

**Extrait du registre des délibérations
de la Ville de Villeneuve d'Ascq**

Conseil municipal du mardi 24 juin 2025

N° VA_DEL2025_86

Objet : Contrat ORE (Obligation réelle environnementale) pour la protection de deux hêtres verts sur une propriété située rue des Fusillés (cadastré section NS N°152 avant division)

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 juin à 18h45, le conseil municipal de Villeneuve d'Ascq s'est réuni en l'hôtel de ville, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Maryvonne GIRARD, suite à la convocation qui a été adressée à ses membres cinq jours francs avant la séance, laquelle convocation a été affichée à la mairie, conformément à la loi.

Tous les membres en exercice étaient présents ou représentés à l'exception de Gérard CAUDRON, ayant donné pouvoir à Maryvonne GIRARD, Lahanissa MADI, ayant donné pouvoir à Sylvain ESTAGER, Dominique FURNE, ayant donné pouvoir à Chantal FLINOIS, Philippe DOURCY, ayant donné pouvoir à Jean PERLEIN, Nathalie PICQUOT, ayant donné pouvoir à Alexis VLANDAS, Charlène MARTIN, ayant donné pouvoir à Christian CARNOIS, Alizée NOLF, ayant donné pouvoir à Valérie QUESNE-CAUDRON, Florence BARISEAU, ayant donné pouvoir à Violette SALANON, Dominique GUERIN étant absent, André LAURENT étant excusé.

La Ville de Villeneuve d'Ascq s'identifie par sa qualité paysagère et environnementale en veillant au respect et au maintien de son patrimoine arboré par différents outils réglementaires. Afin de compléter les dispositifs existants, la Ville souhaite instaurer une protection particulière visant à préserver certains sujets remarquables situés dans des zones ne pouvant être protégées par d'autres outils prévus par le Plan local d'urbanisme. Le contrat ORE vise en l'espèce à permettre la division d'une grande propriété en vue de construire, permise réglementairement, tout en imposant la préservation de deux hêtres verts présents sur le site, 108 rue des Fusillés.

Le dispositif des Obligations réelles environnementales, instauré par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et codifié par l'article L132-3 du Code de l'environnement, est ici adapté aux objectifs de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité, en ce qu'il permet de définir les conditions précises nécessaires à la préservation des deux sujets identifiés, les conditions strictes de leur abattage ainsi que leur compensation.

Le contrat, établi en la forme authentique, garantit une protection immédiate dans le cadre du projet de division mais surtout une protection dans le temps du fait du caractère réel de cette obligation qui s'impose à tous les acquéreurs successifs

de la parcelle.

Afin de définir précisément les conditions de préservation des sujets, il est proposé un contrat dit ORE entre Monsieur Alain PARENT et la Ville de Villeneuve d'Ascq.

Après avis de la Commission n°2 Travaux, aménagement, logement, urbanisme, environnement, VNR, environnement, développement durable, agenda 21, foncier du mardi 3 juin 2025, Il est proposé aux membres du conseil :

- **d'approuver la mise en place d'un contrat ORE entre la ville de Villeneuve d'Ascq et Monsieur Alain PARENT ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat ORE ci-annexé.**

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte à l'unanimité des présents et des représentés cette proposition.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Le secrétaire,
Violette SALANON

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gérard CAUDRON

Extrait de la présente délibération a été affiché le vendredi 27 juin 2025 à la porte de la mairie et publié sur le site internet de la ville, en exécution des dispositions des articles L.2121-25 et R.2121-11 du code général des collectivités territoriales

ID télétransmission : 059-215900930018-20250624-211964-DE-1-1

Date AR Préfecture : vendredi 27 juin 2025

10204204

EDB/FDV/MHP

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

A MARCQ-EN-BARŒUL (Nord), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, Maître Fanny STÉRIN - de le VALLÉE, notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée « PHI LAW AVOCATS ET NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à MARCQ-EN-BARŒUL (59700), 516 avenue de la République, identifié sous le numéro CRPCEN 59262,

A RECU le présent acte contenant la CONSTITUTION D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE), à la requête de :

Monsieur Alain Hercule **PARENT**, retraité, et Madame Marie Andrée Yvonne **LORIDAN**, retraitée, demeurant ensemble à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650) 72 B rue Thiers.

Monsieur est né à ASCQ (59650) le 10 juillet 1945,

Madame est née à ARMENTIERES (59280) le 18 janvier 1946.

Mariés à la mairie de ARMENTIERES (59280) le 22 juin 1968 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Didier SENECHAL, notaire à LILLE le 19 février 2009, devenu définitif par suite de non opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou "**DEBITEUR DE L'ORE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

D'UNE PART

La **MAIRIE DE VILLENEUVE d'ASCQ**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du NORD, dont l'adresse est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) Hôtel de Ville, place Salvador Allende.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de "**CO-CONTRACTANT**" ou "**CREANCIER DE L'ORE**"

D'AUTRE PART

TABLE DES MATIÈRES

Pour faciliter la lecture du présent acte, une table des matières figure en fin d'acte.

1. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- Monsieur Alain PARENT et Madame Marie LORIDAN, sont présents à l'acte.
- La commune de VILLENEUVE D'ASCQ est représentée par Monsieur Gérard CAUDRON, agissant en qualité de maire de la commune de VILLENEUVE D'ASCQ, spécialement autorisé à cet effet.

2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 24 juin 2025, reçue en préfecture le [REDACTED] dont une copie est annexée. (**Annexe n°1- Délibération du conseil municipal**).

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

3. EXPOSÉ PRÉALABLE

Le 16 mai 2025, la mairie de VILLENEUVE D'ASCQ a rendu un arrêté de non opposition à la déclaration préalable déposée le 21 mars 2025 par Monsieur Alain PARENT, portant sur la division en vue de construire d'une propriété sise à VILLENEUVE D'ASCQ, cadastrée section NS numéro 152.

L'arrêté rendu contient en son article 3 ce qui suit littéralement retranscrit :

« Les deux hêtres communs Fayard identifiés par les fiches VIE N°12 et N°13, présents sur la parcelle, ne seront en aucun cas abattus dans le cadre du projet de construction. Les conditions de préservation, y compris pendant la phase chantier, et d'entretien de ces deux sujets sont définies par un contrat dit « OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE » (ORE) qui s'impose au propriétaire actuel et à tous les acquéreurs successifs ».

Une copie de l'arrêté est demeuré annexé (**Annexe n°2 – arrêté de non opposition à une déclaration préalable**)

En conséquence, le propriétaire, **DEBITEUR DE L'ORE** constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **CREANCIER DE L'ORE** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

4. DÉSIGNATION DU BIEN

A VILLENEUVE D'ASCQ (59650),
Un terrain à bâtir
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
NS	593	108 RUE DES FUSILLES	00ha 09a 17ca

La partie du BIEN concernée par l'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE figure **en teinte rouge** du plan établi par le cabinet Jacques LEFEBVRE, géomètre expert, annexé au (**Annexe n°3 – plan du géomètre expert**)

4.1. RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Le **BIEN** objet des présentes est issu de la division d'une parcelle de plus grande contenance originellement cadastrée section NS numéro 152 lieudit 108 RUE DES FUSILLES pour une contenance de 00ha 24a 94.
Cette parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire publiée au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 9 décembre 2024, volume 2024P, numéro 34631.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section NS numéro 591
- La parcelle cadastrée section NS numéro 592
- La parcelle cadastrée section NS numéro 593

Avant division			Après division		
Section	N°	Contenance	Section	N°	Contenance
NS	152	00ha 24a 94ca	NS	591	00ha 07a 84 ca
			NS	592	00ha 08a 08 ca
			NS	593	00ha 09a 17 ca

5. EFFET RELATIF

1°) Donation-partage suivant acte reçu par Maître Isabelle LOURME notaire à LILLE (Nord) le 19 mars 1993 , publié au deuxième bureau des hypothèques de LILLE les 26 avril et 11 juin 1993, volume 93P, numéro 4542.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 9 juin 1993 et publiée au service de la publicité foncière le 11 juin 1993 volume 1993P numéro 6348.

2°) Procès-Verbal du cadastre n°4888 du 3 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 9 décembre 2024, volume 2024P, numéro 34631.

2°) Attestation de propriété après changement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître Fanny STÉRIN-de le VALLÉE, notaire à MARCQ-EN-BAOREUL (Nord) le [REDACTÉ], publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le [REDACTÉ], volume [REDACTÉ] numéro [REDACTÉ].

6. JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le BIEN est à ce jour libre d'occupation.

7. RÈGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement : "*Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour*

finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques".

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

8. DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de QUARANTE (40) années.

Elle commencera à courir de ce jour et s'achèvera le [REDACTED]

A l'expiration de cette période et faute par les parties d'avoir notifié au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la résiliation du contrat, le présent contrat sera renouvelé pour une nouvelle période de QUARANTE ANNEES, sans pouvoir dépasser le [REDACTED] (l'ORE ne peut pas être conclue pour une durée supérieure à 99 ans).

9. OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les parties conviennent de prendre les mesures, ci-après définies, afin de conserver les deux hêtres communs Fayard identifiés par les fiches VIE N°12 et N°13 demeurées annexées (**Annexe n°4- Fiches VIE N°12 et N°13**)

10. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE GREVANT LE BIEN

10.1.1. OBLIGATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU PÉRIMÈTRE DE L'ORE (ET SELON LES PÉRIMÈTRES DE SÉCURITÉ DES FICHES VIE ANNEXÉES) :

- interdiction de tout abattage des deux sujets protégés, sauf dans les cas prévus au point 10.1.3.
- interdiction de toute construction, même sans fondation (cabanes, abris, enclos pour animaux....) et de tout aménagement (plantations, terrasses, remblais, exhaussements, ...) dans le périmètre de 15,50 m (périmètre ORE)
- destruction du sol naturel sur un rayon de 4 m (périmètre de sécurité "zone très sensible")
- coupe des racines
- coups sur le tronc
- casse des branches
- stockage de terre ou de décharge au pied de l'arbre (zone très sensible)
- tassement du sol par les engins ou par la mise en place d'un revêtement de sol
- brûlures du tronc et des branches dues à une source de chaleur à proximité
- déversement de produits chimiques
- modification du niveau et du cours des eaux souterraines

10.1.2. OBLIGATIONS PENDANT LA PHASE CHANTIER :

Les obligations ci-après sont à mettre en œuvre par les maîtres d'ouvrage et/ou maîtres d'oeuvre intervenant sur tout chantier à proximité du périmètre ORE défini au plan de géomètre joint.

- Entourer le tronc sur une hauteur de 2 m, qui servira à éviter les frottements et les impacts.
- Mettre des affiches visibles par les passants pour expliquer les mesures de protection.
- Relever temporairement les branches gênantes par un système de madriers et de cordes isolées par du caoutchouc ou, en cas d'impossibilité, effectuer une taille douce.
- Canaliser les accès des engins hors de la zone de développement racinaire, qui correspond à la projection de la couronne au sol, **augmentée de 2 m**.
- Poser un enclos autour de l'arbre, d'une surface de 2 à 4 m², constitué de madriers et de palissades, hauteur de 2m minimum (dans le cas d'un chantier longue durée).
- **Interdire tout compactage du sol** par le passage de véhicules ou d'engins lourds (utilisation de plaques de répartitions de charges).

10.1.3. OBLIGATIONS DE SUIVI ET D'ENTRETIEN POUR LA PÉRENNITÉ DES SUJETS :

- **Aucun abattage n'est autorisé, sauf** rendu nécessaire par une maladie irréversible de l'arbre, par la sécurité des biens ou des personnes, par une décision de justice. Les services de la Ville valideront avant toute intervention la nécessité de cet abattage. En cas d'abattage rendu nécessaire et validé, la compensation écologique du sujet abattu sera réalisée conformément aux prescriptions de la Ville.
- Visite du service Espaces Verts de la Ville au minimum une fois par an, et à chaque demande de contrôle par les services de la Ville.
- Diagnostic et expertise arboricole par un cabinet en cas de besoin (visuelle, grimpe, tomographie, test de traction etc..). La Ville, sur demande, peut accompagner le propriétaire dans tout diagnostic ou expertise.
- Tailles d'entretien par des professionnels de l'arbre.
- En cas de taille importante rendue nécessaire, la Ville sera sollicitée pour validation avant toute intervention.

10.2. DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE

Le **CREANCIER DE L'ORE** s'engage à apporter conseil et assistance technique au **DEBITEUR DE L'ORE**.

Les modalités de mises en œuvre de ses obligations sont les suivantes :

- expertise pour le maintien, la conservation, la gestion et la compensation des sujets protégés
- accompagnement dans la mise en œuvre des obligations définies au présent contrat, notamment celles définies au point 10.1.3.
- suivi du chantier faisant l'objet de toute demande ultérieure, notamment dans la mise en œuvre du futur permis de construire, en lien avec les maîtres d'œuvre des travaux.

Le **PROPRIETAIRE**, garant de la jouissance paisible du bien, rappelle au **CREANCIER DE L'ORE** que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers.

Ainsi, l'accès à la propriété par le service des Espaces verts ou les services de la Ville s'effectuera avec l'autorisation préalable de l'occupant.

En tout état de cause le **CREANCIER DE L'ORE** devra respecter le droit de jouissance du bien.

Cette autorisation vaut pour toutes personnes agissant au nom et pour le compte du **CREANCIER DE L'ORE**.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

10.3. MODALITÉS DE RÉVISION

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique, afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions des mesures compensatoires, des mesures législatives environnementales ultérieures, l'inefficacité des opérations, ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

10.4. RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

10.5. MODALITÉS DE RÉSILIATION

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil repris ci-après : "*Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits*".

Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'autre partie pourra la mettre en demeure de s'exécuter. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations. L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante. Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

11. DROITS DES AUTRES TIERS

La présente obligation s'exercera dans le respect des droits et obligations antérieurement consentis.

12. CESSION DU CONTRAT

- Cession du contrat par le **DEBITEUR DE L'ORE** :
Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :
Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **DEBITEUR DE L'ORE**.

13. MESURES D'INFORMATIONS RÉCIPROQUES

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien, ainsi que lorsque l'une d'entre elles a connaissance d'une situation anormale sur le bien, notamment d'une occupation illégale, de dégradation ou d'une évolution du site.

14. ENVIRONNEMENT ET URBANISME

14.1. ETAT DES RISQUES

Un état des risques et pollutions délivré le [REDACTED] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré joint et annexé aux présentes. (**Annexe n°5- État des risques et pollutions**).

14.2. URBANISME

Sont annexés au présent acte :

- Un extrait de la cartographie du Plan local d'urbanisme (**Annexe n°6- Cartographie du PLU**)
- La fiche d'information des dispositions du PLU applicables à la zone **UCA7.2** (**Annexe n°7 - fiche d'information des dispositions du PLU zone UCA7.2**)

15. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

15.1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMEDIATE

Le BIEN, qui appartenait précédemment en propre à Monsieur Alain PARENT, ainsi qu'on le dira ci-après, a été mis en communauté suivant acte reçu par Maître Didier SENECHAL, notaire à LILLE, le 19 février 2009, aux termes duquel les époux sont convenus de substituer au régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à ARMENTIERES (Nord) le 22 juin 1968, celui de la communauté universelle, devenu définitif par suite de non opposition,

Et s'est trouvé appartenir à Monsieur Alain PARENT, et Madame Marie LORIDAN, son épouse, susnommés.

Une attestation après le changement de régime matrimonial a été dressée par Maître Fanny STERIN-de le VALLEE, notaire à MARCQ-EN-BAROEUL (Nord) le [REDACTED], publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le [REDACTED], volume [REDACTED] numéro [REDACTED].

15.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Le BIEN appartenait précédemment en propre à Monsieur Alain PARENT pour l'avoir reçu en nue-propiété aux termes d'un acte contenant donation-partage par Monsieur Hercule Léopold PARENT, né à CHARENTON LE PONT (Val de Marine) le 22 mars

1918, et Madame Louise DELECOURT, née à CYSOING (Nord) le 12 août 1921, ses parents, demeurant ensemble à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) 110 rue des fusillés, Mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de CYSOING le 9 janvier 1943, regime non modifié depuis,

Suivant acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à LILLE, le 19 mars 1993, publié au deuxième bureau des hypothèques de LILLE le 11 juin 1993, volume 93P, numéro 4542.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 9 juin 1993 et publiée au service de la publicité foncière le 11 juin 1993 volume 1993P numéro 6348.

Aux termes dudit acte, les donateurs se sont réservé l'usufruit leur vie durant et celle du survivant.

Par suite du décès de Monsieur Hercule PARENT, survenu le 14 mai 2001, et de Madame Louise DELECOURT survenu le 8 décembre 2015, l'usufruit réservé à leur profit s'est éteint.

Par suite des décès sus-visés, la réserve du droit de retour en cas de prédécès du donataire, ainsi que l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer s'est éteinte.

16. RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à LILLE, le 19 mars 1993, il a été repris ce qu'il suit littéralement retranscrit :

« Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître César PIAT, notaire susnommé, le 28 mars 1962 concernant l'immeuble sis à VILLENEUVE D'ASCQ 108 rue des fusillés, il a été dit ce qui suit littéralement transcrit :

A ce sujet, les vendeurs déclarent qu'il n'existe, à leur connaissance, aucune servitude sur l'immeuble vendu et que, de leur chef il n'en a pas été constituée, le tout, sauf la condition particulière ci-après résultant de l'acte de vente du terrain par Monsieur DEGRYSE à Monsieur et Madame LANDRIEU, reçu par Maître ERNOULT, notaire à Ascq, le vingt six juillet mil neuf cent trente :

L'acquéreur ne pourra ériger sur le bien vendu aucun estaminet ni maison ouvrière, et ce, pendant quatre vingt dix neuf ans de ce jour, le terrain ne devant être utilisé que pour la construction de villas.

Les constructions à ériger devront l'être au minimum à quinze mètres de la limite de la route Nationale et à trois mètres des murs de clôture nord et nord-ouest.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de ces conditions particulières, dans la mesure où elle subsistent à ce jour, de façon que les vendeurs ne soient nullement inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Le tout sans aucun recours contre lesdits cendeur pour quelque cause que ce soit. »

Aux termes de l'acte reçu par Maître Benoît COQUET, notaire à LILLE, le 15 octobre 2021, on été constituées les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

FONDS DOMINANT

*Identification du **propriétaire des fonds dominant** : Monsieur Alain PARENT et Madame Marie PARENT.*

Commune : VILLENEUVE D'ASCQ

Désignation cadastrale : section NS numéro 152

Origine de propriété : Donation-partage suivant acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à LILLE le 19 mars 1993 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 26 avril 1993 et 11 juin 1993 volume 1993 P, numéro 6348. Une attestation rectificative a été établie par Maître Isabelle LOURME le 9 juin 1993 volume 1993P

numéro 6348.

Suite au décès de Madame Louise PARENT survenu le 8 décembre 2015 et de Monsieur Hercule PARENT survenu le 14 mai 2001, l'usufruit s'est éteint de sorte que Monsieur et Madame Alain PARENT sont propriétaires en pleine propriété des biens susvisés.

Observation ici faite que Monsieur Alain PARENT envisage la division de la parcelle NS 152 en plusieurs parcelles de moindre importance à savoir les parcelles NS numéro 538 et la parcelle NS 537. Si la division se réalise, le fonds dominant sera alors la parcelle NS 538 figurant en teinte rose sur le plan de division annexé.

FONDS SERVANT

Identification du **propriétaire du fonds servant** : Madame Christine PARENT, Commune : VILLENEUVE D'ASCQ

Désignation cadastrale : section NS numéro 541 (issue de la division de la parcelle 153 et 155).

Origine de propriété : acquisition objet des présentes.

NATURE DES SERVITUDES

1/Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de cette servitude correspond à l'emplacement quadrillé en bleu sur le plan de délimitation et de bornage en date du 16 avril 2021 annexé aux présentes (ANNEXE 2 bis).

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

2/Servitude de passage en tréfonds de gaines, fluides, réseaux, évacuation et canalisations eaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant, un droit de passage en tréfonds savoir :

- d'une canalisation souterraine d'alimentation en eau,
- de l'évacuation des eaux vannes et usées,
- des gaines permettant l'amenée des réseaux de communication tels que fibre, téléphonie et autres,
- l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera à la profondeur imposée par la réglementation en vigueur.

L'emprise de cette servitude correspond à l'emplacement quadrillé en bleu sur le plan de délimitation et de bornage en date du 16 avril 2021 annexé aux présentes.

Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations ou à ces gaines ou à ces réseaux du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés si nécessaire. »

Il est ici fait observé que la parcelle visée par le rappel des servitudes ci-dessus et constituant le fonds dominant est la parcelle cadastrée section NS numéro 593, faisant l'objet des présentes, issue de la division de la parcelle NS 152 en trois parcelles (NS 591, 592 et 593), ainsi qu'il est relaté au paragraphe 4.1 du présent acte.

17. RAPPEL DE PACTE DE PREFERENCE

Aux termes de l'acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à LILLE, le 19 mars 1993, il a été stipulé ce qu'il suit littéralement retranscrit :

« Monsieur et Madame PARENT-DELECOURT, donateurs, imposent à Monsieur Alain PARENT et Mademoiselle Christine PARENT, donataires, qui acceptent l'engagement pour le cas où l'un d'entre eux déciderait à vendre l'immeuble à lui attribué de faire connaître à son co-partageant l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement, ainsi que toutes les conditions de la vente projetée. A égalité de prix et aux mêmes modalités de paiement et conditions, chacun des co-donataires s'engage à se donner réciproquement la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de ces engagements, chacun des donataires aura droit d'exiger que l'immeuble dont s'agit lui soit vendu à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Il devra informer le bénéficiaire de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception précisant les conditions et le prix comme il est précisé ci-dessus. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour manifester son intention d'acquiescer.

En cas de baisse de prix, cette formalité devra être recommencée. »

18. FORMALITÉS DE PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de LILLE 3.

19. DÉCLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement. Il est aussi exonéré de taxe de publicité foncière prévue aux articles 662 et 663 du Code général des impôts et de la contribution de sécurité immobilière conformément à l'article 879-II du même Code.

Le propriétaire reconnaît avoir parfaitement été informé des dispositions de l'article 1394 D du Code général des impôts, aux termes desquelles les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du présent Code, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour la part qui leur revient, pendant toute la durée du contrat, et les

propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat mentionné à l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire devra adresser au service des impôts du lieu de situation de l'immeuble, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de présent acte, une déclaration comportant tous les éléments nécessaires à l'identification des parcelles concernées.

20. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

21. COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

22. FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du **PROPRIETAIRE**.

23. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

24. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

25. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

26. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

27. TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIÈRES	2
1. PRESENCE – REPRESENTATION	2
2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL	2
3. EXPOSE PREALABLE	2
4. DESIGNATION DU BIEN	3
4.1. RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE.....	3
5. EFFET RELATIF.....	3
6. JOUISSANCE DES BIENS	3
7. REGLEMENTATION	3
8. DUREE.....	4
9. OBLIGATIONS RECIPROQUES DES PARTIES.....	4
10. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE GREVANT LE BIEN	4
10.1.1. OBLIGATIONS GENERALES APPLICABLES AU PERIMETRE DE L'ORE (ET SELON LES PERIMETRES DE SECURITE DES FICHES VIE ANNEXÉES) :.....	4
10.1.2. OBLIGATIONS PENDANT LA PHASE CHANTIER :	4
10.1.3. OBLIGATIONS DE SUIVI ET D'ENTRETIEN POUR LA PERENNITE DES SUJETS :	5

10.2.	DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE	5
10.3.	MODALITES DE REVISION	6
10.4.	RESILIATION DU CONTRAT	6
10.5.	MODALITES DE RESILIATION	6
11.	DROITS DES AUTRES TIERS	6
12.	CESSION DU CONTRAT	7
13.	MESURES D'INFORMATIONS RECIPROQUES	7
14.	ENVIRONNEMENT ET URBANISME	7
14.1.	ETAT DES RISQUES	7
14.2.	URBANISME	7
15.	ORIGINE DE PROPRIETE	7
15.1.	ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE.....	7
15.2.	ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE	7
16.	RAPPEL DE SERVITUDES.....	8
17.	RAPPEL DE PACTE DE PREFERENCE	10
18.	FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE	10
19.	DECLARATIONS FISCALES	10
20.	POUVOIRS	11
21.	COPIE EXECUTOIRE.....	11
22.	FRAIS	11
23.	DOMICILE.....	11
24.	MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	11
25.	CERTIFICATION D'IDENTITE.....	12
26.	FORMALISME LIE AUX ANNEXES	12
27.	TABLE DES MATIERES	12

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé complet le 21/03/2025	N° DP 059009 25 00131
Par : Monsieur Alain PARENT	
Demeurant à : 72b rue Thiers 59493 Villeneuve-d'Ascq	
Pour : La division en vue de construire une maison individuelle	
Sur un terrain sis : 108 rue des Fusillés à Villeneuve d'Ascq Cadastré : NS152	Nombre de lot : 1 (une maison individuelle)

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-4 et R. 421-9 et suivants et R.421-17,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 04/04/2025
Vu l'avis d'ILEO en date du 04/04/2025
Vu l'avis de la Métropole Européenne de Lille en date du 29/04/2025
Vu l'avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord,

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable décrite dans la demande susvisée.

Article 2 : L'avis ci-annexé de la Métropole Européenne de Lille sera strictement respecté.

Article 3 : **Les deux hêtres communs Fayard identifiés par les fiches VIE N°12 et N°13, présents sur la parcelle, ne seront en aucun abattus dans le cadre du projet de construction. Les conditions de préservation, y compris pendant la phase chantier, et d'entretien de ces deux sujets sont définies par un contrat dit "Obligation Réelle Environnementale" (ORE) qui s'impose au propriétaire actuel et à tous les acquéreurs successifs.**

Observation : Avant tout commencement de travaux, il vous est conseillé de vous rapprocher du service d'ILEO afin de vous conformer au plan du réseau d'eau potable ci-joint.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 16/05/2025

Le Maire,

Gérard CAUDRON

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : 24/03/2025

Affiché/publié en mairie le : **19 MAI 2025**

Transmission à la Préfecture le : **19 MAI 2025**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la nature du projet, la date et le numéro du permis et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit indiquer le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016) à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du Code des Assurances.

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, dans les conditions prévues par l'article L. 242-1 du Code des Assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyens accessible par le biais du site : www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**Cabinet Jacques LEFEBVRE
GEOMETRE EXPERT**
2 Rue Chanzy - B.P.70456 - 59338 TOURCOING CEDEX
TEL. 03.20.24.65.58 - FAX 03.20.26.41.28
E-mail: cabinet@jacqueslefebvre-geometre.com

Échelle: 1/500



Zones soumises à ORE

-  Servitude de passage
Longueur moyenne: 50m
Largeur moyenne: 5m
Fonds dominants: NS 541 et 593
Fonds servants: NS 155 et 541
-  Zone très sensible
2 hêtres communs
S= 66m²
-  Zone sensible
2 hêtres communs
S= 396m²

Commune de Villeneuve d'Ascq
Section NS



Cabinet Jacques LEFEBVRE Géomètre Expert
2 rue Chanzy - B.P.70456 - 59338 TOURCOING CEDEX
Tel 03.20.24.65.58 - Fax 03.20.26.41.28
E-mail : cabinet@jacqueslefebvre-geometre.com
Plan de zone pour ORE - Echelle 1/500
Dossier n° 8838-03 enregistré sous le n° 2025-082-Ind02 en Date du 20 mai 2025
Système de coordonnées (RGF 93) Projection Lambert Zone 9 (CC50)

RAPPORT : ORE M.PARENT

VIE N°12

Valeur VIE de l'arbre
23660 €

 **Date de l'évaluation**
01/04/2025

 **Contexte & commentaires**

Evaluateur : ROBERT Mathieu
Évaluation pour protection Obligation Réelles Environnementales 1

Conditions Générales d'Utilisation

Les outils VIE et BED sont destinés en premier lieu à un usage professionnel. Les résultats obtenus dépendent des connaissances et données entrées par l'utilisateur. L'utilisation qui pourra être faite des résultats est sous l'entière responsabilité de l'utilisateur, et la responsabilité des auteurs ne saurait être engagée. Il incombe à l'utilisateur qui assure seul l'utilisation des outils VIE et BED, de vérifier la pertinence et la cohérence des résultats obtenus. [Rappel du lien vers les CGU](#)

Légende des résultats

 Données saisies par l'évaluateur :  Valeurs VIE

 Effets du critères sur la valeur de VIE de l'arbre

Description de l'arbre

 Nom latin
Fagus sylvatica

 Nom vernaculaire
Hêtre commun, Fayard

 Identifiant de l'arbre
12

Localisation

 Adresse ou coordonnées GPS
50°36'53.1

 Département
Nord

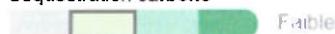
 Commune
Villeneuve-d'Ascq (59)

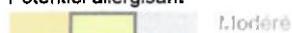
Caractéristique du taxon

 Grandeur
Potentiel > 20 m

 Longévité
Potentiel > 300 ans

 Densité du bois
Forte : de 0,560 à 0,840 g/cm3

Séquestration carbone
 Faible

Potentiel allergisant
 Modéré

Emissions de composés organiques volatils
 Nulles ou inconnues

Prix moyen pépinière
188.61 € HT

Pour un plan tige 18/20 MG ou 250/300 MG : 8 référence(s) parmi 8 catalogues examinés

Les dimensions et la forme de l'arbre

 Tige ou cèpée
Tige

 Diamètre du houppier
13 m

 Hauteur de la première feuille vivante
1 m

 Volume du houppier
1947 m³

 Circonférence du tronc à 1,30m
200 cm

 Hauteur totale
23 m

 Forme architecturée
Non

L'arbre et le territoire

Paysage



Distinctions et protections



Charges d'entretien moyennes



Conduite (Parties aériennes)



Conduite (Parties souterraines)



Bienfaits, bien-être et bénéfices



Désagréments, nuisance et gênes



Intérêt et rôles écologiques



Les états de l'arbre

Dangerosité



Etat physiologique et sanitaire



Caractère remarquable

Caractère remarquable

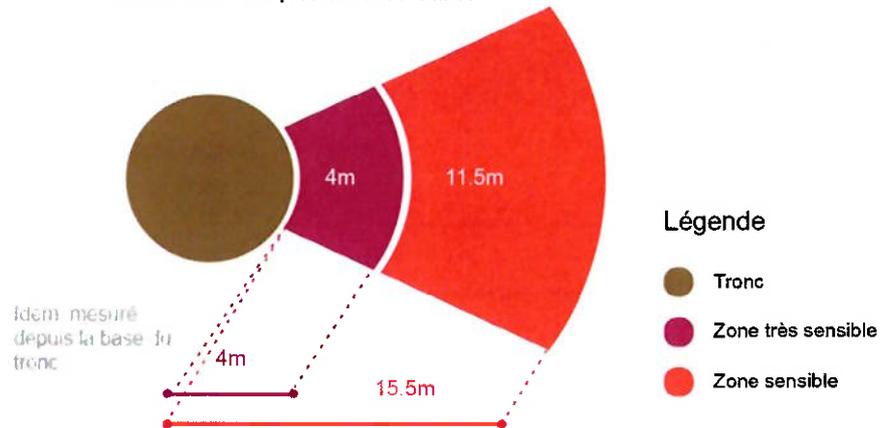


Périmètres de sécurité

Zones de protection des racines

Le schéma ci-contre indique les rayons des zones de sensibilité des racines, calculés en fonction des mesures renseignées. Ces zones doivent être protégées de toutes interventions néfastes au système racinaire, et notamment en cas de chantier à proximité. En cas d'événements questionnables dans ce périmètre de dégradation ou d'atteinte au tronc, à la couronne ou au houppier, reportez-vous au BED pour l'évaluation des dégâts.

Dimensions des zones de protection des racines



RAPPORT : ORE M.PARENT 2

VIE N°13

Valeur VIE de l'arbre
22430 €

 **Date de l'évaluation**
09/04/2025

Contexte & commentaires

Evaluateur : ROBERT MATHIEU
Evaluation pour une protection Obligations réelles Environnementales 2

Conditions Générales d'Utilisation

Les outils VIE et BED sont destinés en premier lieu à un usage professionnel. Les résultats obtenus dépendent des connaissances et données entrées par l'utilisateur. L'utilisation qui pourra être faite des résultats est sous l'entière responsabilité de l'utilisateur et la responsabilité des auteurs ne saurait être engagée. Il incombe à l'utilisateur qui assure seul l'utilisation des outils VIE et BED, de vérifier la pertinence et la cohérence des résultats obtenus. [Rappel du lien vers les CGU](#)

Légende des résultats

 Données saisies par l'évaluateur :  Valeurs VIE


Effets des critères sur la valeur de VIE de l'arbre

Description de l'arbre

 Nom latin
Fagus sylvatica

 Nom vernaculaire
Hêtre commun, Fayard

 Identifiant de l'arbre
13

Caractéristique du taxon

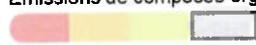
 Grandeur
Potentiel > 20 m

 Longévité
Potentiel > 300 ans

 Densité du bois
Forte : de 0,560 à 0,840 g/cm³

Séquestration carbone
 Faible

Potentiel allergisant
 Modéré

Emissions de composés organiques volatils
 Nulles ou inconnues

Prix moyen pépinière
188.61 € HT

Pour un plan tige 18/20 MG ou 250/300 MG : 8 référence(s) parmi 8 catalogues examinés

Localisation

 Adresse ou coordonnées GPS
50°36'53.1"N 3°09'08.9"E

 Département
Nord

 Commune
Villeneuve-d'Ascq (59)

Les dimensions et la forme de l'arbre

 Tige ou cépée
Tige

 Diamètre du houppier
24 m

 Hauteur de la première feuille vivante
1 m

 Volume du houppier
6937 m³

 Circonférence du tronc à 1,30m
180 cm

 Hauteur totale
24 m

 Forme architecturée
Non

L'arbre et le territoire

Paysage



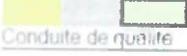
Distinctions et protections



Charges d'entretien moyennes



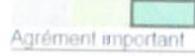
Conduite (Parties aériennes)



Conduite (Parties souterraines)



Bienfaits, bien-être et bénéfices



Désagréments, nuisance et gênes



Intérêt et rôles écologiques



Les états de l'arbre

Dangerosité



Etat physiologique et sanitaire



Caractère remarquable

Caractère remarquable

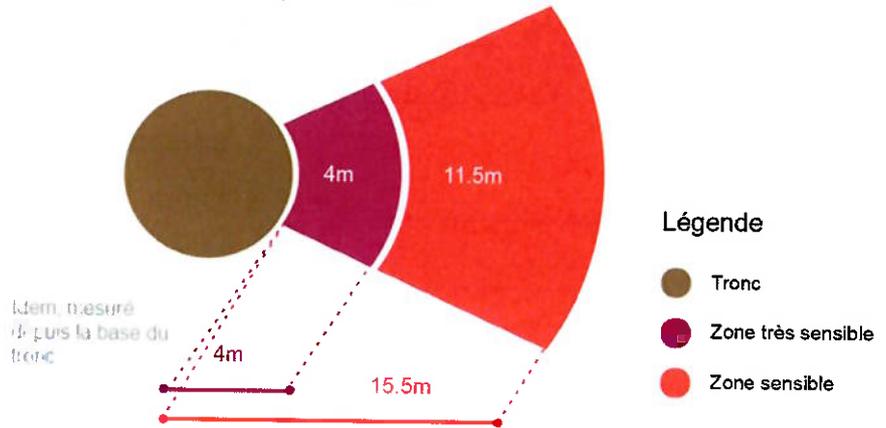


Périmètres de sécurité

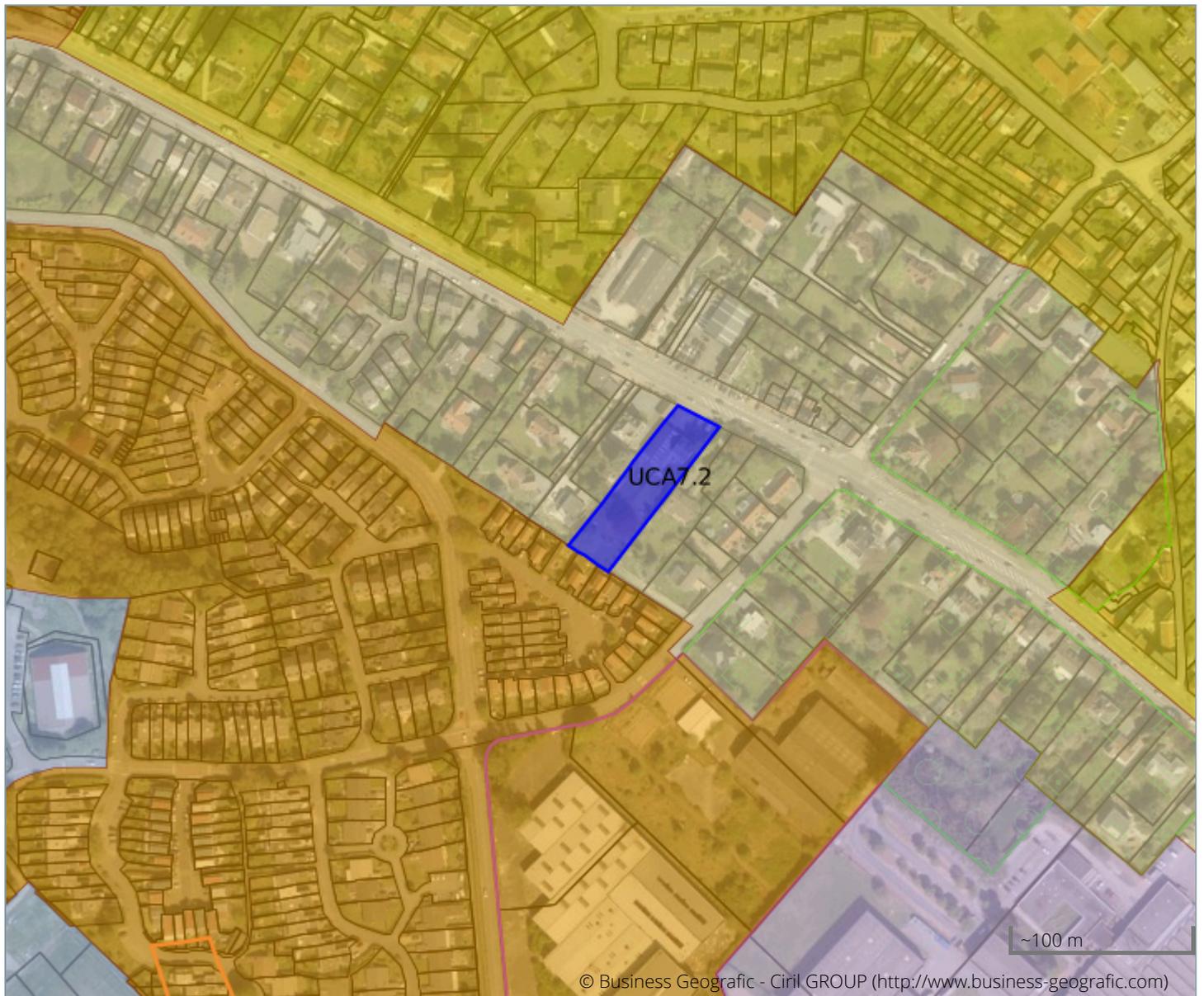
Zones de protection des racines

Le schéma ci contre indique les rayons des zones de sensibilité des racines, calculés en fonction des mesures renseignées. Ces zones doivent être protégées de toutes interventions néfastes au système racinaire, et notamment en cas de chantier à proximité. En cas d'événements questionnables dans ce périmètre de dégradation ou d'attente au tronc, à la couronne ou au houppier (reportez-vous au BED pour l'évaluation des dégâts).

Dimensions des zones de protection des racines



Plan Local d'Urbanisme de la MEL



© Business Geografic - Ciril GROUP (<http://www.business-geografic.com>)

À PROXIMITÉ

 [Accès à la fiche information parcelle PLU3](#)

FICHE D'INFORMATION

 [Fiche information parcelle PLU](#)

Informations relatives à la parcelle

[Téléchargement du PDF](#)

Fiche informative sur la parcelle (https://apexora19.lillemetropole.fr/apex/?p=106:9:::P9_IDPAR:59009000NS0152).

Zonage du PLU

Villes-centres d'agglomération - Tissu résidentiel diversifié : UCA7.2

Adresse

108 RUE DES FUSILLES à Villeneuve-d'Ascq

Numéro de parcelle

NS 0152

NOTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

FICHE INFORMATION PARCELLE



PLU APPROUVÉ AU CONSEIL DU 28 JUIN 2024

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Cette fiche présente une synthèse des règles et servitudes du PLU3 approuvé le 28 juin 2024 qui concernent le terrain.

Pour les parcelles situées dans le PSMV du secteur sauvegardé de Lille, les références au règlement du PLU ne doivent pas être prises en compte ; se référer directement au [règlement du PSMV](#).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Commune : Villeneuve-d'Ascq

Adresse : 108, RUE DES FUSILLES,

Section : NS | **Parcelle** : 0152 | **Surface cadastrée** : 2494 m²

ZONAGES

Zonage

- La parcelle est concernée par le zonage : **UCA7.2**.
Il s'agit d'un zonage zone mixte.
Le règlement de ce zonage est consultable [ici](#).

Le plan de destination des sols de la commune est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#)

Plan des hauteurs

- La parcelle est concernée par la norme suivante : hauteur façade / hauteur absolue
Hauteur façade / hauteur absolue : NR/16.

Le plan des hauteurs de la commune est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#)

Plan de stationnement

- La parcelle est concernée par la norme de stationnement **S2**.
Les règles relatives au stationnement sont consultables [ici](#).

SERVITUDES D'URBANISME

Secteur de très bonne desserte et de densité minimale

- La parcelle est concernée par un **Secteur de très bonne desserte et de densité minimale**. Il s'agit d'une règle d'urbanisme qui impose de construire davantage autour des secteurs bien desservis en transport en commun.

La carte informative temporalité d'application des normes est consultable [ici](#)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA GESTION DE L'EAU

Le secteur n'est concerné par aucune prescription liée à la gestion de l'eau.

RISQUES NATURELS

- **Risque naturel inondation**

La parcelle est concernée par :

- o Un risque connu d'inondation ie2

Les règles sont consultables [ici](#)

L'atlas des Obligations Diverses est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#).

- o Un risque connu d'inondation ie2

Les règles sont consultables [ici](#)

L'atlas des Obligations Diverses est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#).

- o Un risque connu d'inondation ie2

Les règles sont consultables [ici](#)

L'atlas des Obligations Diverses est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#).

Afin de connaître de manière approfondie l'état des risques près de chez vous, rendez-vous sur le site public www.georisques.fr

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANTE

- **Bruit**

La parcelle est concernée par :

- o Une voie bruyante.

Les règles sont consultables [ici](#)

Afin de connaître de manière approfondie l'état des risques près de chez vous, rendez-vous sur le site public www.georisques.fr.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

La parcelle est concernée par

- o La servitude aéronautique instituée par la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement (aérodrome civils et militaires) [T5]

Les règles sont consultables [ici](#)

La carte des servitudes aéronautiques est consultable [ici](#).

L'atlas des SUP est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#).

OBLIGATIONS DIVERSES

- **Obligations diverses**

La parcelle est concernée par

- o Un droit de préemption urbain

Les règles sont consultables [ici](#)

- o Le règlement local de publicité intercommunal (R.L.P).

- o Un secteur d'archéologie préventive.

Les règles sont consultables [ici](#)

- o Un périmètre à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les règles sont consultables [ici](#)

L'atlas des OD est consultable [ici \(NORD\)](#) et [ici \(SUD\)](#).

- **Assainissement**

La parcelle est située en secteur d'assainissement collectif

L'ensemble des annexes sanitaire est consultable ici [ici](#)

Les pièces écrites des annexes sanitaires sont consultables ici [ici](#)

- [Consultation de l'ensemble des pièces du PLU](#)
- [Cartes générales de destination des sols à la commune](#)
- [Dispositions générales du PLU applicables à toutes les zones](#)
- [Annexes documentaires du PLU](#)
- [OAP thématiques](#)
- [Glossaire](#)
- Fiches pédagogiques

Cette fiche d'information du PLU n'a pas de valeur de certificat d'urbanisme ou d'une quelconque autorisation administrative.

Elle n'est pas opposable à la Métropole Européenne de Lille ou à un quelconque tiers, à quelque titre que ce soit. Elle précise les règles qui sont applicables et les obligations qui s'imposent au terrain. Toutefois, en fonction de la nature du projet ou de sa localisation, d'autres règles ou des exceptions non mentionnées ci-dessus peuvent s'appliquer.

Elles sont précisées dans le livre 1 relatif aux Dispositions générales du PLU applicables à toutes les zones.

Il peut s'agir, entre autre, de dispositions relatives :

- au traitement et à l'insertion paysagère,
- au changement climatique et la transition énergétique,
- à la volumétrie et à l'implantation des constructions qui précisent, entre autre, des cas particuliers et des exceptions aux dispositions des livres 2, 3 et 4,
- aux qualités urbaines, architecturale, environnementale et paysagère,
- aux équipements et réseaux...