ce jour  
 Eaubonne  
 3 Mars 1994



(5) Les inexactitudes éventuelles qui figurent dans les rubriques engagent la responsabilité du demandeur si elles entraînent des préjudices ou des inexactitudes dans la réponse. Elles peuvent entacher de nullité le certificat.

hce

# CERTIFICAT D'URBANISME

## POSITIF

### DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN AN à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

### 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, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit:

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

4  
5  
ee

# CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département	Commune	Année	Numéro de dossier
CU 95	2013	94	800110

délivré au nom de la commune par le maire d EAUBONNE

délivré au nom de l'État par le Préfet d .....

### CADRE 1 : IDENTIFICATION

TERRAIN - ADRESSE : ERNONT - EAUBONNE - Rue Prof. Calmette - rue des Pendants - sente des Epicières (Voie privée) - Rue de la Fraternité (Voie privée)

Nom et adresse du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) : O.P.H.L.M. d'ERNONT

Cadastre (sections et numéros) : ERNONT = Section AC N°s 418 - 419 et DA en cours EAUBONNE, Section AB DESTINATAIRE N° 324

NOM - PRENOMS ET ADRESSE DU DEMANDEUR : Cabinet LEHOGNEC - 1 rue George V - 95 600 EAUBONNE

### CADRE 2 : TERRAIN de la DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 22 175 m<sup>2</sup>  
649 m<sup>2</sup>

### CADRE 2 bis : TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE

Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (1)

Terrain A	<u>6 621 m<sup>2</sup></u>	Terrain B	<u>15 554 m<sup>2</sup></u>
Terrain	..... m <sup>2</sup>	Terrain	<u>649 m<sup>2</sup></u>

### CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

en date du : 03 Mars 1994

- a - Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme)
- b - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L 410-1 b du Code de l'Urbanisme) :
  - Construction à usage de :
    - Lotissement
    - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs
    - Stationnement de 1 à 6 caravanes plus de trois mois par an
    - Installations et travaux divers :
      - Garage collectif de caravanes
      - Exhaussement du sol
      - Dépôt de véhicules
      - Aire de jeux
    - Association foncière urbaine
  - Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage : nombre d'emplacements maximum : [ ]
- c - Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L 111-5 du C.U.) (partie à construire)
- d - Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315-54 du Code de l'Urbanisme).

### CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (2)

Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est(sont) **CONSTRUCTIBLE(S)** (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après notamment le cadre 10. Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
 

- Les règles d'urbanisme (voir cadre 9) empêchent de reconstruire de la même façon les bâtiments existants sur le(s) terrain(s) .....
- Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 10 (4° ligne) sur le(s) terrain(s) .....

L'opération est **RÉALISABLE** (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après)

### CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé
 

- des monuments historiques
- de la protection de la nature et de l'environnement
- des armées
- des sites

### CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION

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

Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ou dans la périmètre provisoire d'une Z.A.D. créée le : .....

Le terrain est situé dans une zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »

### CADRE 6 bis : BÉNÉFICIAIRE DU DROIT (3)

Commune d'EAUBONNE

### CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le

isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres (SNEF Déclaration 00140 Type II)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	Préscrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
Urbanisme (R.N.U.)				
Occupation des sols (P.O.S.)				
Aménagement et de mise en valeur				
Aménagement de la zone (P.A.Z.)				

ERRANT ZONE UE CUS A  
 CRUQUINE ZONE UG CUS SECTEURS DU

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m<sup>2</sup>)

	Terrain de la demande	Terrain A	Terrain B	Terrain	Terrain
Surface maximale (4)	22 175	6621	15 554		
Surface d'être édifiée sur :	22 175		227		
Surfaces existantes (Sb) RAPPEL	8 250		8 250		
Surface (S.H.O.N.) Résiduelle (R)	13 925		6 704		
Surface reconstruite si les	8 250		8 250		
existants sont démolis					

Il est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet est conforme aux règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait affectée.

(4) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.  
 (5) S.H.O.N.: Surface Hors-Cœuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

EQUIPEMENTS PUBLICS

Non desservi	Desservi: Capacité		Sera desservi: par quel service ou concessionnaire	vers le
	suffisante	insuffisante		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

REGIME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT	TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION
(Zone locale d'équipement) (Zone départementale d'espaces naturels sensibles) Complémentaire (région Ile-de-France) Régime métropolitain pour le financement des CAUE (6) Régime applicable en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) Régime résultant du dépassement du plafond légal de densité (P.L.D.) fixé à _____ dans la commune du terrain de la demande Régime résultant du P.L.D. Est applicable N'est pas applicable aux immeubles affectés à l'habitation Régime applicable aux bureaux et les industries (région Ile-de-France)	TRAVAUX : <input type="checkbox"/> Accès <input type="checkbox"/> Eau <input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Voirie <input type="checkbox"/> Assainissement CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS <input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrain <input type="checkbox"/> Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics

Transmis s/Préfecture le :  
 Reçu le : 15 AVR. 1994  
 Publié le :  
 Programme d'aménagement d'ensemble  
 Notifié le :  
 Exécutoire le :  
 Délai de recours : 2 mois  
 à dater Notification ou publication  
 Voies de Recours : Tribunal Administratif  
 (Décret N° 89 641 du 7.9.1989) Le Maire adjoint chargé de l'Urbanisme et de l'Environnement

(6) CAUE: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

LES RUBRIQUES: A et chargé de l'Urbanisme et de l'Environnement

F. TARAVEL  
 DU CADRE 15

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme (7).

(7) A cocher uniquement dans le cas d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire au nom de la commune.



15 AVR. 1994

h  
ll

**CHAPITRE 15 - FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- A. Demande de permis de construire,
- B. Demande d'autorisation de lotir,
- C. Demande d'autorisation de stationnement isolé de caravane(s) pendant plus de trois mois,
- D. Demande d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage,
- E. Demande d'autorisation d'installations et de travaux divers,
- F. Demande d'autorisation d'association foncière urbaine,
- G. Demande de permis de démolir,
- H. Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé.
- I. Déclaration de travaux exemptés de permis de construire,
- J. Demande d'autorisation de coupe et abattage d'arbres,
- K. Demande d'autorisation de défrichement.

**ATTENTION** : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**CHAPITRE 16 - RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 421-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme)**

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

Cependant, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour les mêmes, une construction dont la surface hors-œuvre nette n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette).

**CHAPITRE 17 - DIVISIONS DE TERRAINS**

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

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

**CHAPITRE 18 - DELAIS ET VOIE 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 la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Le recours gracieux ne 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).

**CHAPITRE 19 - RENSEIGNEMENTS**

PUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS **DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
S'ADRESSEZ À L'ÉQUIPEMENT DU VAL D'OISE**  
Service d'Aménagement Territorial SUD  
Subdivision d'Aménagement de la  
Vallée de MONTAGRENCY  
9, Rue Jean Grandel  
**95107 ARGENTEUIL**  
ZONE INDUSTRIELLE

ou Commune

is  
ce

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### Du chef du BAILLEUR :

Les parcelles présentement louées dépendent d'une parcelle de plus grande importance qui appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquise de la manière suivante :

I - Aux termes d'un acte reçu par Me Georges BOCQUILLET, notaire à FRANCONVILLE, le 17 novembre 1956, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 7 janvier 1957, volume 4.378, n° 36, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette d'une contenance de neuf mille trois cent soixante-quatorze mètres carrés cinq décimètres carrés d'après les titres et de neuf mille cent quatre-vingt-trois mètres carrés d'après mesurage.

II - Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Georges BOCQUILLET les 29 et 30 novembre 1960, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 15 décembre 1960, volume 5.178, n° 19, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de deux mille sept cent trente-quatre mètres carrés ;  
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille sept cent treize mètres carrés ;  
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille huit cent vingt-six mètres carrés.

III - Aux termes d'un acte reçu par Me Roger HAYE, notaire à MONTMORENCY (Val-d'Oise), substituant ledit Me Georges BOCQUILLET, son Confrère momentanément empêché, les 13, 18 et 21 septembre 1961, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 19 octobre 1961, volume 5.365, n° 25, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille neuf cent quatre-vingt-dix mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de deux mille quatre-vingt-six mètres carrés d'après titres ;  
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de neuf cent quatre-vingt-seize mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de neuf cent soixante-dix-neuf mètres carrés d'après titres ;  
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille six cent trente-sept mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de mille six cent quarante-neuf mètres carrés d'après titres.

1 h  
le

IV - Aux termes d'un acte administratif en date du 9 juin 1965, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 18 juin 1965, volume 6.666, n° 10, l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE a acquis de Monsieur MANSARD :

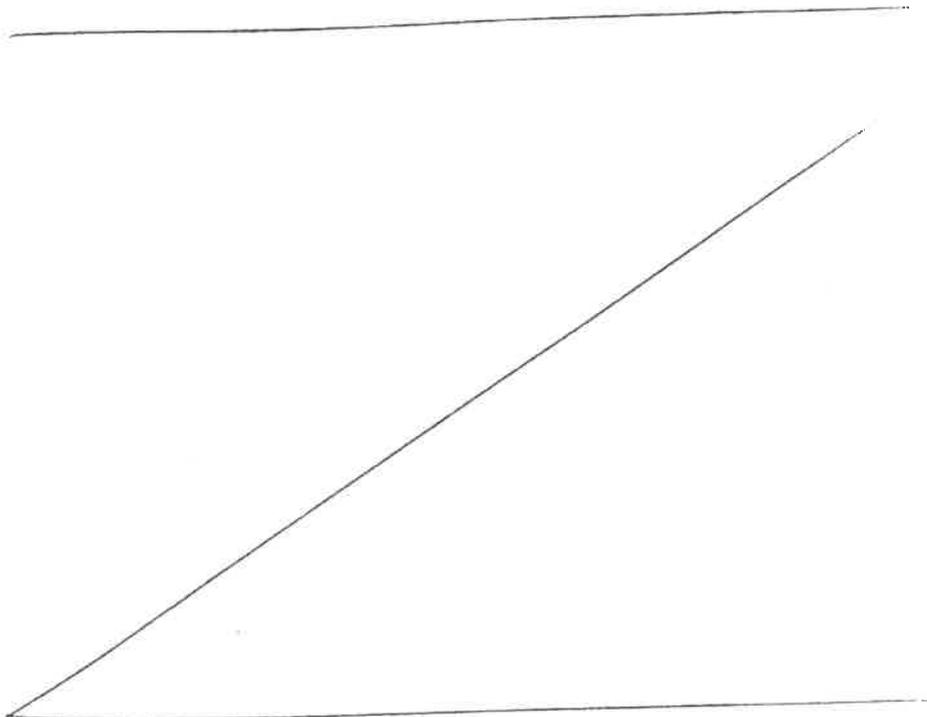
- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille cinq cent quatre-vingt-douze mètres carrés.

L'ensemble de ces quatre acquisitions depuis cadastré section A C numéro 419 pour deux hectares quinze ares dix huit centiares.

V - Et en vertu d'un acte rectificatif et de constitution de droit de passage, intervenu avec Monsieur et Madame COUPIN, et reçu par Maître Gérard LAVEDAN, Notaire Associé à Franconville, le 6 Juin 1994, publié au Bureau des Hypothèques de SAINT LEU LA FORET le 6 Juillet 1994 volume 1994 numérop 358 8.

#### PLAN DE DIVISION

Les terrains compris au présent bail proviennent d'un immeuble de plus grande importance dont le plan de division a été établi par le CABINET LEMOGNE, Géomètre sus-nommé, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.



5  
ce

RAPPEL DE SERVITUDES

Le PRENEUR devra supporter la servitude de passage qui a été établie aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard LAVEDAN Notaire associé à FRANCONVILLE, le six Juin mil neuf cent quatre vingt quatorze, publié au Bureau des Hypothèques de SAINT LEU LA FORET le six juillet mil neuf cent quatre vingt quatorze, volume 1994 n° 3588, ledit acte ci-après littéralement rapporté :

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE,

Le *Six Juin*

Maître Gérard LAVEDAN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Gérard LAVEDAN, René HUCHET, Franck LAVEDAN et Pascaline LAVEDAN-CHAUNU, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à FRANCONVILLE (Val-d'Oise), 112, boulevard Maurice Berteaux, soussigné,

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

lent - Monsieur Jacques BERTHOD, Maire en exercice de la Ville d'ERMONT (Val-d'Oise), y demeurant.

AGISSANT en qualité de Président de l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE, dont le siège est à ERMONT (Val-d'Oise), 146, rue Louis-Savoie et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Office Public Communal des Habitations à Loyer Modéré en date du 22 Mars 1994 dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

D'UNE PART

lent - Et Monsieur Ronald Marcel COUPIN, et Madame Evelyne Marie France RICHARD, son épouse, demeurant ensemble à ERMONT (Val-d'Oise), 13, sente des Epicières.

De nationalité française.

Nés, savoir :

Monsieur COUPIN à PARIS (14°), le 3 novembre 1949,  
Et Madame COUPIN à ENGHUEN-lès-BAINS (Val-d'Oise),

le 24 mars 1950.

Mariés en premières noces et soumis au régime légal nouveau de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie d'EAUBONNE (Val-d'Oise) le 17 juin 1972 ; lequel régime n'a subi aucune modification depuis.

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la constitution de droit de passage faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

4 h  
eu

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par Me Georges BOCQUILLET, notaire à FRANCONVILLE, le 17 novembre 1956, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 7 janvier 1957, volume 4.378, n° 36, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de neuf mille trois cent soixante-quatorze mètres carrés cinq décimètres carrés d'après les titres et de neuf mille cent quatre-vingt-trois mètres carrés d'après mesurage.

II - Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Georges BOCQUILLET les 29 et 30 novembre 1960, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 15 décembre 1960, volume 5.178, n° 19, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de deux mille sept cent trente-quatre mètres carrés ;  
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille sept cent treize mètres carrés ;  
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille huit cent vingt-six mètres carrés.

III - Aux termes d'un acte reçu par Me Roger HAYE, notaire à MONTMORENCY (Val-d'Oise), substituant ledit Me Georges BOCQUILLET, son Confrère momentanément empêché, les 13, 18 et 21 septembre 1961, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 19 octobre 1961, volume 5.365, n° 25, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille neuf cent quatre-vingt-dix mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de deux mille quatre-vingt-six mètres carrés d'après titres ;  
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de neuf cent quatre-vingt-seize mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de neuf cent soixante-dix-neuf mètres carrés d'après titres ;  
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille six cent trente-sept mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de mille six cent quarante-neuf mètres carrés d'après titres.

IV - Aux termes d'un acte administratif en date du 9 juin 1965, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 18 juin 1965, volume 6.666, n° 10, l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE a acquis de Monsieur MANSARD :

h  
ce

" - un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette,  
" d'une contenance de mille cinq cent quatre-vingt-douze mètres carrés.

" L'ENSEMBLE DE CES QUATRE ACQUISITIONS aujourd'hui cadastré  
" section AC, n° 419, pour deux hectares quinze ares dix-huit centiares  
" (2 ha 15 a 18 ca).

" V - Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard LAVEDAN, notaire  
" associé soussigné, le 15 février 1978, publié au Troisième  
" Bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE le 7 avril 1978, volume  
" 2.750, n° 15,

" Madame Monique Régine DENIS, née à PARIS (10°) le 17  
" novembre 1927, directrice, demeurant à MONTMORENCY (Val-d'Oise), 1,  
" place de Venise, veuve non remariée de Monsieur Jacques Lucien Simon  
" PORE,

" A vendu à Monsieur et Madame COUPIN, requérants d'autre part  
" aux présentes,

" - un pavillon d'habitation situé à ERMONT, 35 et 37, rue  
" Laubeuf, avec jardin et tout droit de propriété dans le demi sol de  
" la rue Laubeuf, en façade dudit immeuble ; le tout cadastré section  
" AC, n° 146, lieudit "35 Rue Laubeuf", pour cinq ares deux centiares  
" et 148, lieudit "37 Rue Laubeuf", pour quatre ares quatre-vingt-sept  
" centiares ;

" - et tous droits de propriété dans le demi sol de la sente  
" des Epiciers ; ladite sente cadastrée section AC, n° 130, pour dix  
" ares quatre-vingt-cinq centiares.

" Mais, c'est par suite d'une erreur de rédaction si dans  
" l'acte du 15 février 1978 précité, il a été indiqué que faisaient  
" partie de la vente "tous droits de propriété dans le demi sol de la  
" sente des Epiciers ; ladite sente cadastrée section AC, n° 130, pour  
" dix ares quatre-vingt-cinq centiares", alors que les droits en  
" question n'étaient pas compris dans la vente.

" VI - Et aux termes d'un acte reçu par Me PECHON, notaire à  
" ERMONT, le 15 mars 1989, publié au Bureau des Hypothèques de  
" SAINT-LEU-la-FORET le 17 mai 1989, volume 8.494, n° 4, Monsieur et  
" Madame COUPIN ont acquis de Monsieur HUE :

" - une parcelle de terrain cadastrée section AC, n° 543, pour  
" quatre-vingts mètres carrés.

" CECI EXPOSE, il est passé à la constitution de droit de  
" passage faisant l'objet des présentes.

" CONSTITUTION DE DROIT DE PASSAGE

" Monsieur BERTHOD, au nom de l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS  
" A LOYER MODERE, concède à Monsieur et Madame COUPIN, qui acceptent,  
" un droit de passage sur une parcelle de terrain située à ERMONT,  
" formant l'assiette d'une partie de la Sente des Epicières, et telle

} n  
ce

que cette parcelle figure sous teinte rose en un plan qui est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Cette parcelle de terrain ainsi grevée d'une servitude de passage a une superficie de deux cent quarante-cinq mètres carrés (245 m<sup>2</sup>), d'une longueur au Nord de soixante-dix mètres (70 m), au Sud de soixante-dix mètres cinq décimètres (70,05 m), d'une largeur de trois mètres cinquante (3,50 m) - Elle est à prendre, partie dans l'immeuble cadastré section AC, n° 419, à concurrence de 15 m<sup>2</sup> (en limite de la sente des Epicières), et le surplus dans la parcelle cadastrée section AC, n° 591, à concurrence de 230 m<sup>2</sup>.

La parcelle cadastrée section AC, n° 591, pour trois ares quatre-vingt-cinq centiares (3 a 85 ca), est issue, avec celle cadastrée section AC, n° 590, pour sept ares (7 a 00 ca) - (ladite parcelle appartenant à autrui) - de la parcelle cadastrée anciennement section AC, n° 130, pour dix ares quatre-vingt-cinq centiares (10 a 85 ca), en vertu d'un document d'arpentage établi par Monsieur LEMOGNE, géomètre à EAUBONNE, en suite d'une erreur de limite cadastrale.

La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré de Monsieur et Madame COUPIN, par eux-mêmes ou les membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs, et elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succéderont.

Monsieur BERTHOD oblige l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE à faire effectuer, à ses frais, sur l'assiette de ce passage, et dans le délai de deux mois de ce jour, un empièchement léger.

De leur côté, Monsieur et Madame COUPIN s'engagent à entretenir et à réparer à leurs frais la parcelle de terrain grevée, à leur profit, d'un droit de passage, sans pouvoir émettre la moindre réclamation auprès de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE, pour le cas où des travaux importants s'avèreraient nécessaires.

Ce droit de passage est concédé à Monsieur et Madame COUPIN et à leurs ayants-droit et ayants-cause, à titre de servitude perpétuelle.

#### PUBLICITE FONCIERE

Pour la publicité foncière, il est précisé que le fonds dominant appartenant à Monsieur et Madame COUPIN est cadastré section AC, n° 570, pour sept ares douze centiares (7 a 12 ca) et n° 543, pour quatre-vingts centiares (0 a 80 ca), et que le fonds servant appartenant à l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE est cadastré section AC, n° 591, pour trois ares quatre-vingt-cinq centiares (3 a 85 ca) pour partie et section AC, n° 419, pour deux hectares quinze ares dix-huit centiares (2 ha 15 a 18 ca) pour partie également.

§

à  
ce

" Il est ici précisé que la parcelle de terrain, d'une  
" contenance de 245 m2 et grevée du droit de passage faisant l'objet du  
" présent acte, est comprise dans le terrain vendu par la Commune  
" d'ERMONT à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE, aux termes  
" de l'acte du 17 novembre 1956 ci-dessus relaté dans l'exposé.  
"

" D'autre part, la présente constitution de droit de passage  
" est évaluée à MILLE FRANCS, ci..... 1.000,00 F  
"

" ELECTION DE DOMICILE  
"

" Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les  
" parties font élection de domicile à FRANCONVILLE, en l'Etude des  
" notaires associés sus-nommés.  
"

" DONT ACTE  
"

" La lecture du présent acte a été donnée aux requérants, noms  
" et ès-nom, et les signatures de ceux-ci, sur ledit acte, ont été  
" recueillies par le notaire soussigné,  
"

" Les jour, mois et an sus-dits,  
"

" A ERMONT, au siège de l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A  
" LOYER MODERE, sus-déterminé, dans le cabinet de M. le Maire  
"

" Et le notaire a signé le même jour.  
"

" Le présent acte contenant :

- " - Pages : 5
- " - Barres tirées dans des blancs : 0
- " - Ligne rayée nulle : 0
- " - Mots rayés nuls : 03
- " - Chiffre rayé nul : 0
- " - Renvoi approuvé en fin du présent acte : 0  
"

4  
h  
cc

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le PRENEUR a obtenu un permis de construire délivré par la Mairie d'ERMONT le 4 Octobre 1993, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE  
ERMONT

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
déposée 27/04/93 Complétée 18/06/93

VILLE D'ERMONT  
100 RUE LOUIS SAVOIE

95120 ERMONT

Représenté par .....  
pour ..... UNE MAISON DE RETRAITE  
sur un terrain sis à RUE DU PR. CALMETTE

PERMIS DE CONSTRUIRE  
N° 95 219 93 S0082

Surfaces hors-oeuvre (1)

brute : m2

nette : 5062 m2

Nb de bâtiments :

Nb de logements : 74

Destination

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire sus-visée  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants.  
Vu le Plan d'Occupation des Sols publié le 30/03/93

Vu l'avis de la Commission Consultative Départementale de la Protection Civile de la Sécurité et de l'Accessibilité.

Vu l'avis des services consultés.

**A R R E T E**

Article 1er

Le Permis de Construire EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée. Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout.

A cet effet, il devra se mettre en rapport avec le Maire et le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées.

L'attestation de raccordement devra obligatoirement être jointe à la déclaration d'achèvement de travaux.

En ce qui concerne la lutte contre l'incendie et la sauvegarde des personnes, les prescriptions énoncées dans la note ci-jointe, de la Commission Consultative Départementale de la Protection Civile, de la Sécurité et de l'Accessibilité, concernant les locaux recevant du public seront strictement observées.

h'cc

Article 2. - En application de l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire sera redevable des contributions aux dépenses d'équipements publics énumérées ci-après, à l'exclusion de toute autre participation à de tels équipements :

La participation au bénéfice de la Commune pour le raccordement à l'égout prévue par l'article L 35-4 du Code de la Santé Publique, d'un montant de 143 000 francs.

La participation au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'ENGHIEN LES BAINS, prévue par l'article L 35-4 du Code de la Santé Publique, d'un montant de 30 850 francs.

COMONT Fait le, 04 SEP. 1993



LE MAIRE

NOTAS :

Ci-joint, à titre d'information, l'avis émis par :  
La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'obligation de se conformer  
1°) aux dispositions du décret n° 78-109 du 1er février 1978 et de l'arrêté du 25 janvier 1979 fixant les mesures destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées les installations neuves ouvertes au public.

2°) aux dispositions du décret n° 80-637 du 4 août 1980 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'à l'arrêté du 24 décembre 1980, relatifs aux mesures destinées à rendre accessibles et adaptables aux personnes handicapées les bâtiments d'habitation collectifs neufs et les logements qu'ils contiennent.

Le pétitionnaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une protection efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation satisfaisante des locaux, conformément à l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, en raison de la proximité d'une voie ferrée classée en type II.

Le pétitionnaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une protection efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation satisfaisante des locaux, conformément à l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, en raison de la proximité de la déviation du CD 140, de type II.

3  
ce  
h

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L-421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande de permis de construire.

L.'original de ce permis de construire est demeuré annexé aux présentes après mention.

Audit permis de construire ont été annexées les pièces ci-après énoncées, qui sont demeurées ci-jointes après mention, savoir :

- 1) demande de permis de construire,
- 2) Plan de situation, plan de masse (plan numéro 1)
- 3) Plan topographique (plan numéro 2)
- 4) Plan d'insertion dans l'environnement (plan n° 3)
- 5) Plan d'insertion dans l'environnement (plan n° 3 Bis)
- 6) Plan du sous-sol (plan n° 4)
- 7) Plan du rez de chaussée (plan n° 5)
- 8) Plan numéro 6
- 9) Plan numéro 7
- 10) Plan des façades (plan numéero 8)
- 11) Plan des coupes (plan numéro 9)
- 12) Plan d'assainissement ( plan numéro 10)
- 13) Plan réseaux divers (plan numéro 11)
- 14) Notice de Sécurité,
- 15) copie de la lettre adressée à Monsieur le Directeur de l'Equipement le 20 Juillet 1993
- 16) copie d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 25 Mars 1970
- 17) copie du "Dossier de Permis de Construire - Note de Présentation du projet - Notice descriptive - Programme des Travaux de V.R.D. - Notice de Sécurité "

#### CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Il a été délivré par la Mairie d'ERMONT, à la date du 30 Mars 1994, un certificat de numérotage qui est demeuré annexé aux présentes après mention, et dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

/ ce  
x

# VILLE D'ERMONT

(VAL D'OISE - 95120)

Le 30 Mars 1994

CABINET LEMOGNE

1, rue George V  
95 600 EAUBONNE

## CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

\*\*\*\*\*

Je soussigné, Jacques BERTHOD, Maire d'ERMONT, CERTIFIE que la propriété de l'O P H L M D'ERMONT cédée à Bail à construction au profit de la commune d'ERMONT pour la réalisation de la M. A. P. A. D. située rue du Professeur Calmette, est affectée du numéro de voirie 110.

En foi de quoi, le présent CERTIFICAT est délivré pour servir et valoir ce que de droit.



Le Maire,

Jacques BERTHOD

ca  
h



« Selon les documents communiqués, la Ville  
« s'engage à faire construire sur ce terrain, d'une  
« contenance de 6 621 m<sup>2</sup>, une maison d'accueil pour  
« personnes âgées dépendantes (MAPAD) d'une superficie  
« hors oeuvre nette de 4 750 m<sup>2</sup> dont le coût de revient  
« est estimé à 41 816 646 F.

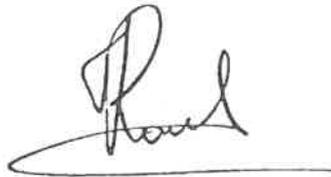
« L'Office et la Ville d'Ermont ont convenu  
« que cette prise à bail serait consentie au franc  
« symbolique.

« Eu égard à la qualité des parties contractantes  
« et au but social poursuivi, l'accord intervenu sur cette  
« base n'appelle pas d'objection de ma part.

« Néanmoins je vous signale à toutes fins  
« utiles que le loyer annuel théorique résultant de la  
« prise en considération des différentes composantes de  
« l'opération telles qu'elles sont analysées ci-dessus,  
« ressort à 104 800 F. H.T.

« Veuillez agréer, Monsieur le Président,  
« l'assurance de ma considération distinguée.

« P/Le Directeur des Services Fiscaux,  
« et par délégation, l'Inspecteur  
« Principal, chargée de la Brigade  
« Domaniale,



Arlette RONNEL

VISA DES DOMAINES

Le visa prescrit en application du Décret du 28 Août 1969 en matière d'opérations immobilières, a été accordé pour la présente opération par les Services Fiscaux du Val d'Oise, en date à CERGY PONTOISE du 29 Juillet 1994.

L'Avis des Domaines et la Fiche de Visa sus-énoncés sont demeurés annexés aux présentes après mention.

4

e a.  
h

ETAT DU TERRAIN - URBANISME - SERVITUDES

I - Le PRENEUR prendra les terrains présentement loués dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance sus-indiquées, quelque puisse être la différence en plus ou en moins.

II - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever les terrains loués et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune d'Ermont

A cet égard, les parties déclarent se référer aux documents d'urbanisme ci-annexés.

III - Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR, des servitudes de toute nature pouvant grever les terrains loués, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Il est créé une servitude de passage au profit du fonds compris dans le présent bail à construction, sur un fonds appartenant au bailleur.

Cette servitude de passage est d'une surface de CINQ CENT VINGT METRES CARRES (520 m<sup>2</sup>) et est actuellement représentée par la rue de la Fraternité ; elle est délimitée au plan ci-joint établi par le CABINET LEMOGNE.

Cette servitude de passage s'exercera au grè du PRENEUR et concurremment avec le BAILLEUR.

Ce droit de passage est concédé au PRENEUR et à ses ayants droit et ayants cause à titre de servitude pendant la durée du présent bail.

Le BAILLEUR devra assurer la réparation, et l'entretien de ce passage, le tout aux frais de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE D'ERMONT.

4

22  
h

FONDS SERVANT :

Une parcelle de terrain sise à ERMONT (Val d'Oise) lieudit "Les Caillois" cadastrée section A C numéro 601 pour une contenance de un hectare cinquante ares cinquante deux centiares (1 ha 50 a 52 ca) lieudit "Les Caillois"

Lodite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 419 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de deux hectares quinze ares dix huit centiares (1 ha 15 a 18 ca) en deux parcelles :

- section A C n° 601 pour un hectare cinquante ares cinquante deux centiares (1 ha 50 a 52 ca) lieudit "Les Caillois" restant la propriété du Bailleur et non comprise dans le présent bail à construction,

- section A C n° 602 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de soixante quatre ares soixante six centiares (64 a 66 ca) comprise dans le présent bail à construction.

Cette division résulte d'un Document d'Arpentage n° 831 P délivré par le Service du Cadastre le 2 Décembre 1993, validé le 25 Juillet 1994, document établi par le CABINET LEMOGNE, Géomètre à EAUBONNE.

Propriétaire :

OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE D'ERMONT dont le siège est à ERMONT (Val d'Oise) 146 rue Louis Savoie,

Origine de propriété :

Cette parcelle dépend d'une parcelle de plus grande importance qui appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquise de la manière suivante :

I - Aux termes d'un acte reçu par Me Georges BOCQUILLET, notaire à FRANCONVILLE, le 17 novembre 1956, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 7 janvier 1957, volume 4.378, n° 36, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette d'une contenance de neuf mille trois cent soixante-quatorze mètres carrés cinq décimètres carrés d'après les titres et de neuf mille cent quatre-vingt-trois mètres carrés d'après mesurage.

II - Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Georges BOCQUILLET les 29 et 30 novembre 1960, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 15 décembre 1960, volume 5.178, n° 19, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

4

CC  
H

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de deux mille sept cent trente-quatre mètres carrés;
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille sept cent treize mètres carrés ;
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille huit cent vingt-six mètres carrés.

III - Aux termes d'un acte reçu par Me Roger HAYE, notaire à MONTMORENCY (Val-d'Oise), substituant ledit Me Georges BOCQUILLET, son Confrère momentanément empêché, les 13, 18 et 21 septembre 1961, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 19 octobre 1961, volume 5.365, n° 25, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille neuf cent quatre-vingt-dix mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de deux mille quatre-vingt-six mètres carrés d'après titres ;
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de neuf cent quatre-vingt-seize mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de neuf cent soixante-dix-neuf mètres carrés d'après titres ;
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille six cent trente-sept mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de mille six cent quarante-neuf mètres carrés d'après titres.

IV - Aux termes d'un acte administratif en date du 9 juin 1965, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 18 juin 1965, volume 6.666, n° 10, l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE a acquis de Monsieur MANSARD :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille cinq cent quatre-vingt-douze mètres carrés.

L'ensemble de ces quatre acquisitions depuis cadastré section A C numéro 419 pour deux hectares quinze ares dix huit centiares.

V - Et en vertu d'un acte rectificatif et de constitution de droit de passage, intervenu avec Monsieur et Madame COUPIN, et reçu par Maître Gérard LAVEDAN, Notaire Associé à Franconville, le 6 Juin 1994, publié au Bureau des Hypothèques de SAINT LEU LA FORET le 6 Juillet 1994 volume 1994 numérop 358 8.

5

CL  
h

FONDS DOMINANT :

1ent - Une parcelle de terrain sise à ERMONT (val d'Oise) lieudit "Les Caillois", cadastrée section A C numéro 602 pour une contenance de soixante quatre ares soixante six centiares (64 a 66 ca) lieudit "Les Caillois"

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 419 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de deux hectares quinze ares dix huit centiares (1 ha 15 a 18 ca) en deux parcelles :

- section A C n° 601 pour un hectare cinquante ares cinquante deux centiares (1 ha 50 a 52 ca) lieudit "Les Caillois" restant la propriété du Bailleur et non comprise dans le présent bail à construction,

- section A C n° 602 lieudit "Les Caillois" pour une contenance de soixante quatre ares soixante six centiares (64 a 66 ca) comprise dans le présent bail à construction.

Cette division résulte d'un Document d'Arpentage n° 831 P délivré par le Service du Cadastre le 2 Décembre 1993, validé le 25 Juillet 1994, document établi par le CABINET LEMOGNE, Géomètre à EAUBONNE.

2ent - Une parcelle de terrain sise à ERMONT (Val d'Oise) lieudit "Sente des Epicières", cadastrée section A C numéro 606 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de un are cinquante cinq centiares (1 a 55 ca)

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 591 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de trois ares quatre vingt cinq centiares (3 a 85 ca) en deux parcelles :

- section AC n° 605 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de deux ares trente centiares (2 a 30 ca) restant la propriété du bailleur et non comprise dans le présent bail à construction,

- section AC n° 606 lieudit "Sente des Epicières" pour une contenance de un are cinquante cinq centiares (1 a 55 ca) comprise dans le présent bail à construction.

Cette division résulte d'un Document d'Arpentage n° 859 S délivré par le Service du Cadastre le 16 Août 1994, Document établi par le CABINET LEMOGNE, sus-nommé.

4

CC  
n

Propriétaire :

OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE D'ERMONT  
dont le siège est à ERMONT (Val d'Oise) 146 rue Louis Savoie

Sauf les droits du preneur :

La VILLE D'ERMONT (Val d'Oise) Canton d'ermont,  
Arrondissement de Pontoise, Département du Val d'Oise,

Origine de propriété :

1) En ce qui concerne l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER  
MODERE D'ERMONT :

Cette parcelle dépend d'une parcelle  
de plus grande importance qui appartient au BAILLEUR pour l'avoir  
acquise de la manière suivante :

I - Aux termes d'un acte reçu par Me Georges BOCQUILLET,  
notaire à FRANCONVILLE, le 17 novembre 1956, publié au Premier Bureau  
des Hypothèques de PONTOISE le 7 janvier 1957, volume 4.378, n° 36,  
la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER  
MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette  
d'une contenance de neuf mille trois cent soixante-quatorze mètres  
carrés cinq décimètres carrés d'après les titres et de neuf mille  
cent quatre-vingt-trois mètres carrés d'après mesurage.

II - Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Georges  
BOCQUILLET les 29 et 30 novembre 1960, publié au Premier Bureau des  
Hypothèques de PONTOISE le 15 décembre 1960, volume 5.178, n° 19, la  
Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER  
MODERE :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette,  
d'une contenance de deux mille sept cent trente-quatre mètres carrés;  
- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette,  
d'une contenance de mille sept cent treize mètres carrés ;  
- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur  
Calmette, d'une contenance de mille huit cent vingt-six mètres  
carrés.

III - Aux termes d'un acte reçu par Me Roger HAYE, notaire à  
MONTMORENCY (Val-d'Oise), substituant ledit Me Georges BOCQUILLET,  
son Confrère momentanément empêché, les 13, 18 et 21 septembre 1961,  
publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 19 octobre  
1961, volume 5.365, n° 25, la Commune d'ERMONT a vendu à l'OFFICE  
COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE :

4  
ce  
h

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille neuf cent quatre-vingt-dix mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de deux mille quatre-vingt-six mètres carrés d'après titres ;

- un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de neuf cent quatre-vingt-seize mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de neuf cent soixante-dix-neuf mètres carrés d'après titres ;

- et un terrain situé dite Commune, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille six cent trente-sept mètres carrés d'après l'ordonnance d'expropriation et d'une contenance de mille six cent quarante-neuf mètres carrés d'après titres.

IV - Aux termes d'un acte administratif en date du 9 juin 1965, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 18 juin 1965, volume 6.666, n° 10, l'OFFICE COMMUNAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE a acquis de Monsieur MANSARD :

- un terrain situé à ERMONT, rue du Professeur Calmette, d'une contenance de mille cinq cent quatre-vingt-douze mètres carrés.

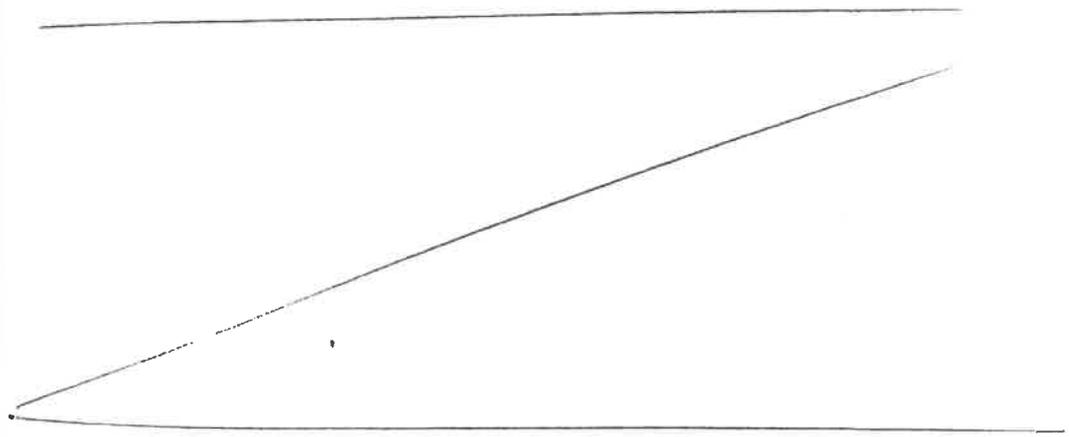
L'ensemble de ces quatre acquisitions depuis cadastré section A C numéro 419 pour deux hectares quinze ares dix huit centiares.

2) En ce qui concerne la VILLE D'ERMONT :

- le présent bail à construction.

EVALUATION :

Pour la publicité foncière, la présente constitution de servitude de passage est évaluée à MILLE FRANCS (1.000)



4

CC  
h

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que les terrains présentement donnés à bail à construction sont libres de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE CINQ (65) années à compter du PREMIER JUILLET MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE (1er juillet 1994)

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN FRANC SYMBOLIQUE (1 F) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son siège, en une seule fois et d'avance, et pour la première fois le premier juillet mil neuf cent quatre vingt quatorze.

1  
le  
h

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

#### 1) Engagement de construction :

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte, et d'une manière générale, à l'habitabilité de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

#### 2) Délai d'exécution des travaux :

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le 4ème trimestre 1994, et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du 4ème trimestre de l'année 1996.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

4

CC  
h

3) Détermination de l'achèvement :

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R.460-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Mais nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur, en raison des modalités ci-après convenues pour le paiement du prix du présent bail à construction, que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, sur la seule requête de la partie la plus diligente n'emportera pas elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

4) Détermination de la conformité :

Le preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

3  
ca  
h

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux qu'à prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de douze ---- mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder douze -- mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

5) Constitution et acquisition de droits réels :

Le preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur, et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra dans le délai de douze ----- mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code Civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le

7  
le  
h

preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisations des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

6) Entretien des constructions :

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous les travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes les amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera

5      20  
L

également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7) Cession et apport en société :

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeurent tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi 66°538 du 24 Juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au bailleur qui conservera tout droit vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une grosse de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

8) Locations :

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Le preneur pourra également mettre à disposition les constructions à tout organisme ou association compétentes pour les gérer.

En conséquence, à l'expiration du bail, par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

f  
ce  
h

9) Contributions :

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur.

10) Assurances :

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés pour la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstruction des parties détruites. Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe 6, dernier alinéa, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une

5      ce  
         h

décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

11) Résiliation :

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

12) Propriété des constructions :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

13) Solidarité et indivisibilité :

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

5 40

### DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la passation du bail à construction dont s'agit.

- que les parcelles présentement louées sont libres de tout privilège et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

- et qu'aucune notification tendant à l'expropriation dudit immeuble ne lui a été faite à ce jour;

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié à la Conservation des hypothèques de SAINT LEU LA FORET, aux frais du preneur; si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions, de transcriptions ou de mentions grevant l'immeuble présentement loué; du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, celui-ci s'oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation ou de rejet dans le délai de deux mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite, au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions, transcriptions ou mentions.

Le bailleur et le preneur donnent conjointement tous pouvoirs à titre irrévocable à tous cleros et employés du Notaire soussigné à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte qui se révéleraient nécessaires en vue d'assurer la publicité foncière, et notamment à l'effet de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité des parties, de la désignation de l'immeuble et de l'origine de propriété.

### F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du preneur, ainsi que Monsieur BERTHOD l'y oblige expressément./.

Ces frais sont évalués à la somme de QUATRE VINGT ONZE MILLE FRANCS (91.000)

4  
cc h

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions des articles 261-5-4° et 743-1° du Code Général des Impôts, le présent bail à construction est exonéré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de la Taxe de Publicité Foncière ; il est en outre dispensé de la formalité de l'Enregistrement, le droit afférent à ce bail devant être perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le bailleur.

Le preneur déclare qu'il n'entend pas opter pour le régime fiscal de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le prix de revient des constructions est estimé à QUARANTE ET UN MILLIONS HUIT CENT SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE SIX FRANCS (41.816.646)

La valeur résiduelle des constructions est estimée à SIX MILLIONS HUIT CENT ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE FRANCS (6.811.350)

Le loyer annuel théorique résultant de la prise en considération des différentes composantes de l'opération telles qu'elles sont analysées ci-dessus, ressort à CENT QUATRE MILLE HUIT CENTS FRANCS (104.800) Hors Taxes, soit pour la totalité du bail une S IX MILLIONS HUIT CENT DOUZE MILLE FRANCS (6.812.000)

b

ELECTION DE DOMICILE

Pour la validité des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus-indiqué.

4 in ee

DONT ACTE

Etabli sur Quarante cinq pages

Contenant :

Barres tirées dans les blancs : *non*

Renvois : *non*

Lignes rayées comme nulles : *non*

Chiffres rayés comme nuls : *non*

Mots rayés comme nuls : *non*

Blancs bâtonnés : *non*

Fait et passé à ERMONT (Val d'Oise)

En l'Hôtel de Ville,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE,

Le douzième septembre

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec  
le Notaire/



# VILLE D'ERMONT

46

## DELIBERATION

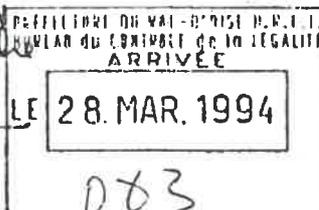
### de l'Office Public Communal des Habitations à Loyer Modéré

Séance du 22 mars 1994

Présents : M. Jacques BERTHOD, Président - M. Christian CARREAU Vice-Président Délégué  
Michel AUGER, Serge CAYLA, Lionel GEORGIN, Jean-Marie LELIEVRE, Denis POINTARD.  
Marie-Jo CAMMAS, Colette CHATELAIN, Chantal JULIEN, Viviane THORILLON  
DONNE POUVOIR : M. Pierre RICHEL (donne pouvoir à M. CARREAU) - M. Daniel  
LE (donne pouvoir à M. Jacques BERTHOD) - Mme Martine DELAME (donne pouvoir  
à M. CAMMAS)  
ABSENTS-EXCUSES : Madame Yvonne VOVANTOAN

PRECISION CONCERNANT LE BAIL A CONSTRUCTION CONSENTI A LA VILLE  
D'ERMONT, POUR LA M.A.P.A.D. Annexe à la minute d'un acte

reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994



Le Président de l'Office,

Vu les délibérations du 22 mars 1992 et 1er juin 1992,

Considérant qu'il convient de préciser les modalités de mise à disposition de la  
Commune par l'O.P.C.H.L.M. d'Ermont d'un terrain d'assiette sis rue du Professeur Calmette  
à ERMONT provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591 d'une contenance  
d'environ 6 600 M2 en vue de la construction d'une MAPAD d'une superficie hors oeuvre de  
4 750 M2 environ et d'un coût de revient estimé à 41.816.646 francs,

### DECIDE

De signer avec la Mairie d'Ermont, un bail à construction d'une durée de 65  
années pour la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes  
(MAPAD) d'une superficie hors oeuvre nette de 4 750 M2 environ et d'un coût de revient  
estimé à 41.816.646 francs, sur un terrain situé rue du Professeur Calmette à Ermont, d'une  
contenance de 6 600 m2 environ provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591.

Dit que cette prise à bail sera consentie au franc symbolique et à toutes les  
charges et conditions que le Maire jugera convenables,

Dit que les constructions reviendront en fin de bail à l'O.P.C.H.L.M. d'ERMONT  
sans indemnité,

Donne délégation à Monsieur Christian CARREAU, Vice-Président délégué de  
l'Office, pour signer l'acte à intervenir.

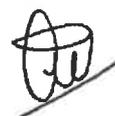
ADOpte A L'UNANIMITE.

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE PRESIDENT DE L'OFFICE,

  
Jacques BERTHOD.



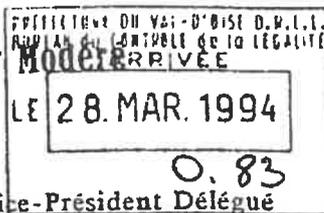


# VILLE D'ERMONT

47

## DELIBERATION

de l'Office Public Communal des Habitations à Loyer Modéré



Séance du 22 mars 1994

**MEMBRES** : M. Jacques BERTHOD, Président - M. Christian CARREAU Vice-Président Délégué  
M. Michel AUGER, Serge CAYLA, Lionel GEORGIN, Jean-Marie LELIEVRE, Denis POINTARD.  
M. Marie-Jo CAMMAS, Colette CHATELAIN, Chantal JULIEN, Viviane THORILLON  
**POUVOIR** : M. Pierre RICHET (donne pouvoir à M. CARREAU) - M. Daniel  
LEVEILLER (donne pouvoir à M. Jacques BERTHOD) - Mme Martine DELAME (donne pouvoir  
à M. CAMMAS)  
**EXCUSES** : Madame Yvonne VOVANTOAN

PRECISION CONCERNANT LE BAIL A CONSTRUCTION CONSENTI A LA VILLE  
D'ERMONT, POUR LA M.A.P.A.D.

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

Le Président de l'Office,

Vu les délibérations du 22 mars 1992 et 1er juin 1992,

Considérant qu'il convient de préciser les modalités de mise à disposition de la  
Commune par l'O.P.C.H.L.M. d'Ermont d'un terrain d'assiette sis rue du Professeur Calmette  
à ERMONT provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591 d'une contenance  
d'environ 6 600 M2 en vue de la construction d'une MAPAD d'une superficie hors oeuvre de  
4 750 M2 environ et d'un coût de revient estimé à 41 816 646 francs,

### DECIDE

De signer avec la Mairie d'Ermont, un bail à construction d'une durée de 65  
années pour la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes  
(MAPAD) d'une superficie hors oeuvre nette de 4 750 M2 environ et d'un coût de revient  
estimé à 41.816.646 francs, sur un terrain situé rue du Professeur Calmette à Ermont, d'une  
contenance de 6 600 m2 environ provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591.

Donne délégation à Monsieur Christian CARREAU, Vice-Président délégué de  
l'Office, pour signer l'acte à intervenir.

Dit que ce bail sera consenti au franc symbolique et à toutes les charges et  
conditions que le Vice-Président délégué jugera convenables,

Dit que les constructions reviendront en fin de bail à l'O.P.C.H.L.M. d'ERMONT  
sans indemnité.

ADOpte A L'UNANIMITE.

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE PRESIDENT DE L'OFFICE,



cc

REPUBLIQUE FRANCAISE

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE  
12 AVR. 1994  
ARRIVÉE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
DE LA COMMUNE D'ERMONT

**SEANCE DU 25 MARS 1994**

L'an mil neuf cent quatre vingt quatorze, le Vingt-Cinq du mois de Mars , à 20 heures 45.

REUNIONS GENERALES

Travail à construction

94/030

Le Conseil Municipal dûment convoqué par M. le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Jacques BERTHOD.

**Présents :** M. Jacques BERTHOD, Maire

- M. MERCIER M. PICARD BACHELERIE M. BLANCHET M. LELIEVRE
- M. LECUT Mme. JUTEAU M. SAINT GUILY
- Adjoints au Maire - Vice-Présidents de Commissions.
- M. GEORGE M. CARREAU Adjoints au Maire.

des Conseillers  
en service est

- M. SOREL M. CATRAIN Mme. OUROUX M. JOUGNEAU Mme. DELUCHEY
- Melle. CHATELLIER M. GEORGIN M. NACCACHE Mme. CARTIER
- M. BOUCHER M. HULLOT M. FICHTEN M. FORTIER M. TEYSSANDIER
- M. WILLAME Melle. BLANCHET.

**Absents excusés :**

- M. RICHERT (pouvoir à M. BERTHOD)
- M. MONTHEARD (pouvoir à M. BOUCHER)
- M. PORTELLI (pouvoir à M. BLANCHET)
- Mme. LE BROZEC (pouvoir à M. TEYSSANDIER)
- Melle. BEAULANDE (pouvoir à M. FICHTEN)
- M. VERSCHAEVE (pouvoir à M. FORTIER)
- Mme. VOVANTOAN
- M. PERROT
- M. DUCOEUR

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

4

MARS 1994

Le Maire :

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'art. 53 de la loi du 5 Avril 1884, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme. CARTIER ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ce

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE  
12 AVR. 1994  
ARRIVÉE

Sur la proposition du Maire,  
Vu l'article L 121-26 du Code des Communes,  
Vu la délibération n° 92/71 du Conseil Municipal en date du 25 mai 1992,  
Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'Office Public Communal d'HLM d'Ermont en date du 22 mars 1992 et 1er juin 1992,  
Vu l'avis de la Direction des Services Fiscaux - Service des Domaines en date du 11 octobre 1993,

Considérant qu'il convient de préciser les modalités de mise à disposition de la Commune par l'OPCHLM d'Ermont d'un terrain d'assiette sis rue du Professeur Calmette à Ermont provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591 d'une contenance d'environ 6 600 m<sup>2</sup> en vue de la construction d'une MAPAD d'une superficie hors oeuvre net de 4 750 m<sup>2</sup> environ et d'un coût de revient estimé à 41 816 646 francs.

Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL

- Décide de signer avec l'OPCHLM d'Ermont un bail à construction d'une durée de 65 années pour la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes (MAPAD) d'une superficie hors oeuvre nette de 4 750 m<sup>2</sup> environ et d'un coût de revient estimé à 41 816 646 francs, sur un terrain situé rue du Professeur Calmette à Ermont, d'une contenance de 6 600 m<sup>2</sup> environ provenant de la division des parcelles AC 419 et AC 591.
- Dit que cette prise à bail sera consentie au franc symbolique et à toutes les charges et conditions que le Maire jugera convenables notamment celle que les constructions reviendront en fin de bail à l'OPCHLM d'Ermont sans indemnité.
- Autorise le Maire à signer l'acte à intervenir.
- Dit que les frais d'actes seront supportés par le Budget Communal.

Pour extrait conforme,

    
Le Maire,

1104

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS ET DU TOURISME  
**DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Cadre réservé à l'administration

CU	219	93	50053
Dép'	Commune	Année	Numéro du dossier

ERMONT - EAUBONNE  
Calmette - rue des Pendants  
rues (voie privée)  
mité (voie privée)

PROPRIÉTAIRE (s'il n'est pas le demandeur)  
ERMONT

industrielle(s) et pour chaque section,  
AC N°s 418-419 et (DA en cours)  
AR N° 324

été délivré pour le terrain,  
095 219 93 50053

aménagement :  OUI  NON  ne sait pas

depuis moins de 10 ans d'une plus grande  
 OUI  NON

**OCCUPATION ACTUELLE (2)**  
en cas de division projetée (objet c et d de la demande)

Terrain désigné en 1.3.	Terrain A	Terrain B	Terrain C	Terrain D
7175 649	5621	15554 649	ERMONT	
		11942		
		8850		
		Logements		
		Garages		

aménagement :  OUI  NON

**2 - DEMANDEUR**

NOM - PRÉNOM (ou raison sociale)

CADINET LHM *Annexe à la minute d'un acte*  
GEOMETRIE-TOURISME-LECHERRE Raymond PECHON

ADRESSE 1, rue Georges le 12 Septembre  
95600 EAUBONNE M. 1994

**3 - OBJET DE LA DEMANDE**  
La demande de certificat d'urbanisme peut porter sur plusieurs objets.

- a.  Demande en vue de savoir si le terrain est constructible ou non (L. 410.1.a. du Code de l'Urbanisme).
- b.  Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme) :
  - Construction à usage de : 94S 00 5
  - Lotissement
  - Stationnement d'une à six caravanes pendant plus de 3 mois
  - Aménagement d'un terrain de camping ou de arvanage
  - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs 23.03.94
  - Installations et travaux divers :
    - Parc d'attractions ou aire de jeux et de Loisirs publics
    - Aire de stationnement ouverte au public } susceptible de contenir au moins dix unités
    - Dépôt de véhicules }
    - Garage collectif de caravanes
    - Affouillement du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de plus de 2 m de profondeur ou de hauteur
    - Exhaussement du sol
- c.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire précédant la cession d'un terrain issu d'une propriété bâtie (L. 111.5. du Code de l'Urbanisme).  
Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de certificat.
- d.  Demande de certificat d'urbanisme obligatoire exigé avant toute division de terrain en vue de la construction non soumise à la réglementation des lotissements (R. 315.54 du Code de l'Urbanisme).  
Sanction : amende en cas d'absence de certificat.

Parcelle A à céder à Commune  
ERMONT (bail à construction)

**4 - ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus (5)  
Date et signature  
Eaubonne le 1er Mars 1994

est de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une  
ne pouvez pas indiquer à la rubrique 1.5. seront repris dans une NOTE DESCRIPTIVE.

BRUTE (S.H.O.B.) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de ces constructions, des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables (Code de l'Urbanisme).

NETTE (S.H.O.N.) des constructions est égale à la surface hors œuvre brute de ces constructions après déduction des surfaces  
non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux  
inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques  
(caveaux, sous-sols, locaux techniques...)

balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;  
de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;  
logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;  
pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, des déductions prévues aux a,

de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés  
de planchers affectés à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture  
de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

(5) Les inexactitudes éventuelles qui figurent dans les rubriques engagent la responsabilité du demandeur si elles entraînent des préjudices ou des inexactitudes dans la réponse. Elles peuvent entacher de nullité le certificat.

ERMONT  
2-03-94

ice

EDMONT

51

# CERTIFICAT D'URBANISME

## POSITIF

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

4

### DURÉE DE VALIDITÉ

La demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN AN à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

#### ATTENTION

Dans ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Le 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, ...).

### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit:  
- adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.  
- ou remise contre décharge à la mairie.

numéro  
d'urbanisme  
com de

h ee

h

# CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département	Commune	Année	Numéro de dossier
CU	09521494	S	0005

délivré au nom de la commune par le maire d ERMONT

délivré au nom de l'État par le Préfet d

**CADRE 1: IDENTIFICATION**

TERRAIN - ADRESSE: ERMONT - EAUBONNE, Rue du Professeur CBLAETTE - rue des Gondouls  
Seule des Epicerietes (voie privée) - Rue de la Fraternité  
(Voie privée)

NOM et adresse du propriétaire (s'il est autre que le demandeur)  
CPHLM d'ERMONT

Cadastre (sections et numéros)  
ERMONT Section AC N° 418-419 et (DA en cours)

EAUBONNE Section AR N° 324

NOM - PRENOMS  
 ET  
 ADRESSE  
 DU  
 DEMANDEUR

DESTINATAIRE  
Cabinet LEMOINE  
4 rue George V  
95 600 EAUBONNE

**CADRE 2: TERRAIN de la DEMANDE** Superficie du terrain de la demande (1)  
22 AS m<sup>2</sup>  
643m<sup>2</sup>

**CADRE 2 bis: TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE** Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (1)

Terrain A	<u>8 621 m<sup>2</sup></u>	Terrain B	<u>15 554 m<sup>2</sup></u>
Terrain	<u>        m<sup>2</sup></u>	Terrain	<u>644 m<sup>2</sup></u>

**CADRE 3: OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME** en date du: 02.03.94

a. Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme)

b. Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L 410-1 b du Code de l'Urbanisme):

Construction à usage de:  Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage:

Lotissement

Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs

Stationnement de 1 à 6 caravanes plus de trois mois par an

Installations et travaux divers:  Garage collectif de caravanes  Exhaussement du sol  Affouillement du sol

Dépôt de véhicules  Aire de jeux

Association foncière urbaine

c. Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L 111-5 du C.U.) Parcelle A à céder à la Commune d'ERMONT (baill à construire)

d. Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315-54 du Code de l'Urbanisme).

**CADRE 4: RÉPONSE À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (2)**

Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est(sont) CONSTRUCTIBLE(S) (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après notamment le cadre 10. Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :)

Les règles d'urbanisme (voir cadre 9) empêchent de reconstruire de la même façon les bâtiments existants sur le(s) terrain(s)

Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-cœuvre nette mentionnée au cadre 10 (4<sup>e</sup> ligne) sur le(s) terrain(s)

L'opération est RÉALISABLE (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après)

**CADRE 5: ACCORDS NÉCESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé

des monuments historiques  de la protection de la nature et de l'environnement  des armées

des sites

**CADRE 6: DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) renforce' → Commune d'ERMONT  
→ Commune d'EAUBONNE

Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ou dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.

créée le : .....

Le terrain est situé dans une zone de préemption « espèces naturels sensibles des départements »

**CADRE 6 bis: BÉNÉFICIAIRE DU DROIT(S)**

**CADRE 7: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le:

isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres (SNCF - Déviation CD 140)  
T... II

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département | Commune | Année | Numéro de dossier  
 C U 0 9 5 2 1 9 9 4 5 0 0 0 5

SS  
 ERMONT

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
ERMONT 30.03.93		ERMONT 02.10.92	

ZONE JEC 003 1  
 ZONE UG. CRESTEUR 0,35 DU

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m<sup>2</sup>)

	Terrain de la demande	Terrain A	Terrain B	Terrain	Terrain
ERMONT	22 175	6621	15 554		
ERMONT	135		135		
ERMONT	2 951		2 951		
ERMONT	13 325		6 704		
ERMONT	2 250		2 250		

(4) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.  
 (5) S.H.O.N.: Surface Hors-Œuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet public et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait

SERVICES PUBLICS

Sera desservi	Capacité		Sera desservi par quel service ou concessionnaire	vers le
	suffisante	insuffisante		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

TRAVAUX ET CONTRIBUTIONS

être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un

APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DEMANDE DU PRESENT CERTIFICAT	TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION
(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)	TRAVAUX : <input type="checkbox"/> Accès <input type="checkbox"/> Voirie <input type="checkbox"/> Eau <input type="checkbox"/> Assainissement <input type="checkbox"/> Électricité CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS <input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrain <input type="checkbox"/> Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics <input type="checkbox"/> Programme d'aménagement d'ensemble

(6) C.A.U.E.: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

OPERATIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

OPERATIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION DU CADRE 15

LE MAIRE

(7) A cocher uniquement dans le cas d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire au nom de la commune.

**ART. 10 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

En vue de l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après doivent être accomplies :

- de permis de construire,
- d'autorisation de lotir,
- d'autorisation de stationnement isolé de caravane(s) pendant plus de trois mois,
- d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage,
- d'autorisation d'installations et de travaux divers,
- d'autorisation d'association foncière urbaine,
- de permis de démolir,
- d'autorisation d'ouverture d'établissement classé,
- de travaux exemptés de permis de construire,
- d'autorisation de coupe et abattage d'arbres,
- d'autorisation de défrichement.

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F.

Les ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**ART. 11 - RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 421-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme)**

Le projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Il n'est pas tenu de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour une construction dont la surface hors-œuvre nette n'excède pas 170 m2.

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

**ART. 12 - DIVISIONS DE TERRAINS**

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

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

**ART. 13 - DELAIS ET VOIE DE RECOURS**

Le titulaire 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 la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet de la République.

Le recours gracieux 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).

**ART. 14 - RENSEIGNEMENTS**

Pour toute demande de renseignements

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU VAL D'AISE**  
 Service d'Aménagement Territorial SUD  
 Subdivision d'Aménagement de la Vallée de MONTMAGENCY  
 9, Rue Jean Granel  
 95107 ARGENTEUIL

ou Commune



JO  
EAU BOUVE

# CERTIFICAT D'URBANISME

## POSITIF

### DURÉE DE VALIDITÉ

La demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN AN à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, à l'exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

### ATTENTION

Pendant 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, ...).

### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit :  
- adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.  
- contre décharge à la mairie.

h' ce

# CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département	Commune	Année	Numéro de dossier
CU	095	203	9480010

délivré au nom de la commune par le maire d'EAUBONNE

57

délivré au nom de l'État par le Préfet d'

## CADRE 1 : IDENTIFICATION

TERRAIN - ADRESSE : ERMONT - EAUBONNE - Rue Prof. Calmette - rue des Pendants  
- sente des Epicières (voie privée) - Rue de la Fraternité (voie privée)

Nom et adresse du propriétaire s'il est autre que le demandeur : O.P.H.L.M. d'ERMONT

Cadastre (sections et numéros) : ERMONT = Saction AC N° 418 - 419 et DA en cours  
EAUBONNE = Section A R. N° 324

NOM - PRENOMS ET ADRESSE DU DEMANDEUR : Cabinet LENOIR - 1 rue George V 95 600 EAUBONNE

## CADRE 2 : TERRAIN de la DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 22 175 m<sup>2</sup>  
649 m<sup>2</sup>

## CADRE 2 bis : TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE

Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (1)

Terrain A	6 621 m <sup>2</sup>	Terrain B	15 554 m <sup>2</sup>
Terrain	m <sup>2</sup>	Terrain	649 m <sup>2</sup>

## CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

en date du : 03 Mars 1994

- a - Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L. 410-1 a du Code de l'Urbanisme)
- b - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L. 410-1 b du Code de l'Urbanisme) :
  - Construction à usage de :
  - Lotissement
  - Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs
  - Stationnement de 1 à 6 caravanes plus de trois mois par an
  - Installations et travaux divers :
    - Garage collectif de caravanes
    - Dépôt de véhicules
    - Exhaussement du sol
    - Aire de jeux
    - Affoulement du sol
  - Association foncière urbaine
- c - Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L. 111-5 du C.U.) (partie construite)
- d - Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315-54 du Code de l'Urbanisme).

## CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (2)

- Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est(sont) CONSTRUCTIBLE(S) (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après notamment le cadre 10. Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
- Les règles d'urbanisme (voir cadre 9) empêchent de reconstruire de la même façon les bâtiments existants sur le(s) terrain(s)
  - Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 10 (4<sup>e</sup> ligne) sur le(s) terrain(s)
- L'opération est RÉALISABLE (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessus et dans les cadres ci-après)

## CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé
- des monuments historiques
  - de la protection de la nature et de l'environnement
  - des sites
  - des armées

## CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

## CADRE 6bis : BENEFICIAIRE DU DROIT (3)

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) partie EAUBONNE
- Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ou dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. créée le : .....
- Le terrain est situé dans une zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »

Commune d'EAUBONNE

## CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le :
- isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres (SMEF Déviation CD 140 Type II)

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Département Commune Année Numéro de dossier  
 CU 09 52 03 94 50010

58

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
	ERNAUT 30.03.93 FAUBOURG 02.10.92		

LONGUE VOIE A  
 ZONE U.G. 003 S.O. 0,25 DU:

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

CONDITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m<sup>2</sup>)

	Terrain de la demande	Terrain A	Terrain B	Terrain	Terrain
Érigeable sur	22 175	6621	15 534		
Érigeable sur (Sb) RAPPEL	227		227		
Résiduelle (R)	8 250		8 250		
Érigeable si les	13 325		6 704		
Érigeable	8 250		8 250		

(4) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.  
 (5) S.H.O.N.: Surface Hors-Œuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait

SERVICES PUBLICS

Desservi	Capacité		Sera desservi par quel service ou concessionnaire	vers le
	suffisante	insuffisante		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Approuvé le présent d'un côté  
 par Raymond PICHON  
 sousigné, le 12 Septembre  
 Mil neuf cent 1994

4

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION

TRAVAUX :

Accès  Voirie  
 Eau  Assainissement  
 Électricité

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS

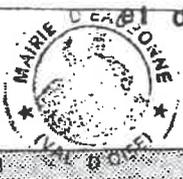
Cession gratuite de terrain  
 Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics

Transmis s/Préfecture le :  
 Reçu le :  
 Publié le :  
 Programme d'aménagement d'ensemble :  
 Révisé le :  
 Exécuté le :

(6) C.A.U.E.: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

CONTRIBUTIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Délai de recours : 2 mois  
 à dater notification ou publication  
 Voies de Recours : Tribunal Administratif  
 (Décret N° 89 641 du 7.9.1989)  
 Le Maire adjoint  
 chargé de l'Urbanisme  
 de l'Environnement



CONDITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

LES RUBRIQUES: A et chargé de l'Urbanisme et de l'Environnement  
 F. TARAVEL  
 DU CADRE 15

(7) A cocher uniquement dans le cas d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire au nom de la commune.

**FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après accomplies :

- Demande de permis de construire,
- Demande d'autorisation de lotir,
- Demande d'autorisation de stationnement isolé de caravane(s) pendant plus de trois mois,
- Demande d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage,
- Demande d'autorisation d'installations et de travaux divers,
- Demande d'autorisation d'association foncière urbaine,
- Demande de permis de démolir,
- Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé.

De plus, pour les travaux exemptés de permis de construire, la demande d'autorisation de coupe et abattage d'arbres, la demande d'autorisation de défrichement.

En cas de non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F.

La destruction des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

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

Le recours au projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour une construction dont la surface hors-œuvre nette n'excède pas 170 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette).

**DIVISIONS DE TERRAINS**

La division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les divisions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. R. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.

**DELAIS ET VOIE DE RECOURS**

Le titulaire 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 la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Commissaire de la République. Le recours hiérarchique 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 renseignements

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DU VAL D'OISE**  
 Service d'Aménagement Territorial SUD  
 Subdivision d'Aménagement de la Vallée de MONTMORENCY  
 9, Rue Jean Grandel  
 95107 ARDENTEUIL

ou Commune

60

Cergy-Pontoise, le 11 OCT. 1993 19

Office Public Communal d'HLM  
d'ERMONT

146 rue Louis-Savoie

95120 - ERMONT -

Le présent acte a été  
reçu par M. Raymond PECHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

/// BJET : Bail à construction MAPAD à ERMONT.

REFERENCE : Lettre du 16.04.1993 - J.GO/GB 355.

Monsieur le Président,

Par lettre citée en référence vous m'avez signalé que l'Office Public d'HLM d'Ermont envisage de consentir, à la Ville d'Ermont, un bail à construction d'une durée de 65 ans, sur une partie de la parcelle AC 419 sise rue du Professeur Calmette à ERMONT.

Selon les documents communiqués, la Ville s'engage à faire construire sur ce terrain, d'une contenance de 6 621 m<sup>2</sup>, une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) d'une superficie hors oeuvre nette de 4 750 m<sup>2</sup> dont le coût de revient est estimé à 41 816 646 F.

L'Office et la Ville d'Ermont ont convenu que cette prise à bail serait consentie au franc symbolique.

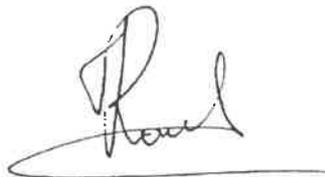
Eu égard à la qualité des parties contractantes et au but social poursuivi, l'accord intervenu sur cette base n'appelle pas d'objection de ma part.

.../...

Néanmoins je vous signale à toutes fins utiles que le loyer annuel théorique résultant de la prise en considération des différentes composantes de l'opération telles qu'elles sont analysées ci-dessus, ressort à 104 800 F. H.T.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

P/Le Directeur des Services Fiscaux,  
et par délégation, l'Inspecteur  
Principal, chargée de la Brigade  
Domaniale,



Arlette RONNEL

h ce

DIRECTION  
SERVICES FISCAUX  
D'OTISE  
BUREAU DES IMPÔTS (3)  
RUE PANTOISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

62  
N° 7320

DOMAINE

FICHE DE VISA

(Application du décret du 14 mars 1986  
fixant les modalités de consultation du service des domaines)

Annulé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>e</sup> Raymond PECHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

4

- I. Service, collectivité ou organisme intéressé : VILLE D'ERMONT
- II. Nature de l'opération (acquisition ou prise à bail) prise à bail à construction/
- III. Vendeur ou bailleur : OFFICE PUBLIC D'HLM D'ERMONT
- IV. Désignation exacte des biens à acquérir ou à prendre à bail : parcelle de 6.621 m<sup>2</sup> environ  
sise à ERMONT rue du Professeur Calmette, provenant en partie de la  
parcelle section A C n° 419 - construction d'une maison d'accueil pour  
personnes âgées dépendantes d'une superficie hors oeuvre nette de 4.750 m<sup>2</sup>  
prix de revient estimé : 41.816.646 F
- V. Nom et résidence du notaire : Me PECHON, Notaire, 10 rue de la République  
95120 ERMONT
- VI. Prix d'acquisition ou loyer et montant des charges (1) : loyer annuel 1 F symbolique, loyer  
annuel théorique 104.800 F hors taxes, construction revenant en fin de bail sans  
sans indemnité à l'OFFICE PUBLIC D'HLM, valeur résiduelle 20.000.000 F
- VII. Point de départ et durée du bail (2) : 2ème semestre 1994 - durée 65 ans
- VIII. Texte intégral de l'avis de la commission ou de la décision ou de la délibération de passer outre prise par  
l'autorité compétente : E. P. I. n° 93.605 du 11 Octobre 1993

A ERMONT le 25 Juillet 1994



Le Notaire,

N. B. - A transmettre à la Direction des services fiscaux territorialement compétente.

(1) Charges incombant normalement au vendeur (ou au bailleur) et mises à la charge de l'acquéreur (ou du locataire).  
(2) S'il y a lieu.  
(3) Rayer les mentions inutiles.

631

DÉCISION N° 297 DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

Le visa prescrit par l'article L. 9 C.D.E. et l'article 11 du décret du 14 mars 1986 est :

- accordé, sous réserve de la concordance des clauses de l'acte avec les indications figurant sur la présente fiche (1);

- refusé (1);

- inutile (1).

Motifs qui s'opposent à l'octroi du visa (1) :

Lined area for writing reasons opposing the grant of the visa.

Motifs pour lesquels le visa est inutile (1) :

Lined area for writing reasons why the visa is unnecessary.

A CERGY-PONTOISE le 29 01 1994

Le Directeur des services fiscaux,

Signature of Mlle LE PICARD

Mlle LE PICARD

Acte du ...
Publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques
de ... le ...
Dépôt : ... Volume n° ...
ou Enregistré à ... le ...
Folio ... n° ...

(1) Dans les mentions inutiles

64

# PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
déposée 27/04/93 Complétée 18/06/93  
VILLE D'ERMONT  
100 RUE LOUIS SAVOIE  
95120 ERMONT  
UNE MAISON DE RETRAITE  
à RUE DU PR. CALMETTE

PERMIS DE CONSTRUIRE  
N° 95 219 93 S0082

Surfaces hors-oeuvre (1)  
brute : m2  
nette : 5062 m2  
Nb de batiments :  
Nb de logements : 74

Destination : ... d'un acte  
reçu par M<sup>e</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994

LE MAIRE

Le permis de construire sus-visée  
conformément à l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants.  
Occupation des Sois publié le 30/03/93

Le permis de la Commission Consultative Départementale de la Protection  
de la Sécurité et de l'Accessibilité.

Le permis des services consultés.

NOTE

à l'effet

Le permis de Construire EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande  
Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

1. Le titulaire du permis est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le  
Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux  
réseaux d'égout.

En outre, il devra se mettre en rapport avec le Maire et le Syndicat  
intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées.  
Le dossier de raccordement devra obligatoirement être jointe à la  
demande de permis de construire à l'achèvement de travaux.

2. Le présent permis concerne la lutte contre l'incendie et la sauvegarde des  
biens, les prescriptions énoncées dans la note ci-jointe, de la  
Commission Consultative Départementale de la Protection Civile, de la  
Commission de la Sécurité et de l'Accessibilité, concernant les locaux recevant du public  
doivent être strictement observées.

3. - En application de l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme,  
le titulaire du permis sera redevable des contributions aux dépenses d'équipement  
publics énumérées ci-après, à l'exclusion de toute autre participation  
de tels équipements :

4

h p 11

...pation au bénéfice de la Commune pour le raccordement à l'égout  
... l'article L 35-4 du Code de la Santé Publique, d'un montant de  
... francs.

...pation au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de  
... ENGHIEEN LES BAINS, prévue par l'article L 35-4 du Code de la  
... Publique, d'un montant de 30 850 francs.

ERMONT Fait le, 04 SEP. 1993



LE MAIRE

*[Handwritten signature]*

... à titre d'information, l'avis émis par :  
... Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

... ion du pétitionnaire est attirée sur l'obligation de se conformer  
... dispositions du décret n° 78-109 du 1er février 1978 et de  
... rêté du 25 janvier 1979 fixant les mesures destinées à rendre  
... ssibles aux personnes handicapées les installations neuves  
... rtes au public.

... dispositions du décret n° 80-637 du 4 août 1980 modifiant le Code  
... nstruction et de l'Habitation ainsi qu'à l'arrêté du 24 décembre  
... latifs aux mesures destinées à rendre accessibles et adaptables  
... onnes handicapées les bâtiments d'habitation collectifs neufs  
... logements qu'ils contiennent.

... ionnaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une  
... on efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation  
... sante des locaux, conformément à l'arrêté du 6 Octobre 1978  
... relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace  
... r, en raison de la proximité d'une voie ferrée classée en type II.

... ionnaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une  
... on efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation  
... sante des locaux, conformément à l'arrêté du 6 Octobre 1978  
... relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace  
... r, en raison de la proximité de la déviation du CD 140, de

... ente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les  
... ns prévues à l'article L-421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
... t exécutoire à compter de sa réception.

... finition sur le formulaire de demande de permis de construire.

*[Handwritten signature]*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'ERMONT

(VAL D'OISE - 95120)



MUNICIPALITE D'ERMONT  
ARRONDISSEMENT DE  
VAL D'OISE  
(01) 30 72 38 38  
(01) 34 15 29 92  
RUE

Le 30 Mars 1994

CABINET LEMOGNE

1, rue George V  
95 600 EAUBONNE

... la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 2<sup>e</sup> Septembre  
Mil neuf cent 1994

4

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

\*\*\*\*\*

Je soussigné, Jacques BERTHOD, Maire d'ERMONT,  
CERTIFIE que la propriété de L'OPHLM D'ERMONT cédée à  
Bail à construction au profit de la commune d'ERMONT pour la  
réalisation de la M. A. P. A. D. située rue du Professeur  
Calmette, est affectée du numéro de voirie 110.

En foi de quoi, le présent CERTIFICAT est délivré  
pour servir et valoir ce que de droit.



Le Maire,

Jacques BERTHOD

# VILLE D'ERMONT

(VAL D'OISE - 95120)



ANTON D'ERMONT  
ARRONDISSEMENT DE  
MONTROISE

(1) 30 72 38 38  
(1) 34 15 29 92

## NOTICE COMMUNALE D'URBANISME

un acte  
reçu par M<sup>e</sup> Raymond FECHON  
soussigné, le 12 Septembre  
Mil neuf cent 1994.

4

V/Réf :  
V/Réf : CB/GE  
SERVICE DE L'URBANISME

R.U :  
CU : 94 - S005

Section AC 418 - 419

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme et celles du Code des Communes,  
Vu le Plan d'Occupation des sols rendu public le 30 Mars 1993,  
Vu la Zone d'Aménagement Concerté de rénovation urbaine créée le 26/06/1977,  
Vu la Zone d'Aménagement Concerté Raoul Dautry créée le 26/06/1987,  
Vu la Z.A.D. du quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne créée par arrêté préfectoral du 23 Octobre 1992,  
Vu la Zone d'Aménagement Concerté de la "Gare de Cernay" créée par arrêté préfectoral du 8 Juillet 1993.  
Considérant la demande de renseignements d'Urbanisme présentée par.....  
CABINET LEMOGNE - Géomètre - .....et référencée ci-dessus.



### I- VOIRIE

#### a) NATURE

Privée..... *Sente des Epicières - rue de la Fraternité*  
Communale..... *rue du Professeur Calmette - rue des Pendants*  
Départementale.....  
Nationale.....

#### b) VOIRIE COMMUNALE : Réseaux

Eau       Gaz       Electricité       Assainissement   
X Sécurité incendie : borne à moins de 100 mètres.

#### c) ALIGNEMENT

SERVITUDE D'ALIGNEMENT POUR ELARGISSEMENT à.....mètres de la  
rue.....augmentée d'une marge de recul de.....  
mètres (plan d'alignement approuvé en date du.....  
.....X.....marge de recul de.....6.....mètres par rapport à.....*l'alignement de la rue des Pendants*  
.....X.....alignement : actuel à conserver.  
.....X.....marge de recul de.....10.....mètres par rapport.....*l'axe de la rue du Professeur Calmette*

**II - DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**a) Zonage :**

ZONE URBAINE.....<sup>UEc</sup>.....destinée à recevoir de.....*l'habitat individuel et*.....  
*petits collectifs*.....

**b) Servitudes :**

- .....Radio-électriques : zone spéciale de dégagement
- ..........Etablissement des canalisations de distributions de Gaz
- .....Voisinage des cimetières
- .....Protection des installations sportives
- .....Chemin de Fer

**c) Stationnement :**

.....  
.....  
.....

**d) Emplacements réservés :**

.....

**e) Zone de protection contre le bruit :**

- VOIES DE TYPE I** :.....Autoroute A. 115  
 .....Tronc commun S.N.C.F.  
 .....Lignes S.N.C.F. St Denis à Dieppe
- VOIES DE TYPE II** :.....<sup>X</sup>.....Lignes S.N.C.F. ERMONT - VALMONDOIS  
 ARGENTEUIL - CHAMP DE MARS  
 .....8ème boulevard, dit de Cernay  
 .....1ère avenue, dite du Président Georges Pompidou  
 .....R.N. 309  
 .....Liaison R.N. 309/B.I.P.  
 .....6ème boulevard  
 .....C.D. 140

**III - OBSERVATIONS**

En foi de quoi le présent certificat, ayant validité pendant 1 an, est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Ermont, le 23/03/94



Le Maire,  
*[Signature]*  
Jacques BERTHOD  
Conseiller Général du Val d'Oise

# VILLE D'ERMONT

(VAL D'OISE - 95120)



ANTON D'ERMONT

ARRONDISSEMENT DE P O N T O I S E

téléphone (1) 30 72 38 38

télex (1) 34 15 29 92

Le 23 Mars 1994

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> Raymond PÉCHON  
soussigné, le 25 septembre  
Mil neuf cent 1994

/Réf:

/Réf: SERVICE URBANISME

CB/GE

RU N°

CU : 94 S005

Section AC 418 - 419

## CERTIFICAT DE ZONES

\*\*\*\*\*

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme et celles du Code des Communes  
VU le Plan d'Occupation des sols rendu public le 30 Mars 1993,  
VU la Zone d'Aménagement Concerté de rénovation urbaine créée le 26/06/87,  
VU la Zone d'Aménagement Concerté Raoul Dautry créée le 26/06/87,  
VU la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral le 23 Octobre 1992,  
VU la Zone d'Aménagement Concerté de la "GARE DE CERNAY" créée par  
arrêté préfectoral du 8 Juillet 1993,  
VU le périmètre de sursis à statuer délimité le 4 Décembre 1992 par  
délibération du Conseil Municipal.  
Considérant la demande de renseignements d'Urbanisme citée en objet,

Je soussigné, Jacques BERTHOD, Maire d'ERMONT,  
Conseiller Général du Val d'Oise, CERTIFIE que la Commune d'ERMONT a  
institué le Droit de Prémption Urbain RENFORCE sur le territoire de la  
Commune par délibération du Conseil Municipal du 7 Mai 1993.

En outre, la propriété sus-indiquée est :

	<u>COMPRISE</u>	<u>NON COMPRISE</u>
dans le périmètre:		
de rénovation urbaine		X
de restauration immobilière		X
de réoption de l'habitat insalubre		X
de secteur sauvegardé		X
de Z.A.D.		X
de Z.A.C		X
de sursis à statuer		X



Le Maire,

  
Jacques BERTHOD  
Conseiller Général du Val d'Oise. ce

70<sup>e</sup> page

POUR EXPEDITION, rédigée sur *soixante dix* - -  
pages par reprographie délivrée et certifiée comme étant  
la reproduction exacte de l'original par le Notaire  
sousigné.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a horizontal line and a long, sweeping tail.

Accusé de réception en préfecture  
095-219502192-20230414-2023-059-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023