

SELAS ANGLE DROIT VOSGES
Commissaires de Justice Associés
2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL
Tél : 03.29.82.53.52
Bureau annexe :
9 rue Stanislas
88100 SAINT DIE DES VOSGES
Tél : 03.29.56.16.72
vosges@angledroit.net

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Dressé à la demande :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est situé 182 avenue de France à 75013 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, pour ce domicilié audit siège ;

**SELAS ANGLE DROIT
VOSGES**

Siège: 2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL

Tél. : 03.29.82.53.52

Bureau annexe:

9 rue Stanislas

88100 SAINT-DIE DES VOSGES

Tél : 03.29.56.16.72

vosges@angledroit.net

IBAN: FR5140031000010000332454M41

BIC: CDCGFRPP

**PROCES-VERBAL
DE DESCRIPTION**

Dressé l'an DEUX MILLE VINGT QUATRE
Et le LUNDI QUATRE NOVEMBRE à QUINZE HEURES

Païement en ligne sécurisé :
<http://www.angledroit.net>

Nous SELAS ANGLE DRCIT VOSGES, titulaire d'un office d'huissiers de Justice à EPINAL, 88000, 2 place Jeanne d'Arc avec bureau annexe à SAINT-DIE DES VOSGES, 88100, 9 rue Stanislas, agissant par l'un des huissiers de Justice soussigné,

A la demande :

La CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est situé 182 avenue de France à 75013 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, pour ce domicilié audit siège ;

Pour qui est élu domicile au Cabinet de Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'EPINAL, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue de Rualménil à 88000 EPINAL,

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPOSE REQUISITION

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat,

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Thierry GEROME, Notaire à SENONES, le 1^{er} septembre 2010, contenant deux prêts :

- L'un d'un montant de 18.000 € à taux zéro,
- Le second d'un montant de 73.000 € au taux contractuel de 3,90 % l'an.

Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 23 octobre 2024 à

COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016
fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emoluments 1h sur place	221.36
Frais de déplacement Art.A444-48	9.40
Emolument complémentaire art A444-18	
1 h 30 de rédaction soit 1h30 supplémentaires, réduit à 1h supplémentaire	
Soit 75,15€ X 2 =148,80 €	148,80
Total HT	
TVA à 20%	379.56
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	75.91
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours affr+photos	0
Total TTC	455.47

Que selon les dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la procédure doit être dressé ;

Qu'il s'avère que le bien immobilier est actuellement habité par AVOVENTES

Que les débiteurs saisis ont donné son accord pour l'établissement amiable du présent PV de DESCRIPTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

J'ai, Nicolas CUNIN, Huissier de justice associé auprès de la Selas ANGLE DROIT VOSGES,

Procédé aux présentes opérations de description à SENONES - VOSGES, 35 rue du 1^{er} Bataillon, en présence de AVOVENTES

Les diagnostics techniques seront réalisés ultérieurement par AVOVENTES du Cabinet HAPPY DIAG IMMO ;

CONSTATATIONS

Observations générales :

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de SENONES (VOSGES) 35 rue du 1^{er} Bataillon, sur une maison à usage d'habitation avec aisances, dépendances et terrain attenant, sise 35 rue du 1^{er} Bataillon, cadastrée section AH n°134 lieudit « 35 rue du 1^{er} Bataillon » pour 6 a 50 ca.

SENONES est une petite Commune d'environ 2.000 / 2.500 habitants, située à environ 20 minutes de voiture au Nord de SAINT DIE DES VOSGES.

Le bien immobilier objet de la présente procédure est une maison à usage d'habitation, ancienne, située à proximité du centre-ville, dans une rue se terminant en impasse. Il existe également un grand espace vert dans le prolongement.

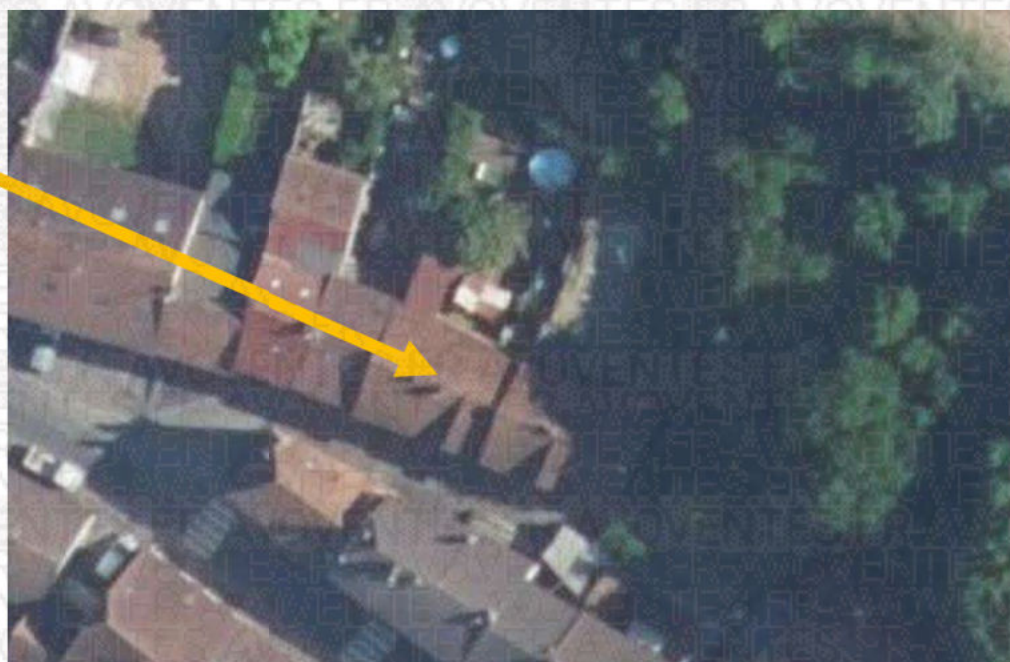
La Maire de SENONES interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLU s'applique, zone UA, réglementation jointe en annexe ;
- Que le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement collectif,
- Qu'aucun cas de mérule n'est connu à proximité ;
- Qu'aucun procès ou litige n'est en cours, de la part de la Mairie, à l'encontre de des propriétaires.

Je produis un extrait du plan cadastral (site cadastre.gouv.fr).



Je produis également une vue aérienne extraite du site GEOPORTAIL. Je pointe à l'aide d'une flèche la maison :



Observations sur l'ensemble de l'immeuble et son occupation :

La présente maison est habitée par AVOVENTES

Règles d'urbanisme :

La Maire de SENONES nous déclare que le PLU d'applique, zone UA, jointe en annexe du présent PV de DESCRIPTION.

Chauffage :

Assuré par une cheminée à foyer fermé, ainsi que par quelques radiateurs électriques venant en soutien.

Procès :

Pas de procès en cours selon la Mairie de SENONES.

Assainissement :

Selon la Mairie, le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement collectif.

Surface habitable :

Il convient de se reporter au rapport du Cabinet HAPPY DIAG IMMO.
Il est fait état d'une surface habitable de 141 m².

J'ai procédé aux constatations suivantes :

I – Mes observations depuis l'extérieur

Je me place sur la voie publique, devant la maison objet de la présente description.

Je constate que la maison est mitoyenne des deux côtés.

Depuis la voie publique, la toiture est habillée de tuiles en terre cuite. Une cheminée est visible. Par ailleurs, présence d'une fenêtre type chien-assis.

La façade est relativement vétuste. Je constate la présence d'une longue fissuration selon un plan vertical, sur la gauche du garage.

Une porte d'entrée en partie gauche, donnant accès à l'espace habitation.

Une grande porte de garage en bois en partie droite, vétuste, donnant accès au garage. À noter l'absence de place de stationnement devant la maison, il sera préférable de garer son véhicule dans ce garage.



Je prends en photographie la porte d'entrée dans la maison.

Il s'agit d'une porte en PVC, accessible depuis la rue, en partie gauche de la maison.



Je me rends sur l'arrière de la maison, côté jardin, et prends en photographie la façade arrière.



Je prends une vue de la toiture arrière, depuis la terrasse de l'étage.

Je constate qu'il s'agit là encore de tuiles en terre cuite. A noter la présence de mousse verdâtre.



Au pied de cette façade arrière, présence d'une terrasse rectangulaire, avec sol granite.



Présence d'un accès via une porte donnant sur l'arrière de la maison, donnant également accès à l'abri/atelier situé dans le prolongement du garage.





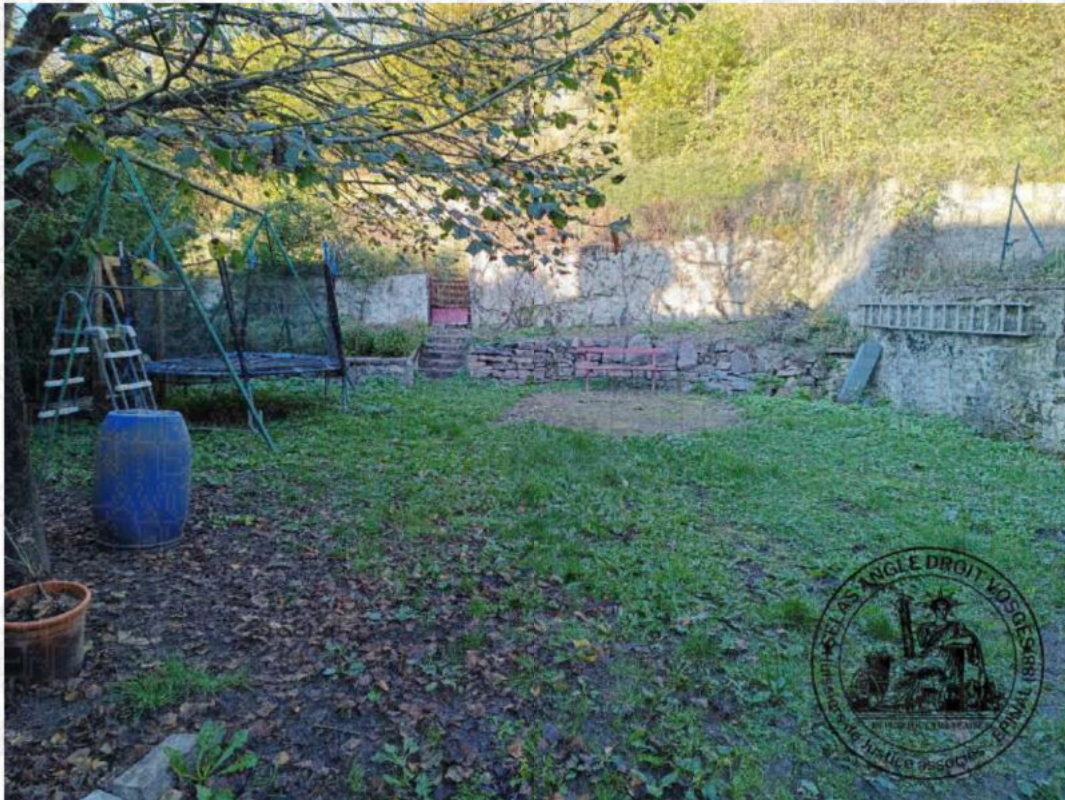
Je prends des vues du jardin.

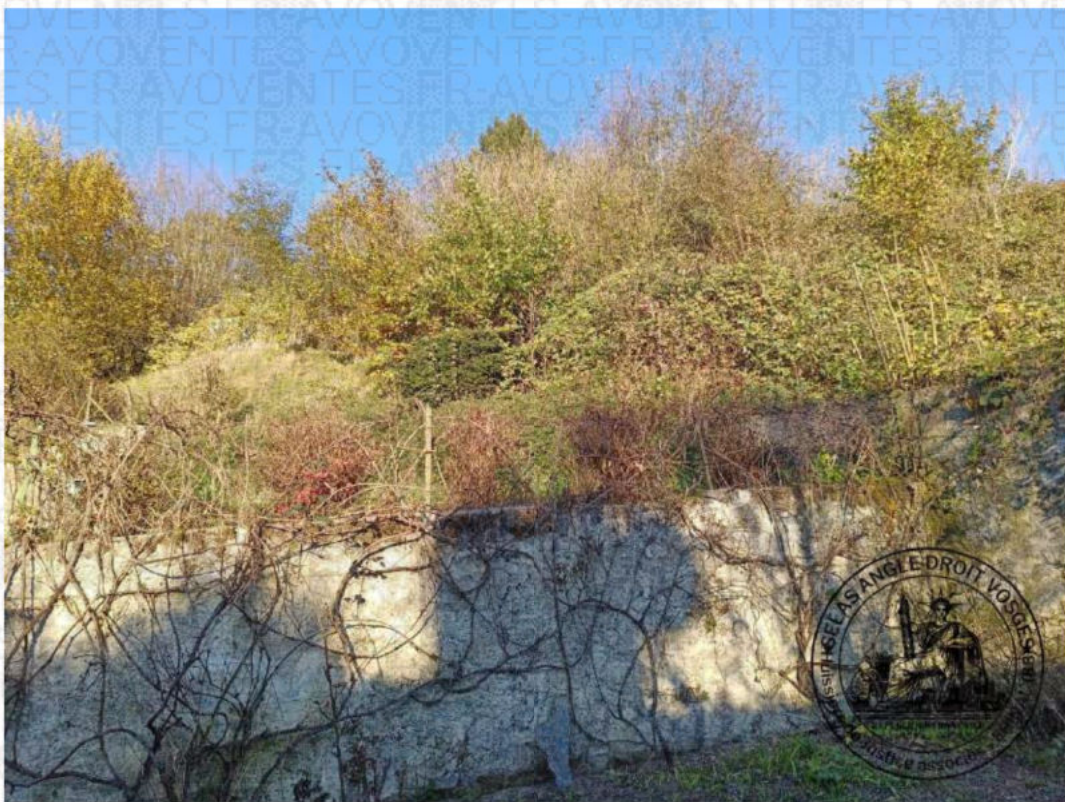
La parcelle est de forme approximativement rectangulaire.

A noter que la deuxième partie du jardin est en pente relativement prononcée, soutenue par un muret de soutènement.

Il convient de franchir un petit portail pour rejoindre cette 2^{ème} partie du jardin.

Le jardin sur l'arrière n'est pas entretenu.

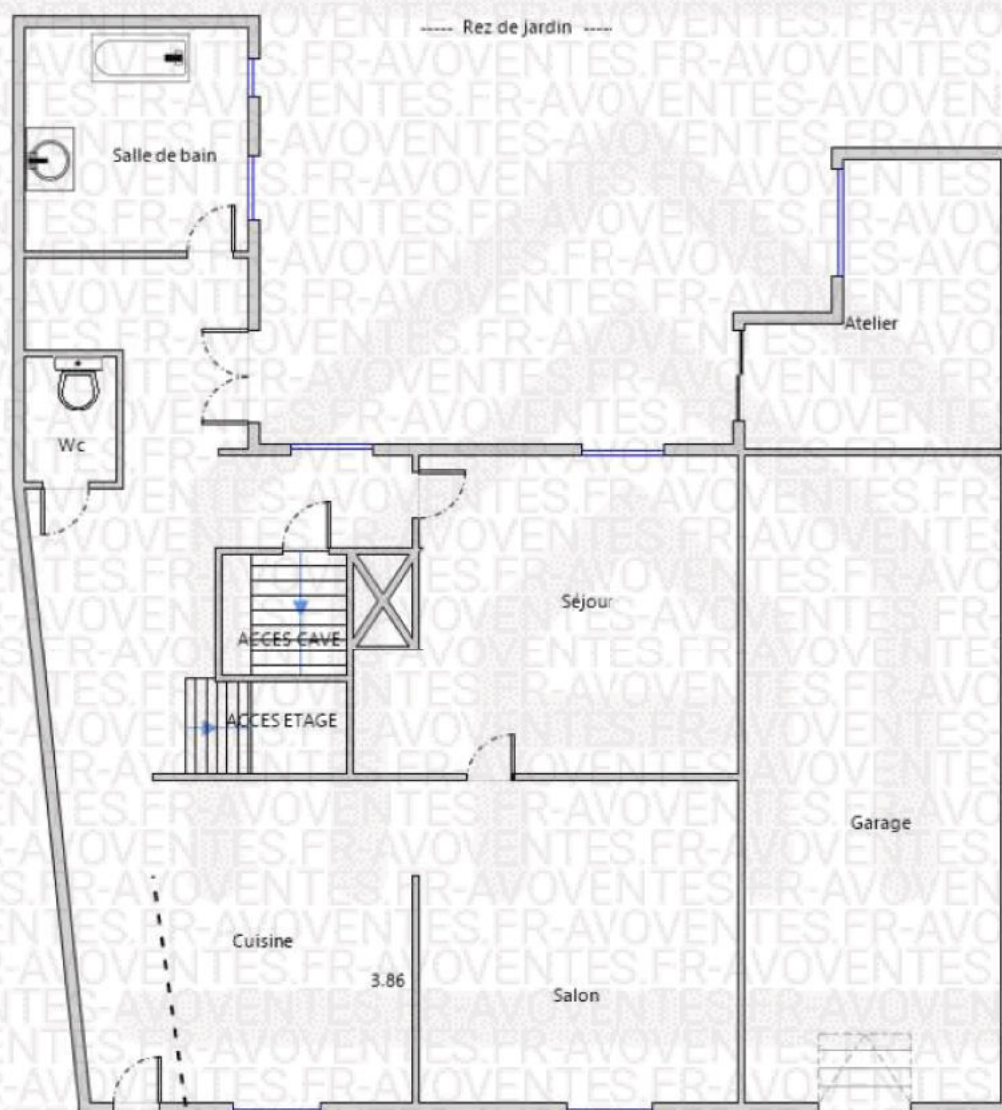




II – MES CONSTATATIONS A L'INTERIEUR

A – LE REZ-DE-JARDIN

Pour une meilleure représentation, je produis le plan réalisé par la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



Porte d'entrée en PVC, 3 points de sécurité.



Le plafond de l'entrée est peint en blanc.

Les parois murales sont habillées d'une toile de verre peinte en bleu marine.

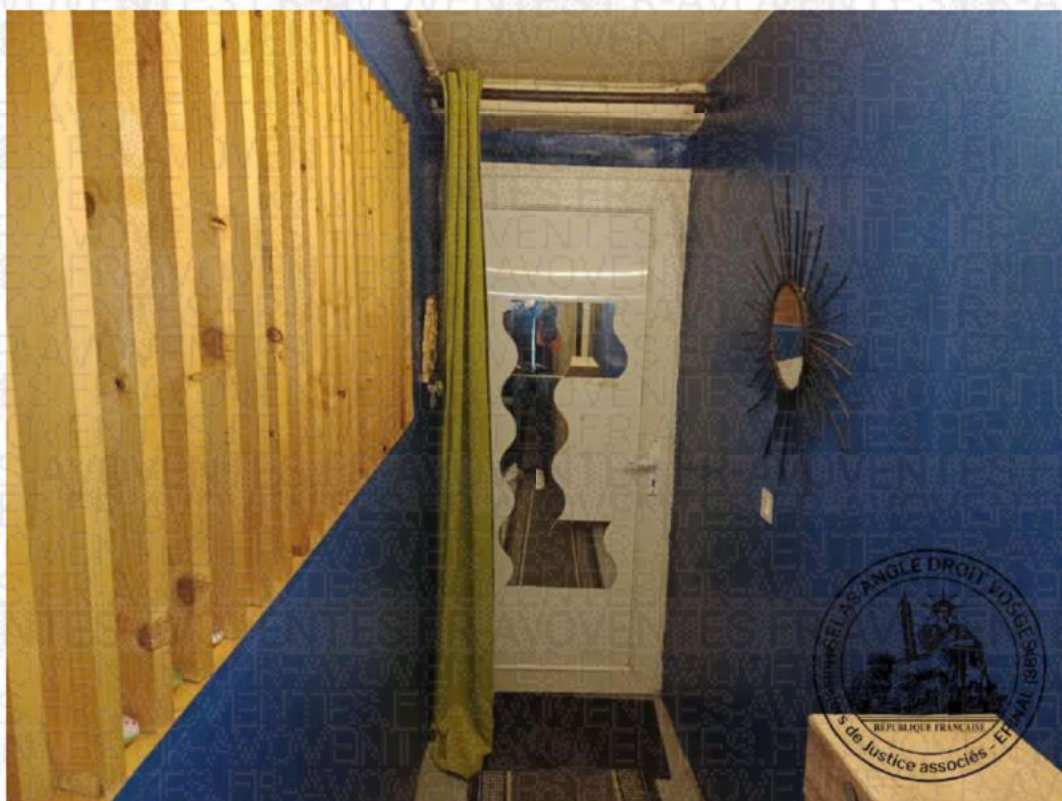
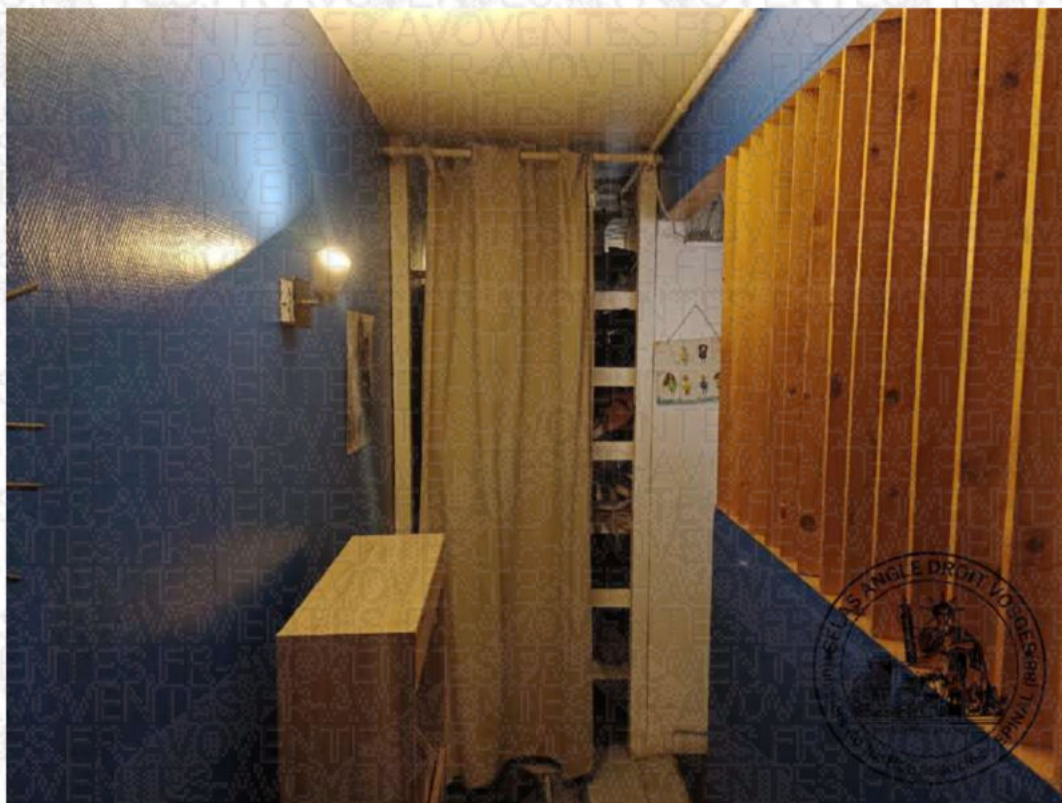
Présence d'une arrivée électrique avec un spot lumineux à fixation murale en partie gauche.

Absence de plinthes.

Le sol est carrelé, de couleur claire.

Au fond, présence d'un espace de rangement.

Cette entrée permet d'accéder, en partie droite, à l'espace cuisine, via un espace ouvert relativement large.



LA CUISINE :

Le plafond est peint en blanc.

Une arrivée électrique en partie centrale, comprenant 3 spots, intégrés à un caisson suspendu au plafond, de « fabrication maison ».

Les parois murales sont habillées d'une toile de verre peinte en blanc, légèrement jaunie par le temps.

Présence d'une menuiserie PVC, un battant, double vitrage, volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, le tout donnant sur la voie publique.

Au sol, d'anciennes dalles PVC.

En ce qui concerne les équipements de cette cuisine, du côté de l'entrée, nous trouvons un plan de travail accueillant un évier en résine, deux bacs, avec égouttoir, robinet mélangeur, et des espaces de rangement en partie basse, comprenant trois portes de placard.

Côté séjour, en partie haute: un caisson suspendu ce rangement comprenant deux portes, une hotte aspirante relativement ancienne de marque VALBERG, avec filtres, un plan de travail en forme de « L », présentant des éraflures et dégradations superficielles, une plaque de cuisson gaz avec quatre feux. Je compte quatre tiroirs et quatre portes de placard.

Côté couloir, un espace de rangement intégré comprenant deux portes.

Une colonne en partie droite constituée en partie haute d'un placard de rangement, au centre, un four encastré de marque Brandt, relativement, puis en partie inférieure, un tiroir et un placard.





LE SALON :

Nous y accédons depuis la cuisine précédemment décrite via un espace ouvert sans porte.

Le plafond est peint en blanc, une arrivée électrique en partie centrale alimentant un luminaire à trois branches.

Les parois murales sont habillées d'une toile de verre peinte en gris clair ou en blanc. L'ensemble est en bon état d'usage.

Côté rue, une menuiserie PVC type fenêtre, un battant, double vitrage avec volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangles.

Au sol, des dalles PVC, identiques à celles de la cuisine, en bon état d'usage.

Ce qui ressemble à une cheminée ne l'est qu'à titre décoratif.

Je remarque une ouverture type « passe-plat » côté cuisine, sur la gauche de l'accès principal entre la cuisine et le séjour. Présence également d'une ouverture, sans porte, côté salle à manger.







SALLE A MANGER :

Le plafond est habillé d'une toile de verre peinte en noir, avec une arrivée électrique en partie centrale, avec suspension en place.

A noter la présence de trois spots lumineux intégrés dans le faux-plafond, côté droit en entrant dans cette pièce depuis l'espace ouvert côté séjour.

Les parois murales sont en plaques de plâtre, et habillées d'une toile de verre peinte en blanc.

Du côté droit, les plaques de plâtre sont recouvertes d'un papier peint, imitation parement en pierres.

Une menuiserie PVC type fenêtre est en place, double vitrage, avec volet roulant à lamelles, sur enrouleur à sangle, et donnant sur le jardin situé à l'arrière.

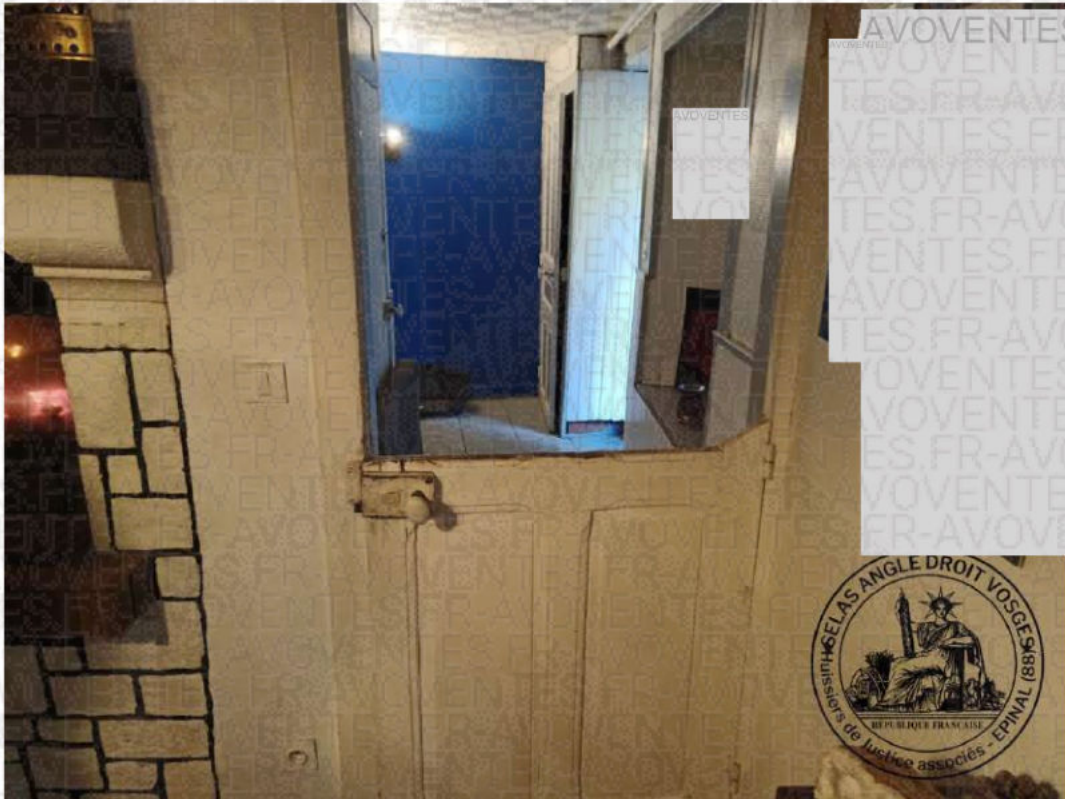
Côté gauche en entrant dans la pièce se trouve une cheminée à foyer fermé.





DEGAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE :

J'y accède depuis la salle à manger précédemment et décrite, via une porte battante coupée en deux.



Ce dégagement est en forme de « L ».

Plafond habillé de dalles type polystyrène, relativement anciennes.

Parois murales habillées d'une toile de verre peinte en bleu marine ou en blanc, ou de lambris bois en partie inférieure des murs.

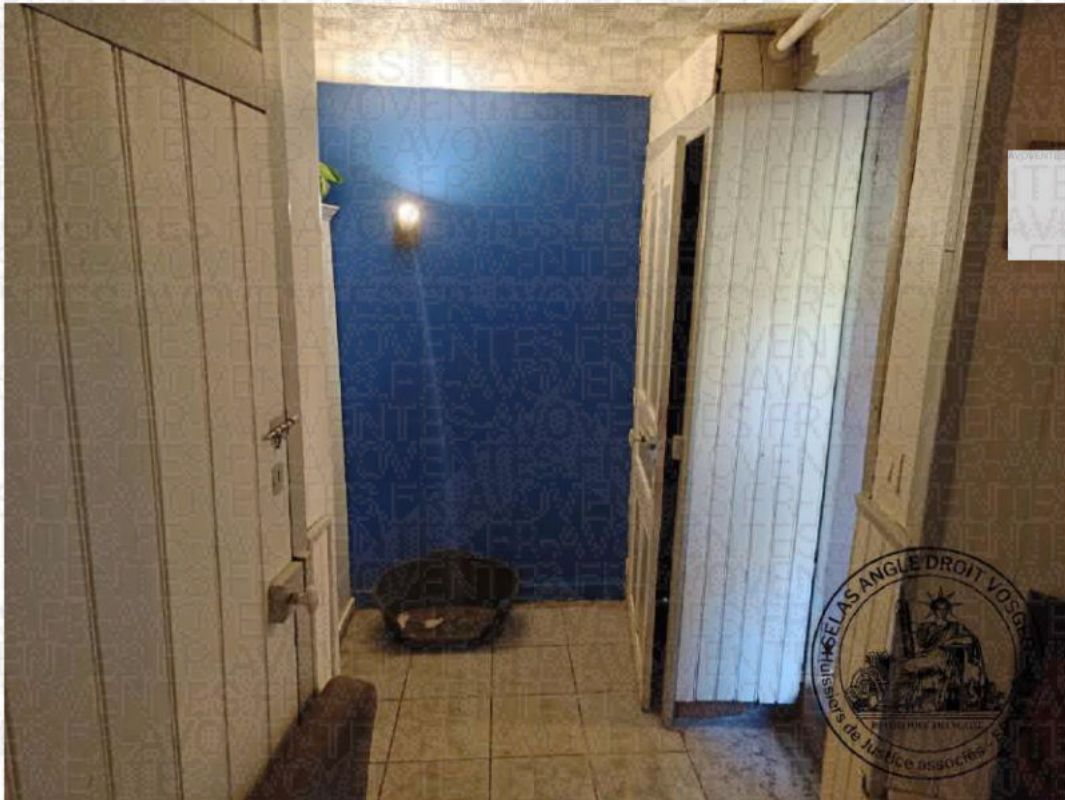
Au sol, un carrelage, relativement ancien.

Une porte d'accès à la cave sur ma gauche en arrivant dans ce dégagement.

Une autre donne accès à un WC.

Ce dégagement dessert :

- Sur ma droite, un espace buanderie, menant notamment à la salle de bain,
- Au fond à droite, des toilettes,
- Sur ma gauche, au premier plan la porte donnant accès à la cave, puis l'escalier desservant l'étage.





ESPACE BUANDERIE :

Il s'agit également d'un espace de circulation, menant au fond à la salle de bain, ou donnant à droite sur l'arrière de la maison.

Cet espace est accessible depuis le dégagement précédemment décrit.

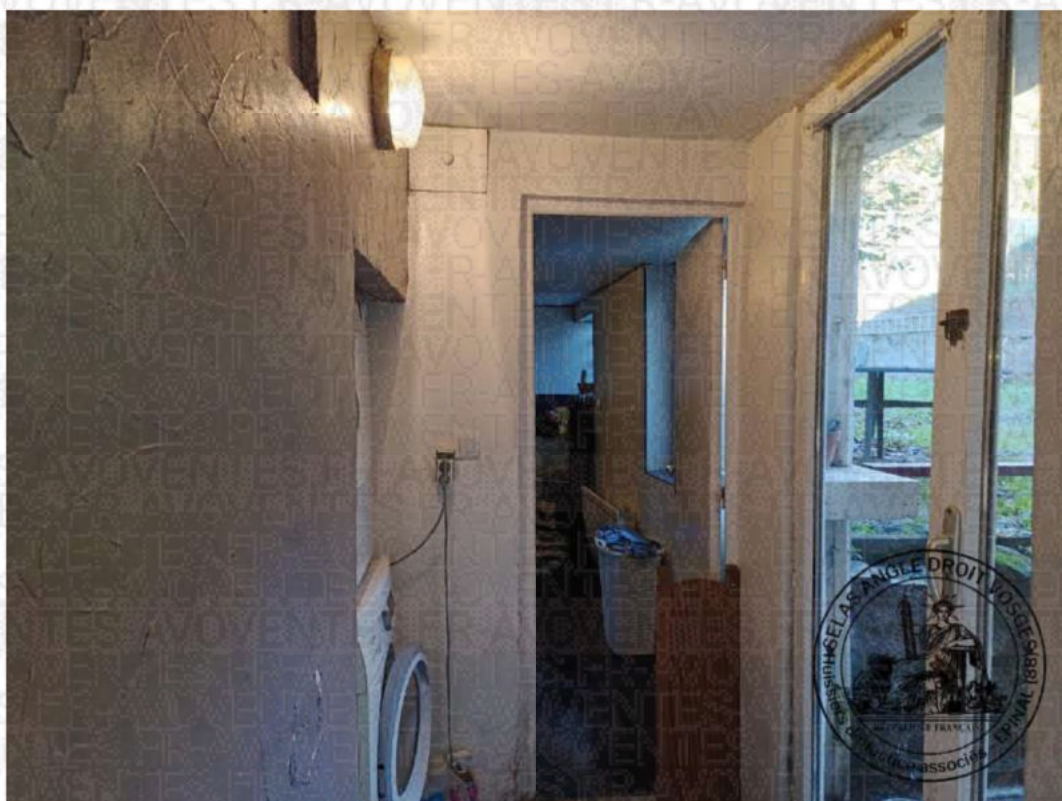
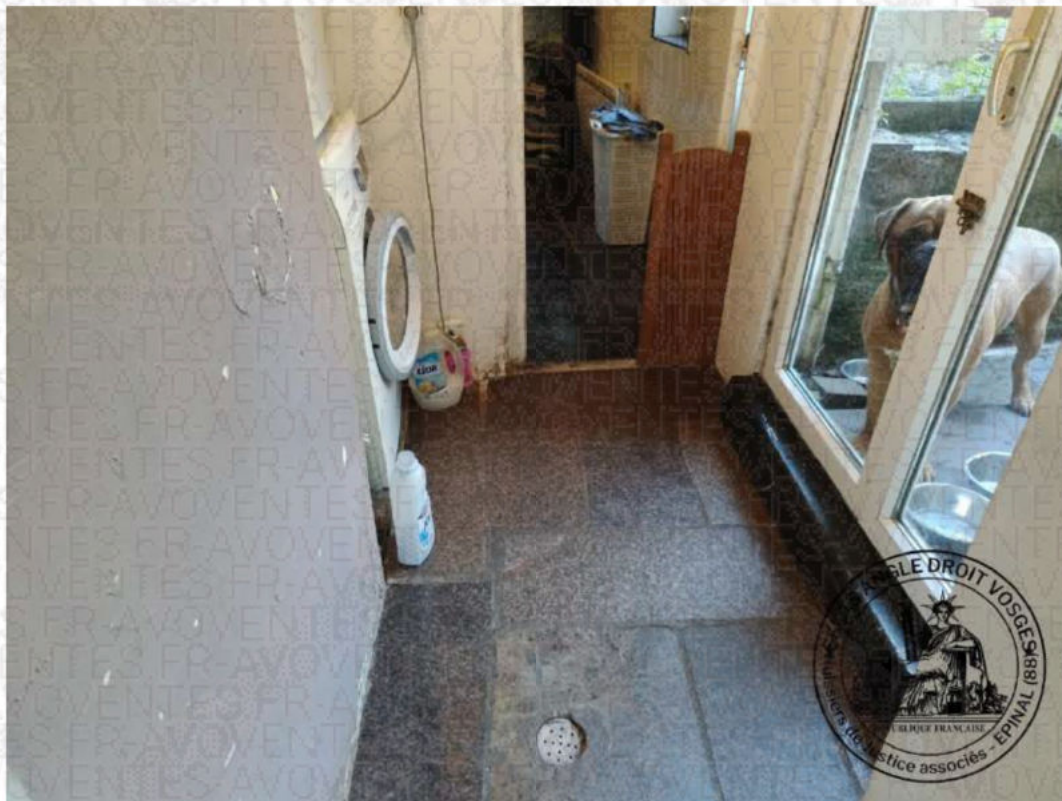
Plafond habillé d'un enduit taloché de couleur claire.

Il en est de même des parois murales, le tout de couleur lavande.

Sol granite.

Présence d'une porte-fenêtre à deux battants, donnant accès à la terrasse extérieure arrière.

Présence également d'arrivée et évacuation d'eau pour le lave-linge.





LA SALLE DE BAIN :

Celle-ci était accessible depuis la buanderie précédemment décrite.

Au plafond, une toile de verre peinte en blanc, une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales habillées d'un lambris PVC de couleur gris clair.

Sol carrelé.

Présence d'une fenêtre à deux battants, double vitrage, pas de volets, donnant sur l'arrière de la maison.

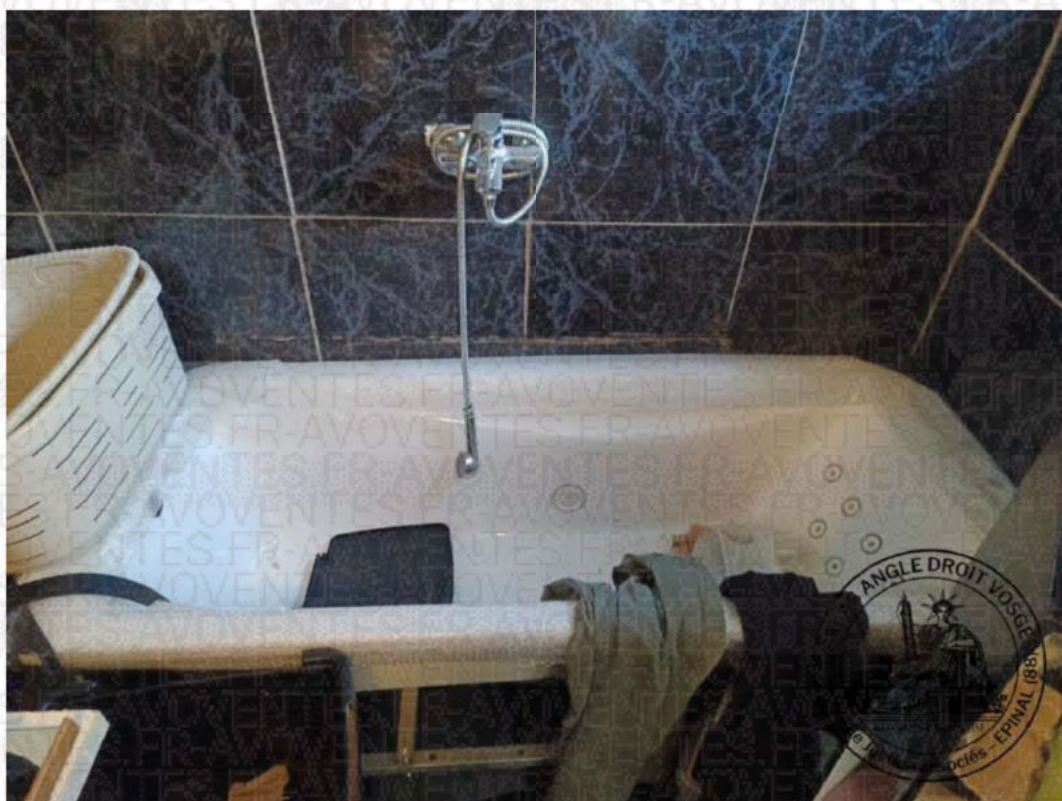
Un radiateur électrique.

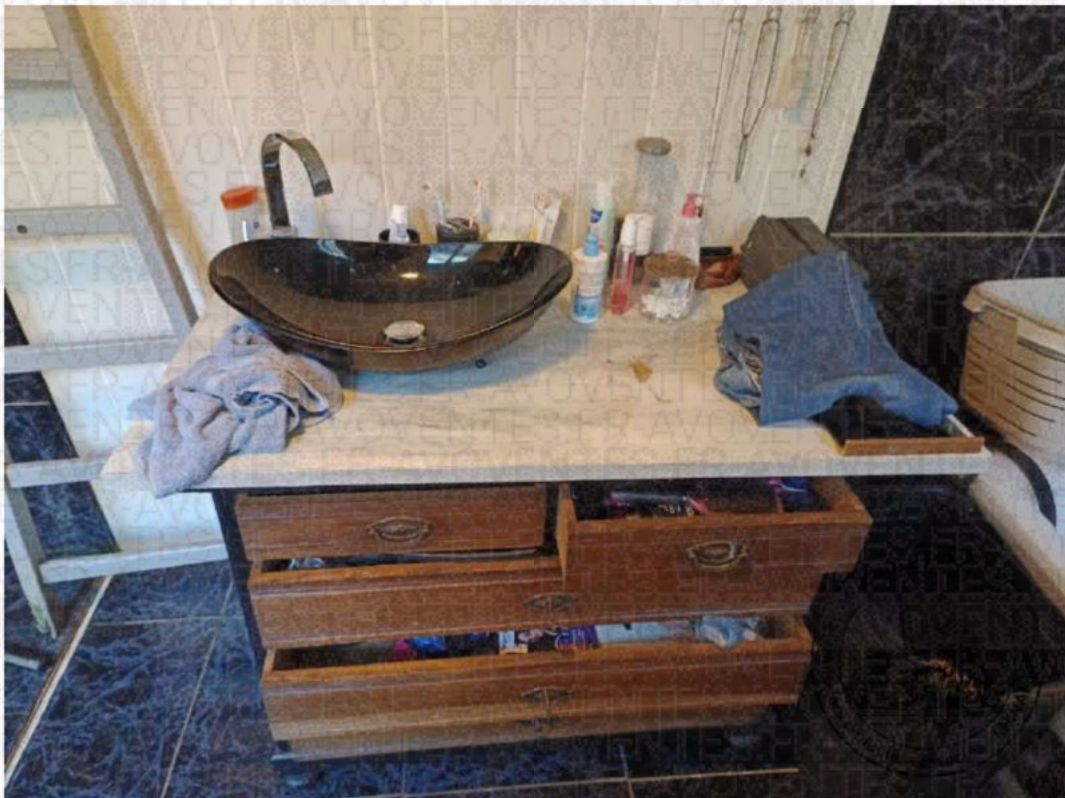
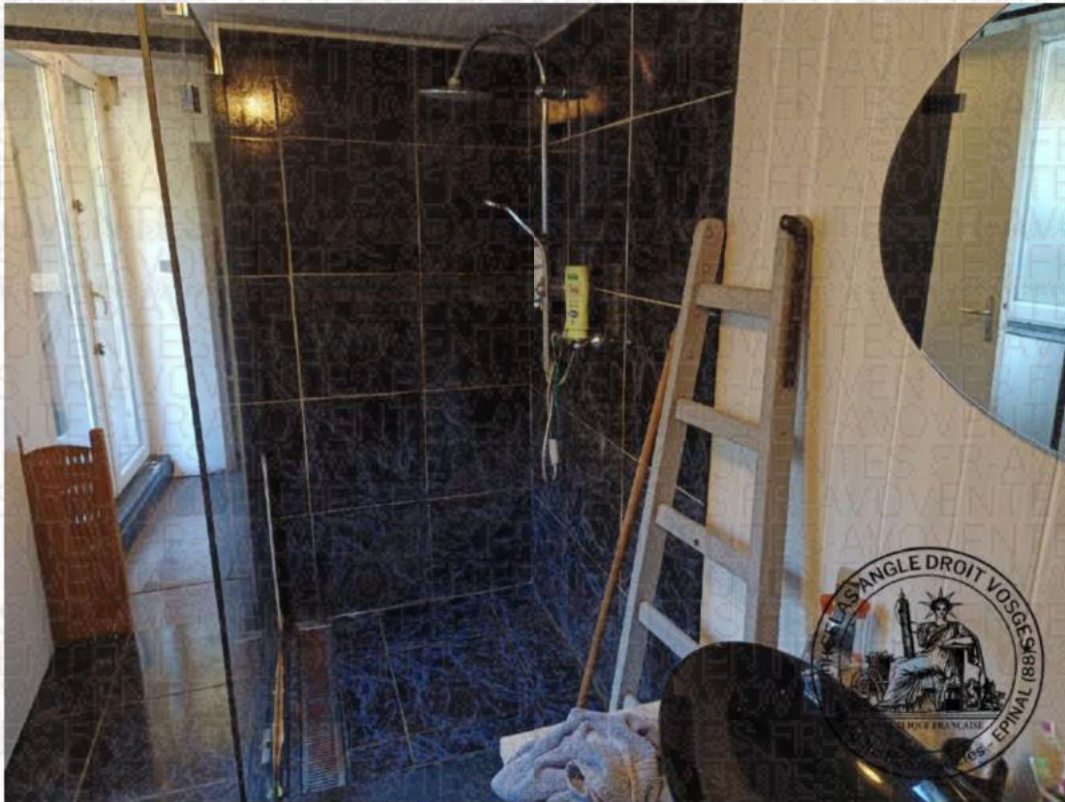
Il existe un vaste espace de douche, type douche à l'italienne, sol carrelé, grandes parois vitrées anti-projection d'eau, robinetterie de douche complète avec robinet mitigeur flexible, pommeau, barre de maintien, pommeau effet pluie. Le tout est relativement ancien, mais en état d'usage.

Il existe également un meuble de salle de bain accueillant une vasque design avec robinet mitigeur.

Une baignoire avec buses hydromassantes, à noter l'absence de tablier, robinet mitigeur avec flexible et pommeau de douche.

Des carreaux de verre sont en place dans l'axe de la baignoire, apportant de la lumière naturelle.





LES TOILETTES :

Celles-ci sont accessibles depuis le dégagement du rez-de-chaussée.

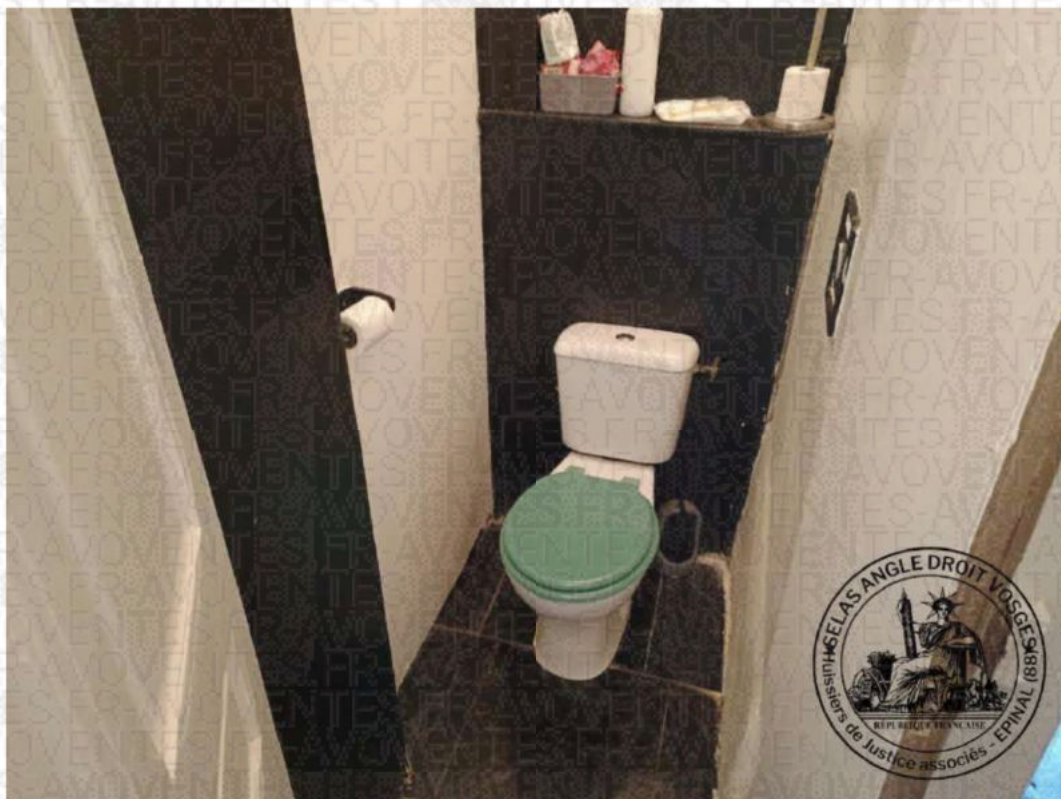
Une porte de communication en bois.

Plafond et parois murales peintes en noir ou en blarc.

Sol carrelé, bleu marine.

Un WC en faïence à effet dorsal avec robinetterie et abattant.

Une applique murale.





L'ESCALIER MENANT A L'ETAGE :

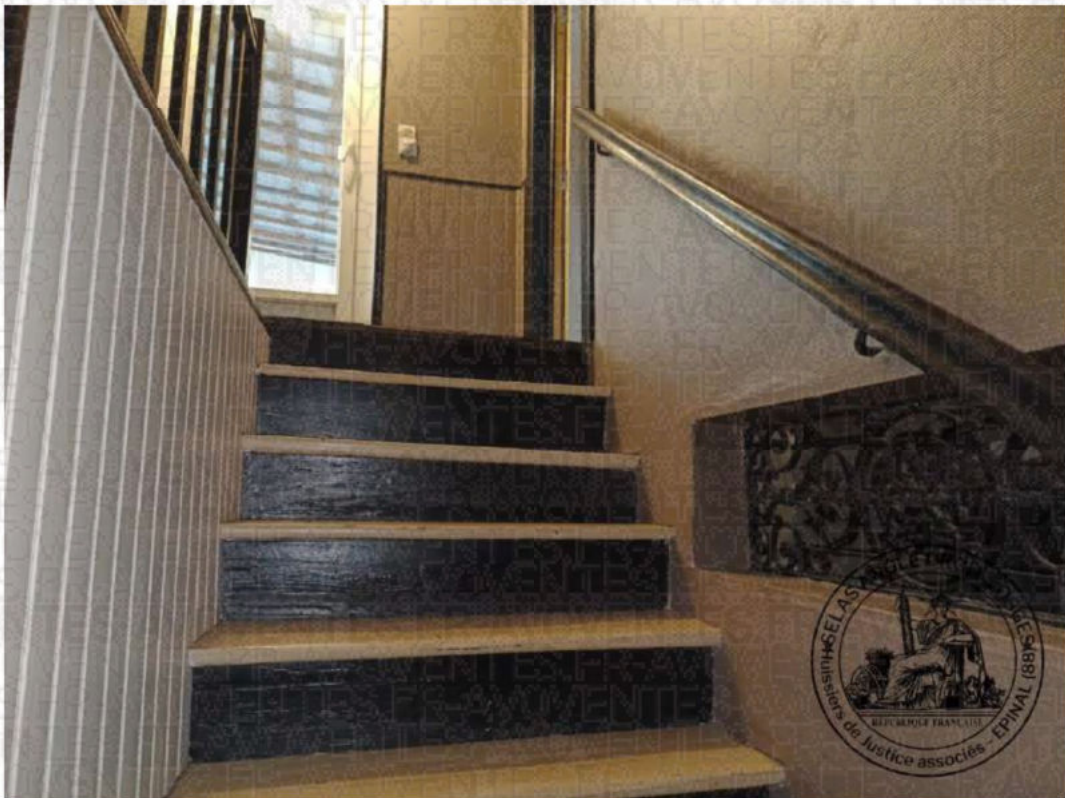
Cet escalier menant à l'étage est accessible depuis le dégagement.

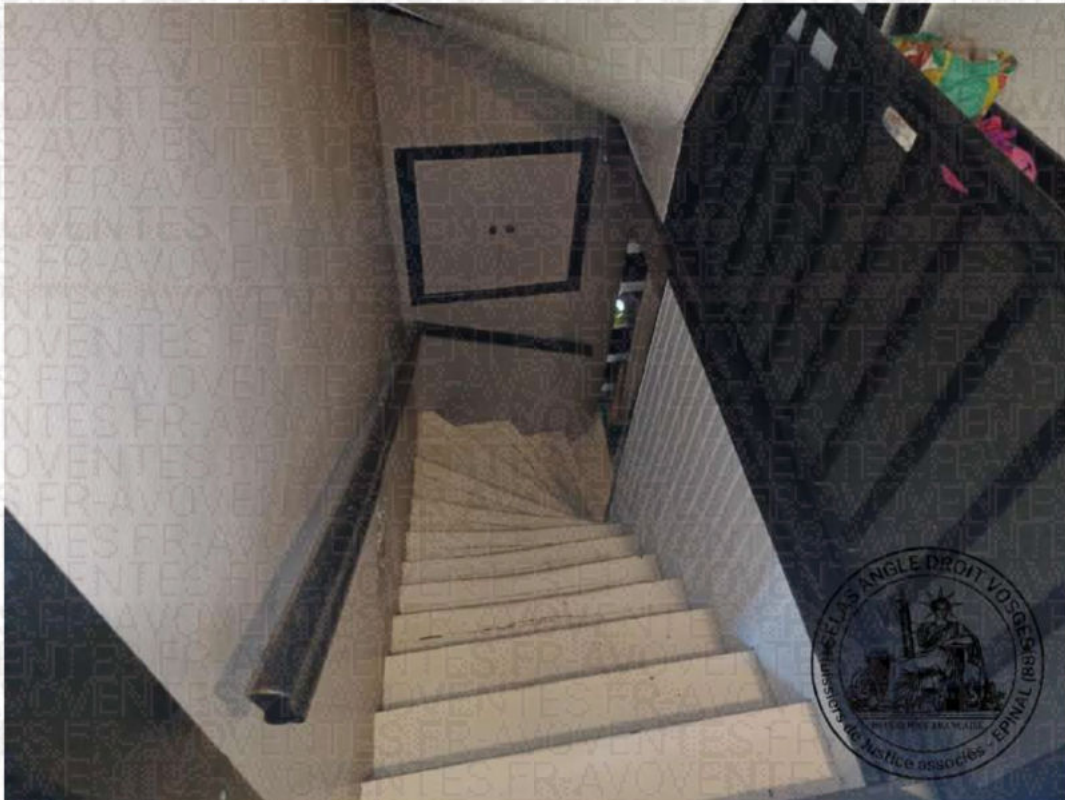
Il s'agit d'un escalier en bois, marches et contremarches.

Une main-courante du côté droit.

Parois murales habillées d'une toile de verre peinte en gris soutenu, ou d'un lambris bois de couleur claire du côté gauche.

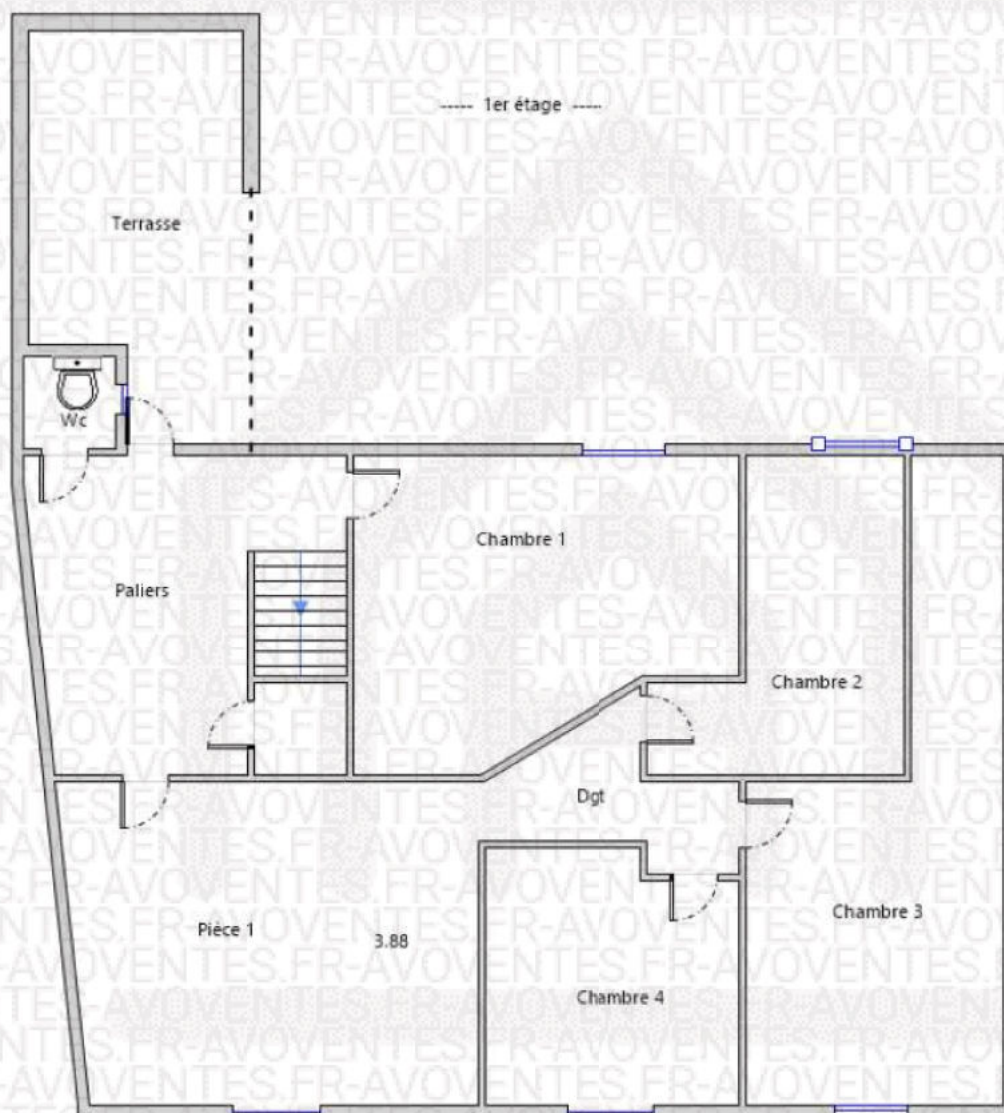
À noter, côté droit en montant, un espace de rangement intégré abritant le tableau de répartition électrique, le disjoncteur ainsi que le compteur Linky.





B- L'ETAGE

Pour une meilleure représentation, je produis le plan réalisé par la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



LE PALIER DE L'ETAGE :

Le plafond est peint en blanc, avec une arrivée électrique en partie centrale.

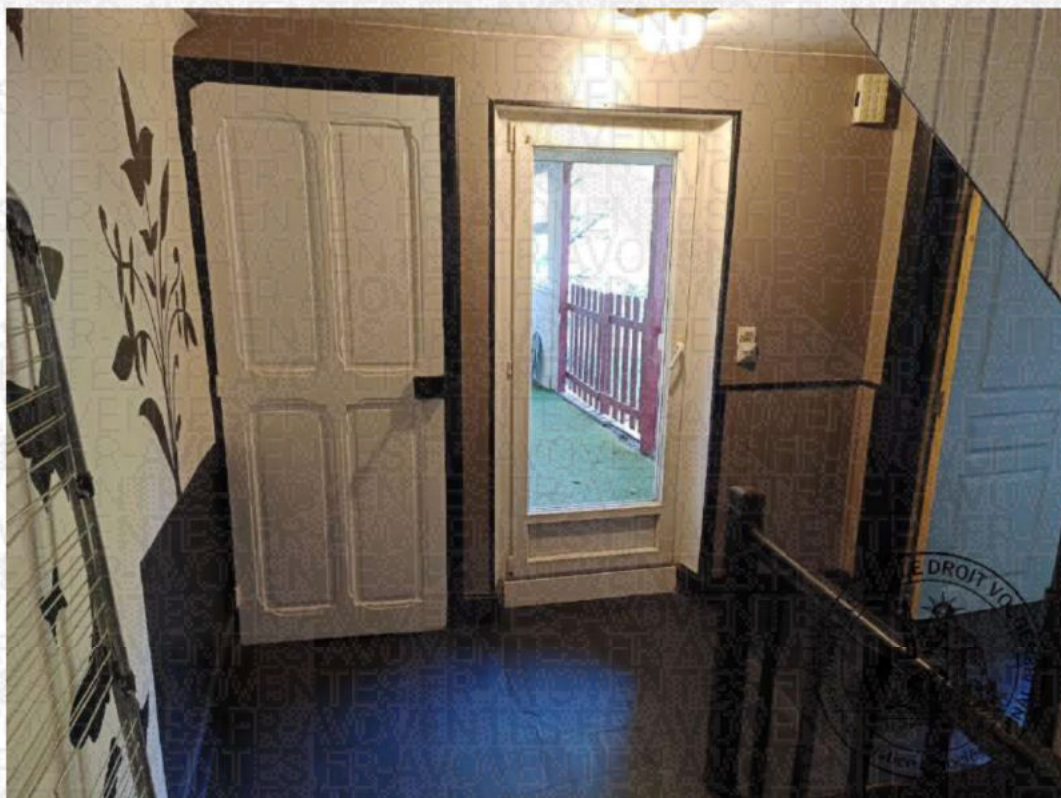
Parois murales habillées d'une toile de verre peinte en marron ou en blanc, parfois avec des motifs décoratifs.

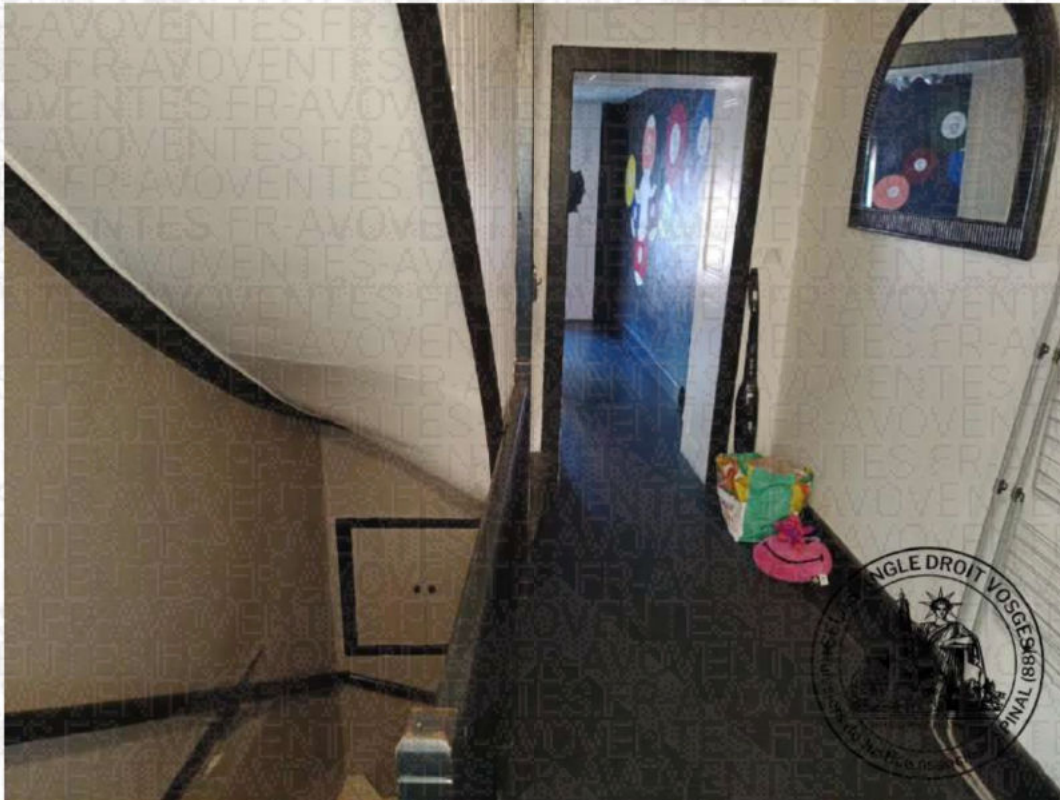
Au sol, on trouve de vieilles dalles PVC, de couleur foncée.

Dans l'axe de l'arrivée d'escalier se trouve une porte-fenêtre donnant accès à une petite terrasse abritée qui surplombe le jardin.

Ce dégagement dessert :

- Sur l'arrière de la maison, des toilettes, une terrasse abritée, et une chambre,
- sur l'avant, une pièce faisant actuellement office de salle de jeux.





WC de l'étage :

Une porte de communication en bois.

Plafond peint en blanc.

Parois murales peintes, de couleur bleu marine en partie supérieure, et en blanc en partie inférieure.

Au sol, présence d'un carrelage ancien sur lequel a été appliquée une peinture de couleur foncée.

Un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant.

Une applique lumineuse.

Présence également d'une petite fenêtre PVC, un battant, double vitrage, donnant directement sur la terrasse extérieure surplombant le jardin.



CHAMBRE COTE ESCALIER :

Au plafond, une tapisserie de couleur claire, relativement ancienne, et en bon état d'usage.

Une arrivée électrique en partie centrale avec fil, douille et ampoule.

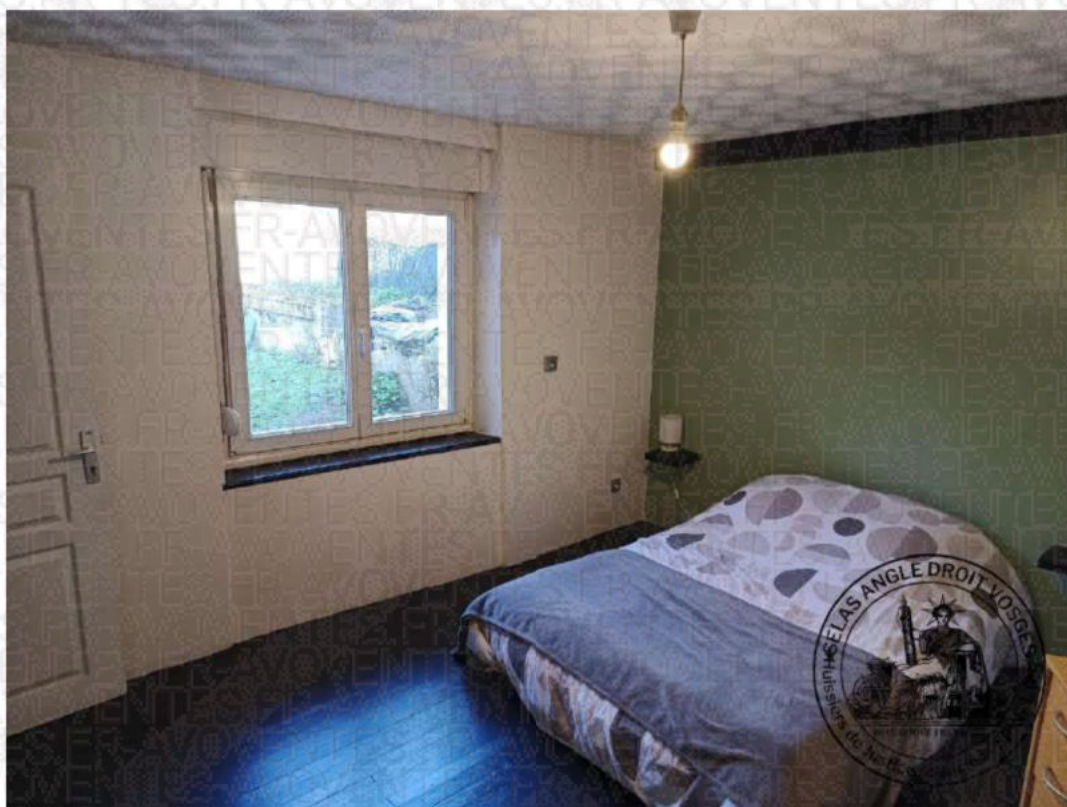
Parois murales peintes en blanc ou en vert « proverce ». Le tout est en bon état d'usage.

Pas de plinthes.

Au sol, un plancher bois peint de couleur foncée.

Une menuiserie PVC, deux battants, double vitrage avec volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, donnant sur le jardin.







LA SALLE DE JEUX :

Nous y accédons depuis le dégagement de l'étage précédemment décrit.

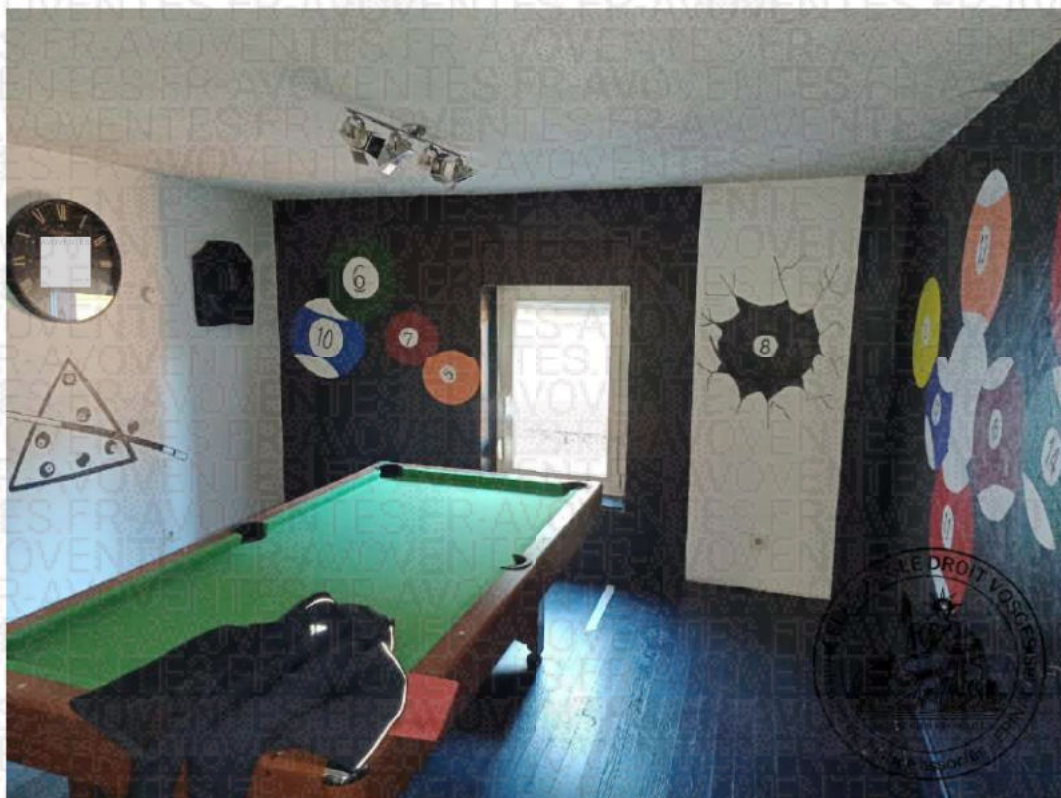
Au plafond, un papier peint de couleur claire, relativement ancien. Je remarque deux arrivées électriques.

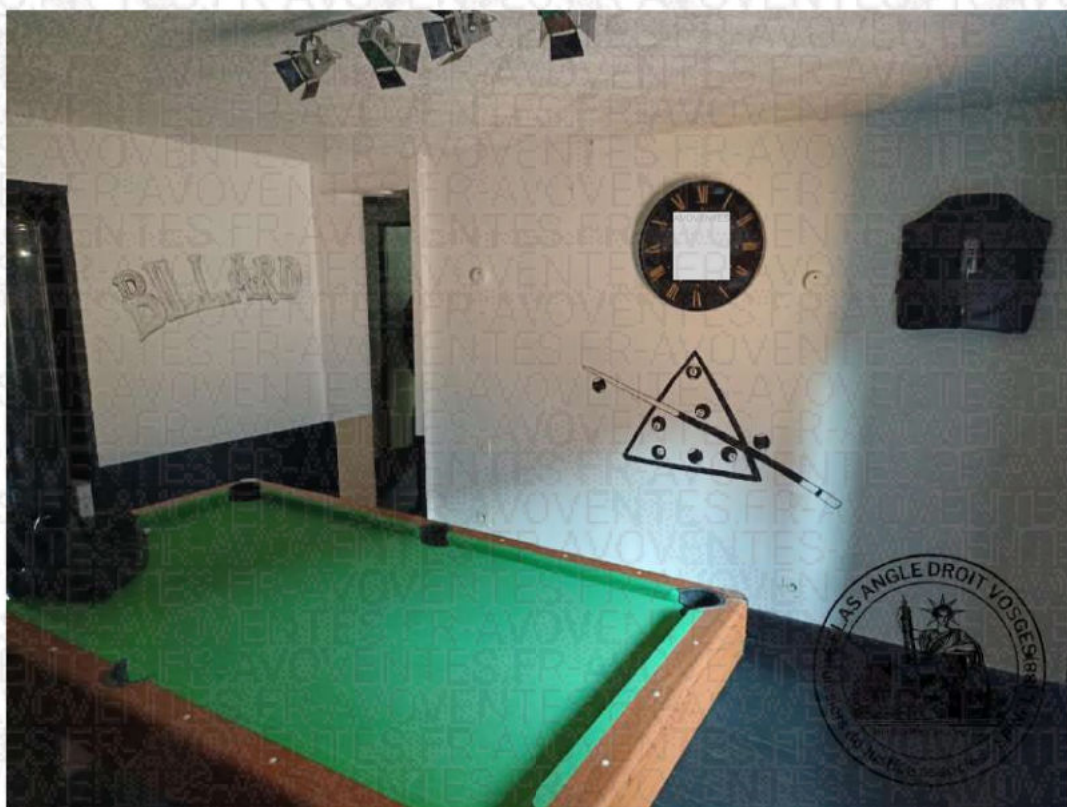
Les parois murales sont habillées d'un enduit de couleur claire, ou de couleur foncée, avec motifs décoratifs style « billard ».

Au sol, un plancher bois peint en noir.

Une fenêtre en PVC, un battant, double vitrage. Volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle.

Cette salle de jeux ouvre sur un second dégagement desservant trois chambres.





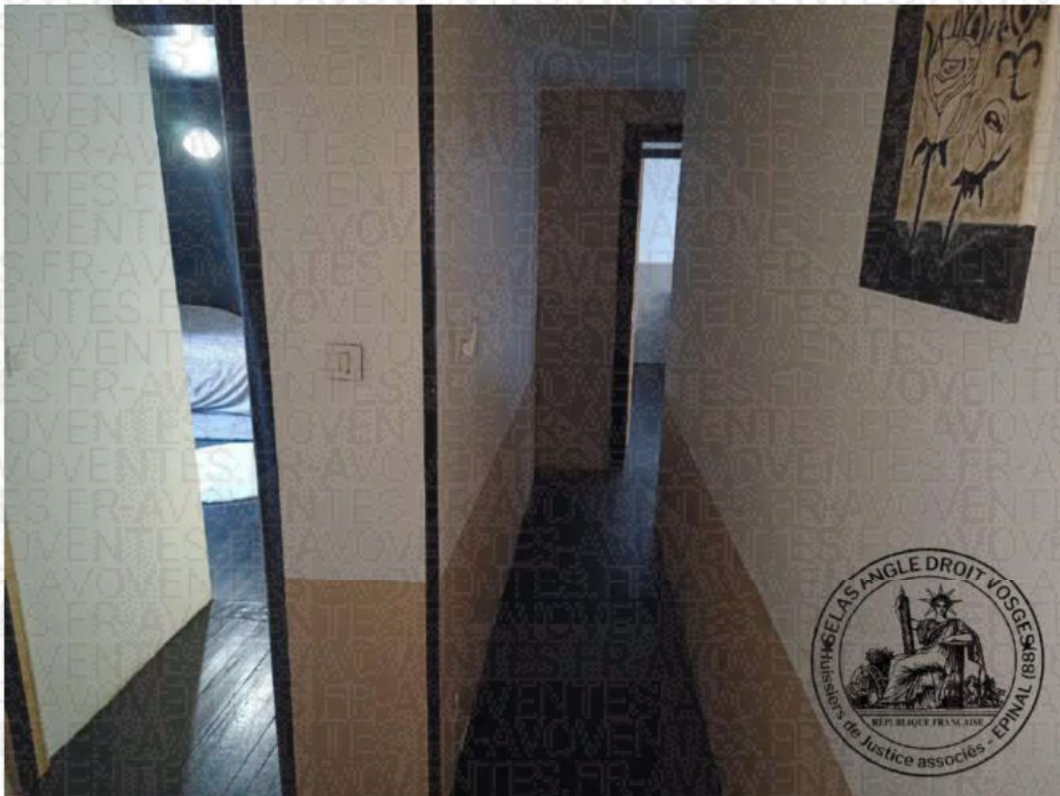
DEGAGEMENT COTE CHAMBRES :

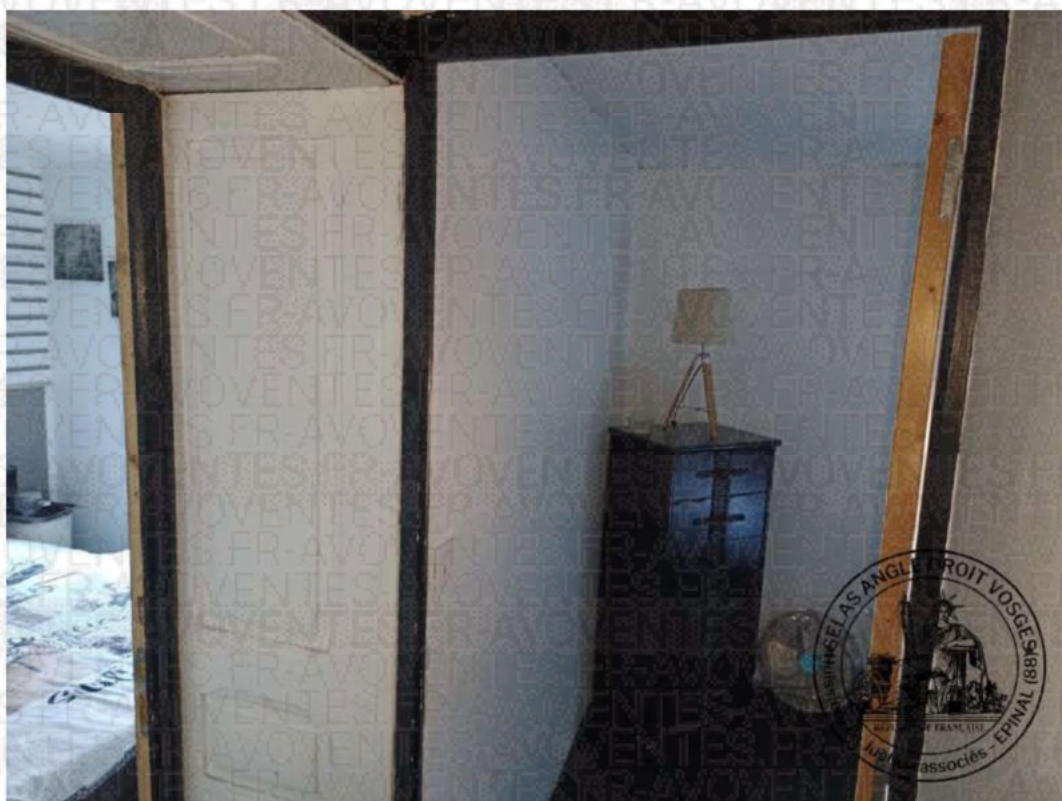
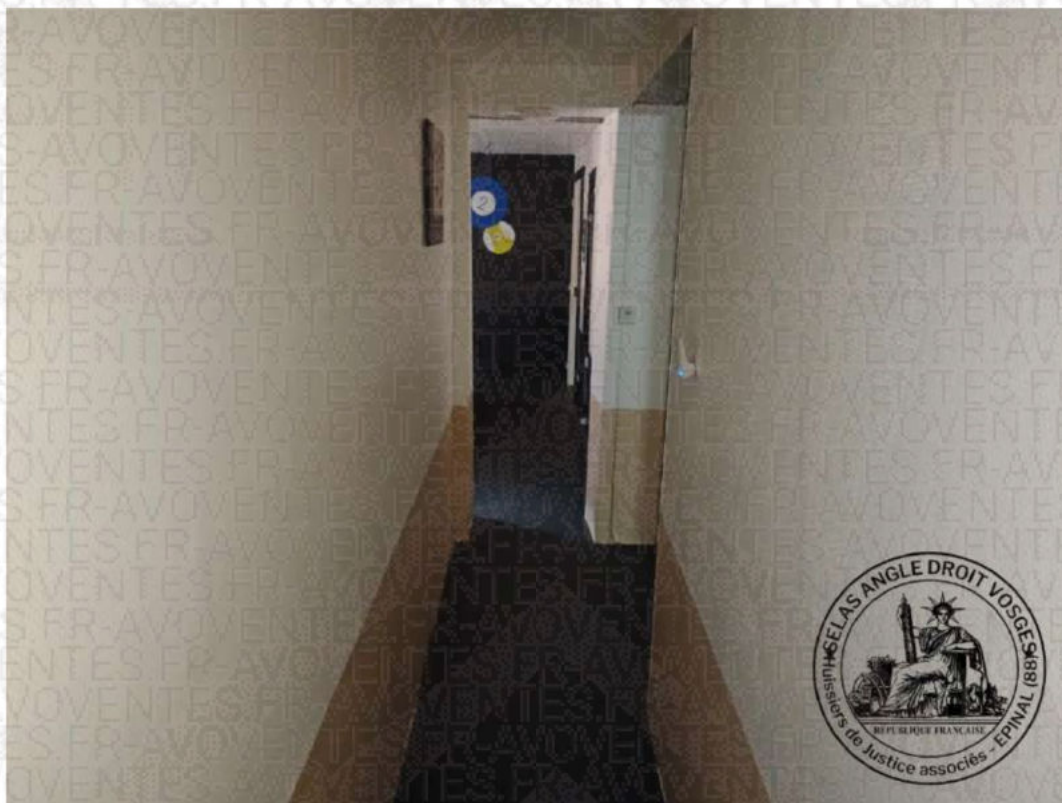
Le plafond est peint en blanc ou habillé d'un papier peint de couleur claire.

Les parois murales sont habillées d'une toile de verre peinte en blanc cassé en partie supérieure et couleur café au lait en partie inférieure.

Au sol, des dalles PVC de couleur noire, relativement vétustes.

Ce dégagement dessert les chambres n° 2, 3 et 4.





CHAMBRE n°2 :

Il s'agit de la première chambre accessible depuis ce dégagement.

Il existe une porte de communication.

Le plafond est peint en noir, une arrivée électrique en partie centrale avec fil, douille, ampoule et luminaire en place.

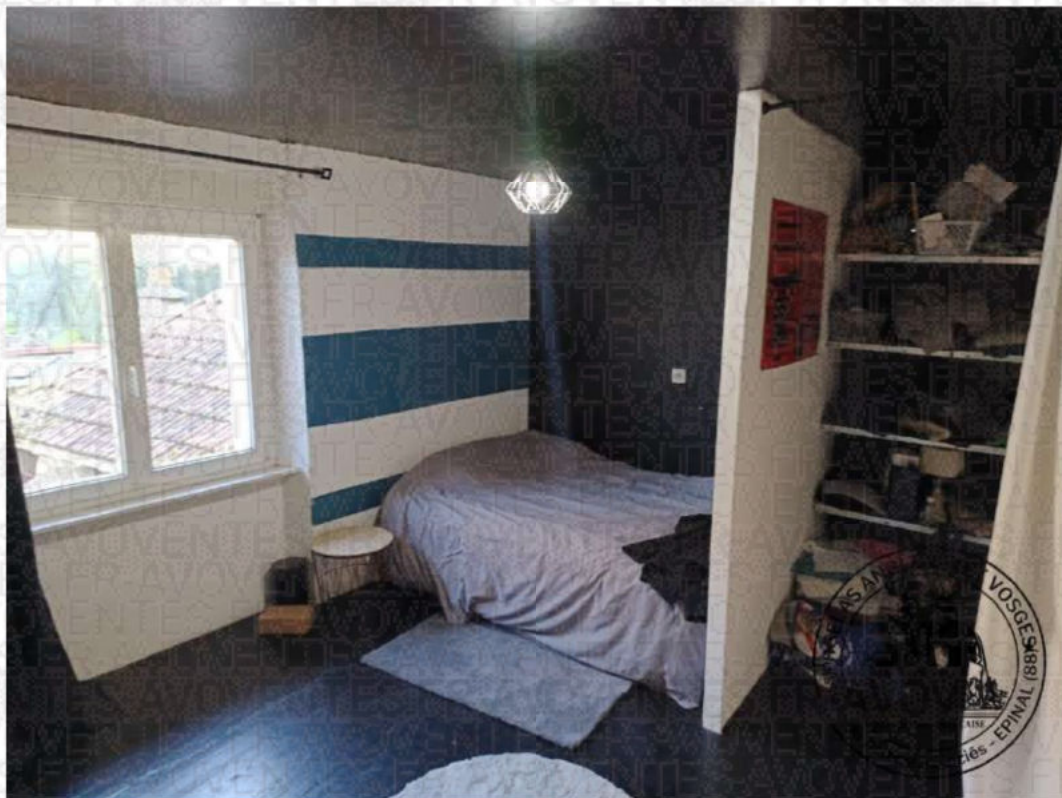
Parois murales habillées d'une toile de verre, peinte en blanc, bleu turquoise, ou en noir. Le tout est en bon état d'usage.

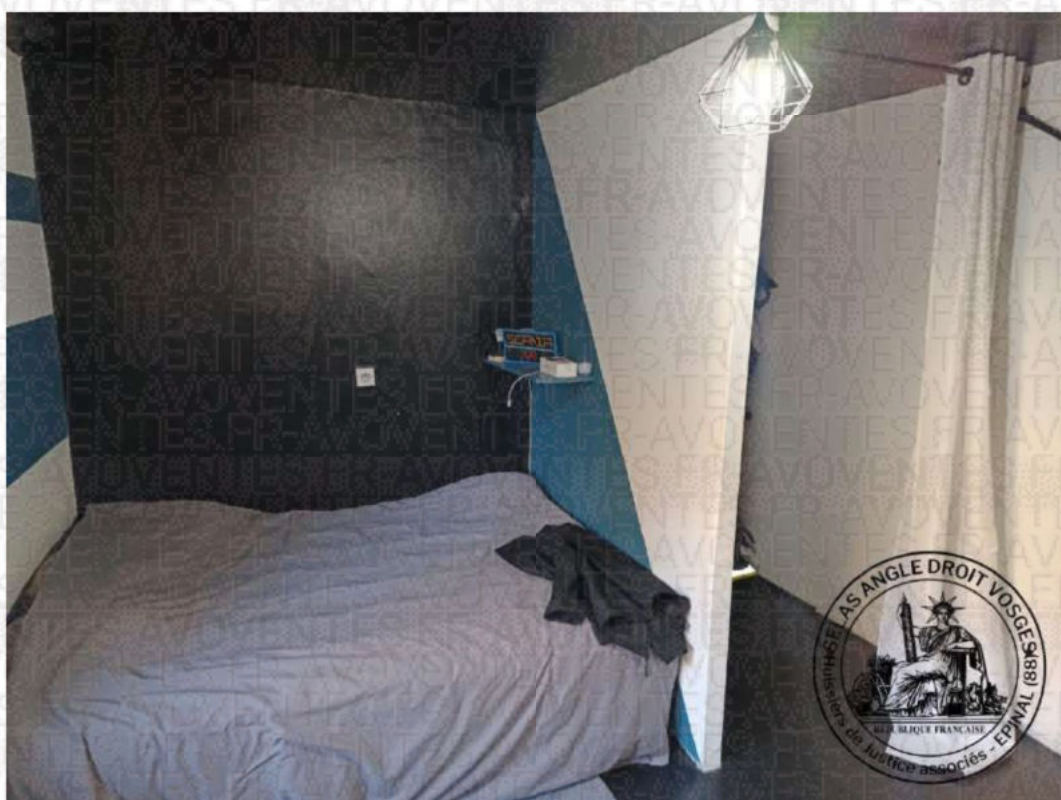
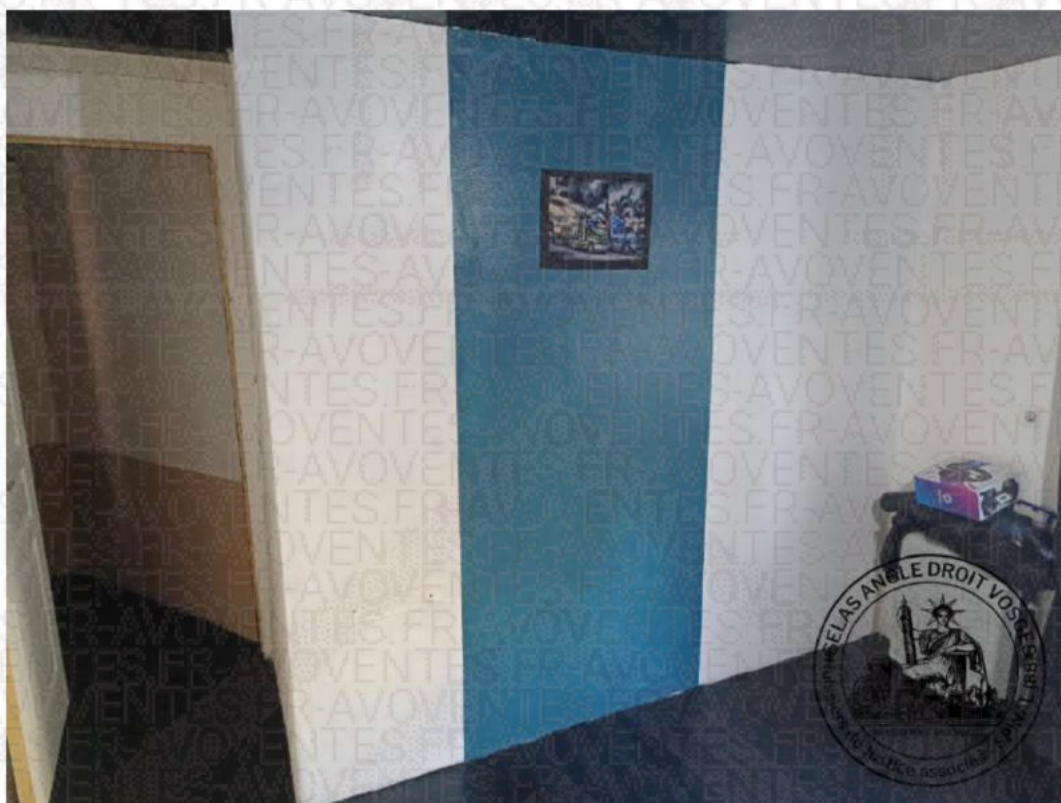
Pas de plinthes.

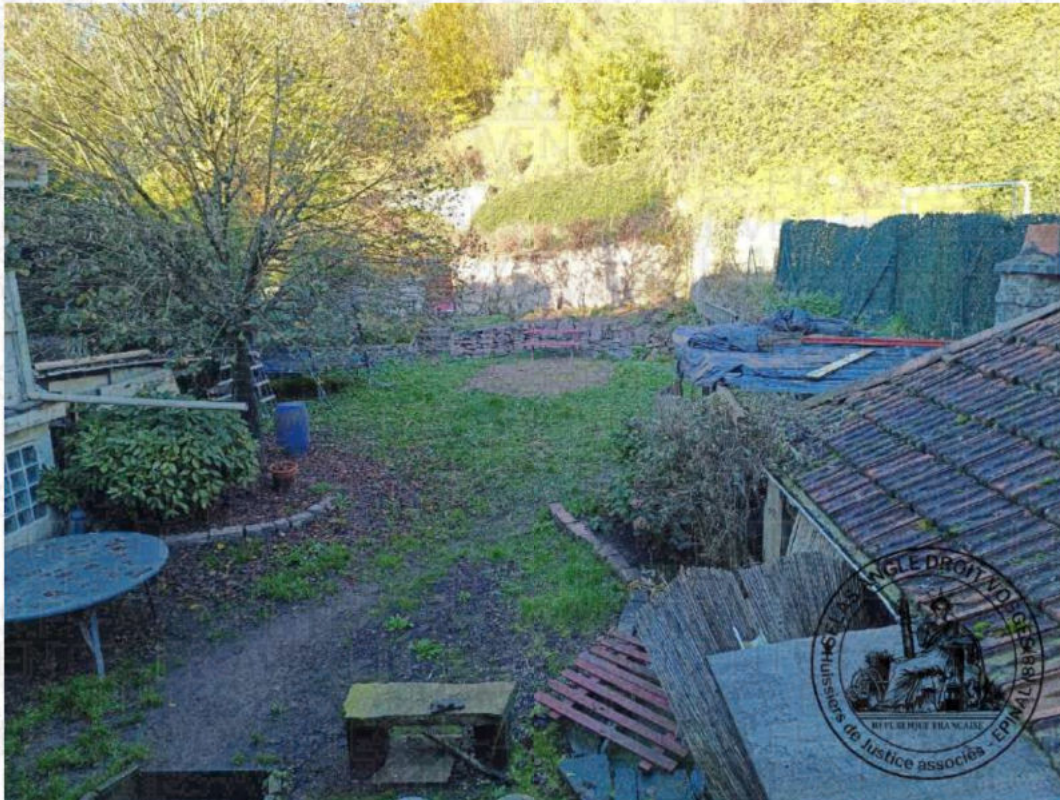
Plancher bois au sol peint en noir.

Une menuiserie PVC type fenêtre, deux battants, double vitrage, avec volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, donnant sur le jardin situé sur l'arrière.

Présence d'une cloison venant en retour permettant ainsi de créer un vaste espace de rangement, refermé à l'aide d'un rideau.







CHAMBRE n°3 :

Il s'agit de la chambre située approximativement au milieu lorsque je me rends dans ce long dégagement.

Une porte de communication.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale avec douille et luminaire.

Parois murales habillées d'une toile de verre peinte en blanc ou de couleur café au lait côté tête de lit. L'ensemble est en bon état d'usage.

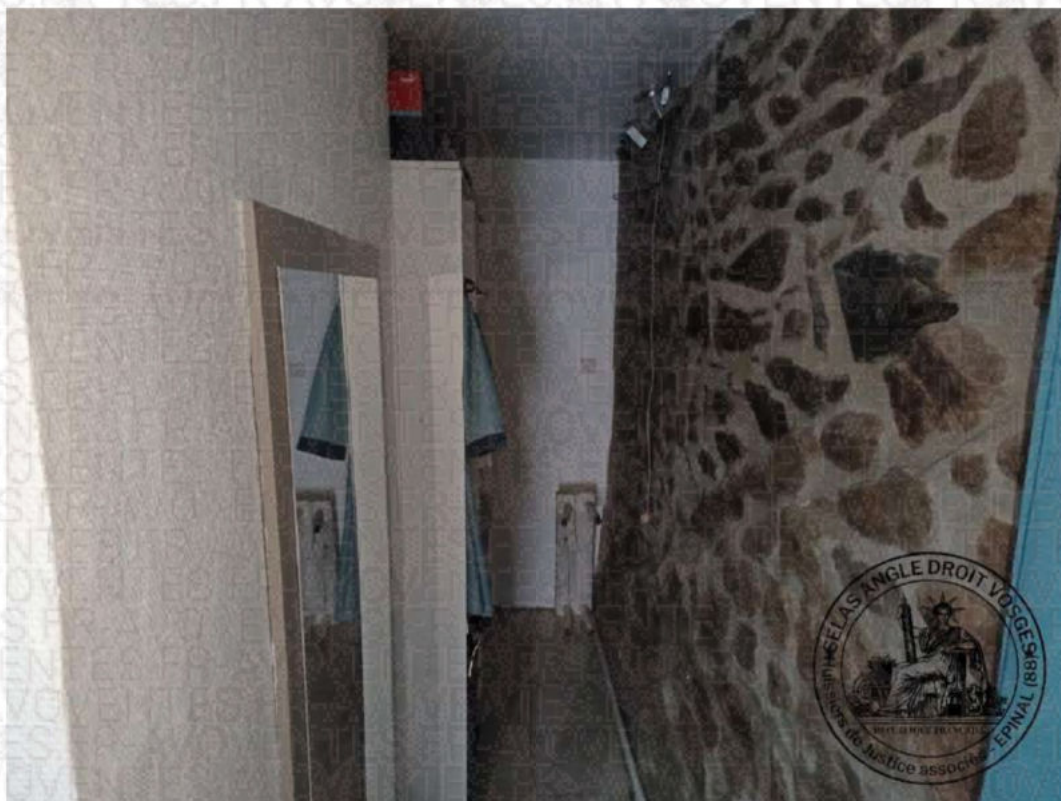
Une menuiserie PVC type fenêtre, un seul battant, double vitrage, avec volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, donnant sur la rue.

Pas de plinthes.

Plancher bois au sol peint d'une couleur foncée.

Présente d'un espace côté gauche en entrant, constituant une sorte de dressing, refermé à l'aide d'un rideau. Côté gauche, une toile de verre peinte en blanc. Côté droit, mur de pierres. Au sol, un carrelage couleur rose saumon, en état d'usage.





CHAMBRE n°4 :

Celle-ci est située au fond et à droite du dégagement.

Une porte de communication est en place.

Plafond peint en blanc.

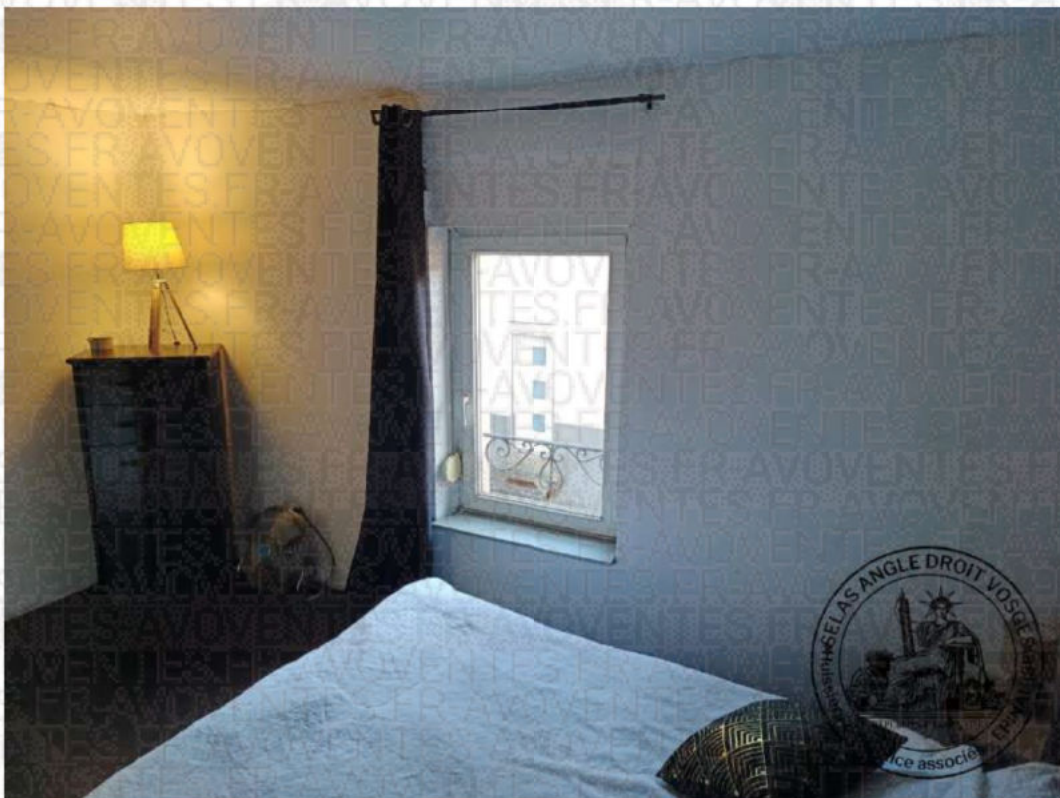
Parois murales habillées d'une toile de verre peinte en blanc, sur trois pans de mur et de couleur café au lait du côté de la tête de lit.

Une menuiserie PVC type fenêtre, un battant, double vitrage.

Volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, donnant sur la voie publique.

Pas de plinthes.

Le plancher est en bois, peint en noir.





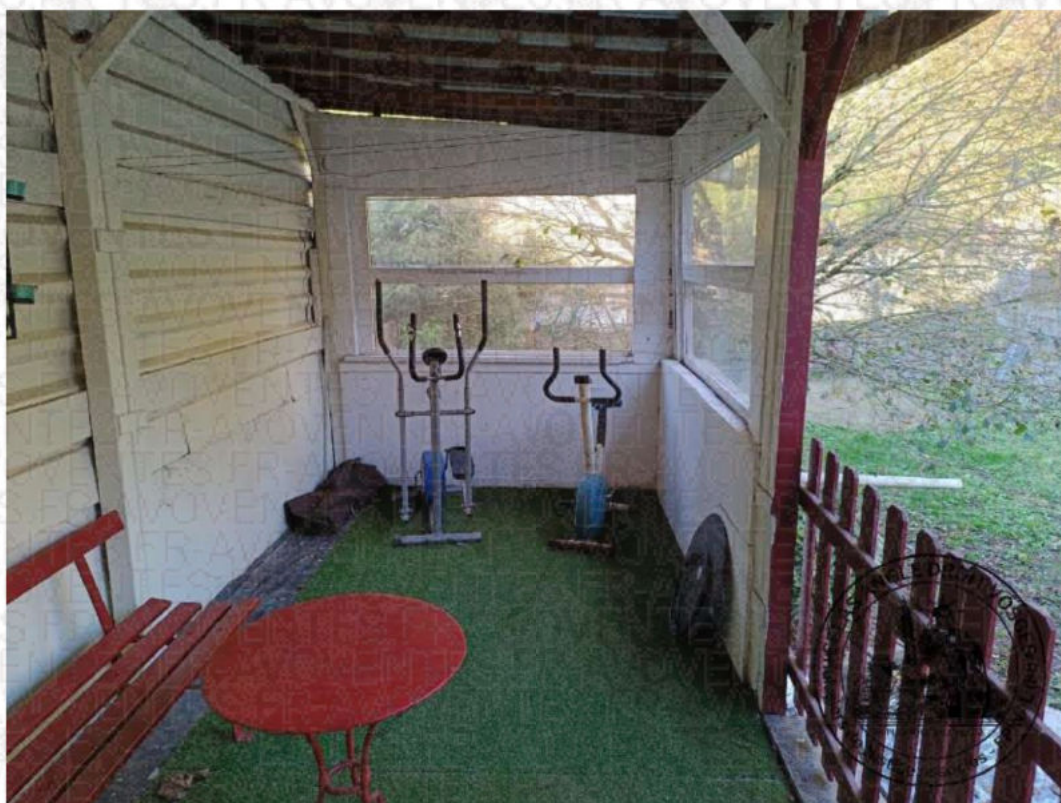
TERRASSE ABRITEE DE L'ETAGE :

Celle-ci est accessible via la porte-fenêtre du palier, dans l'axe de l'arrivée d'escalier.

Présence d'une avancée de toiture, structure en bois, avec habillage type bac acier.

Au sol, une vieille pelouse synthétique.

Nous avons une vue sur une partie du jardin



Depuis cette terrasse abritée, je prends quelques vles de la terrasse arrière, ainsi que du jardin.



C- LE GRENIER :

ACCES GRENIER :

Nous y accédons depuis le palier du premier étage.

Une porte de communication en bois, un escalier en bois, un quart-tournant gauche.

Parois murales en béton, ou habillées de bois.



ESPACE SOUS COMBLES :

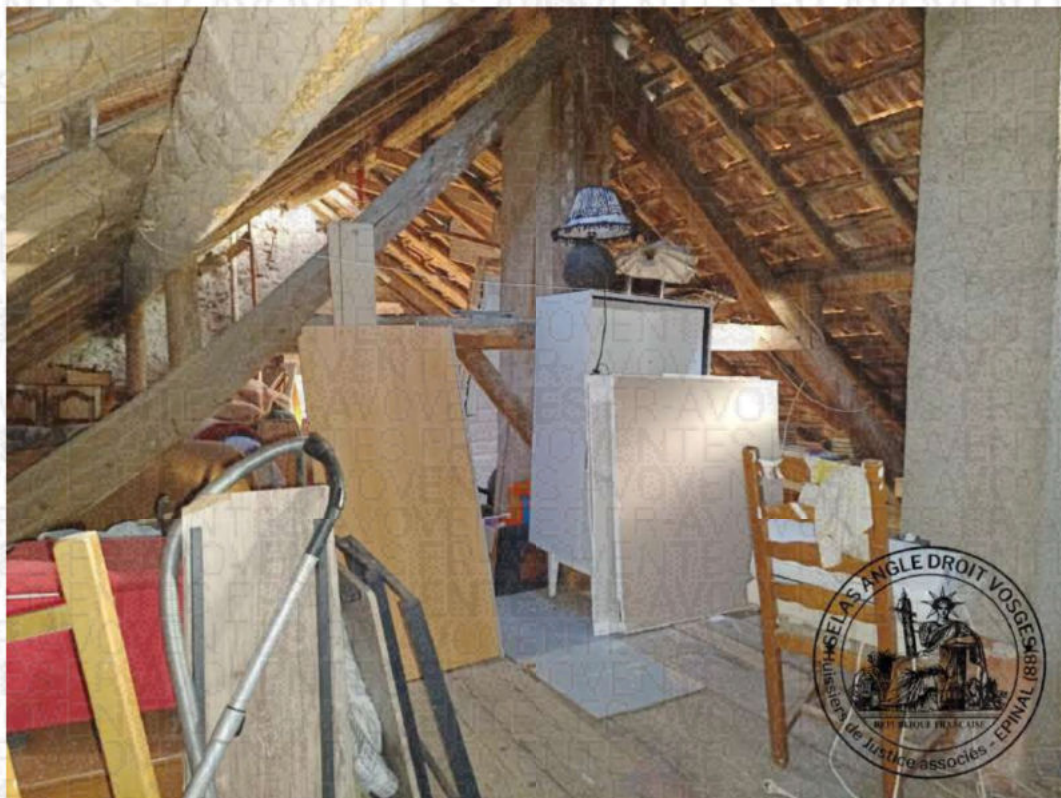
Nous sommes directement sous la charpente, dite de type charpente traditionnelle.

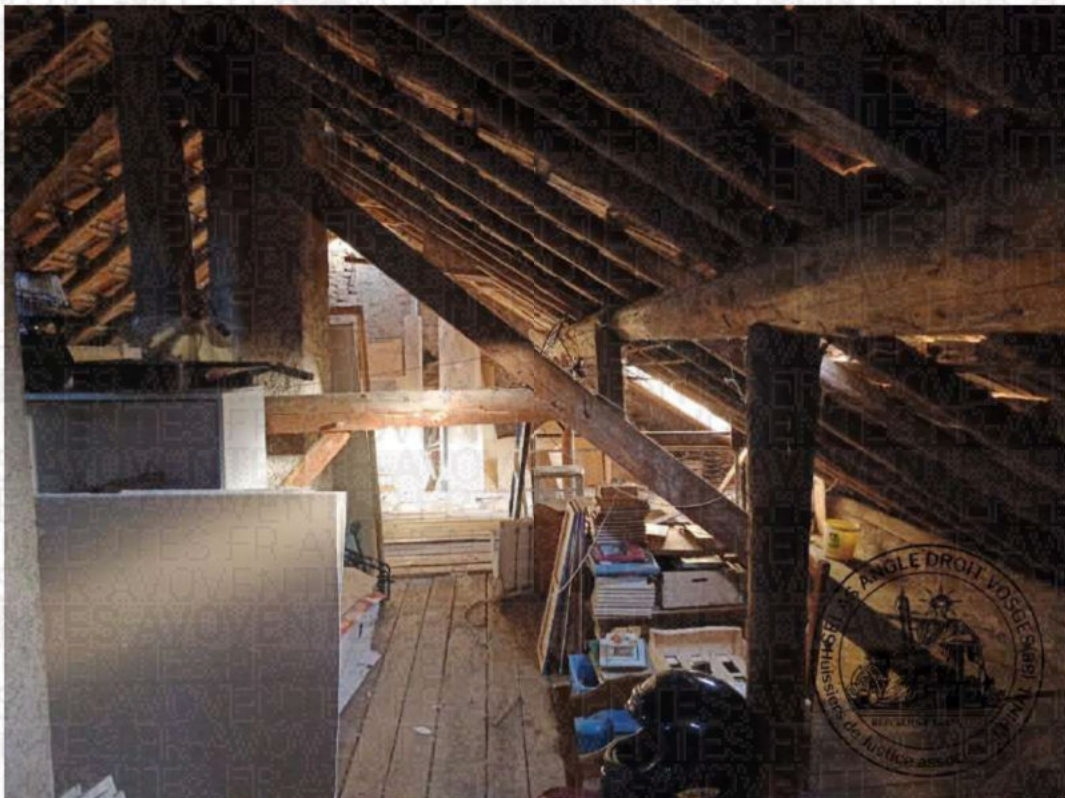
Nous avons une vue directe sur les tuiles. Absence de film d'étanchéité, et absence d'isolant en toiture.

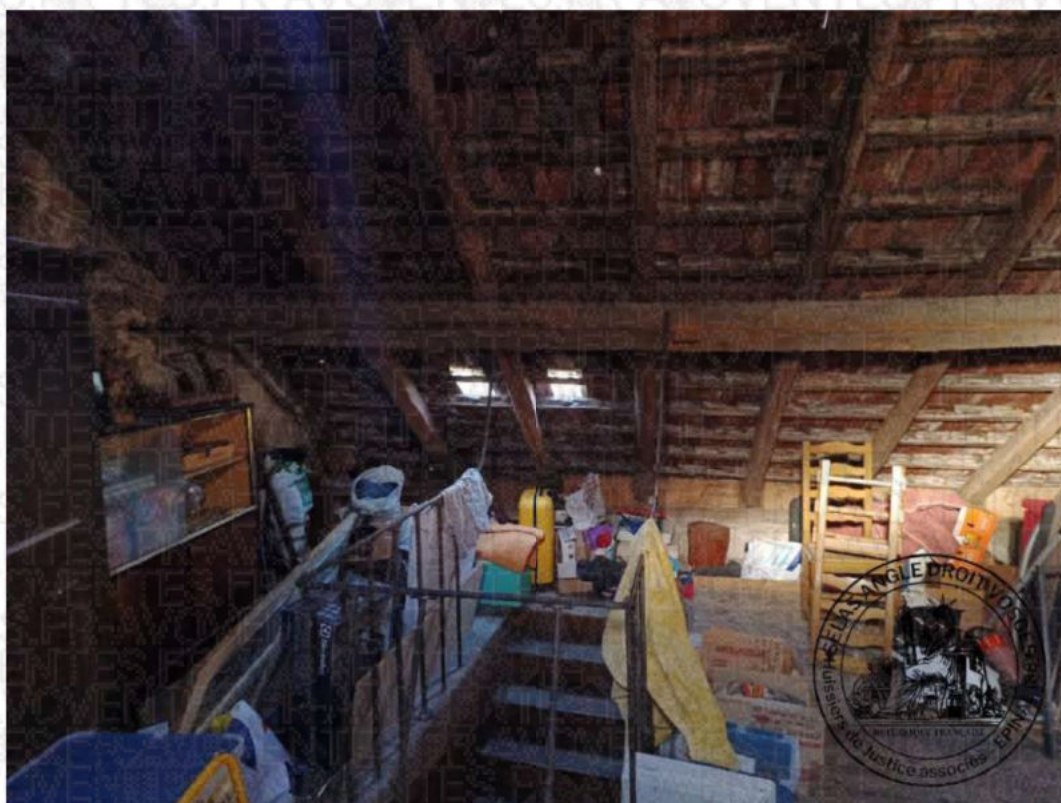
Plancher bois, surélevé.

me fait remarquer qu'une réhausse a été réalisée au niveau du plancher, afin de contenir la ouate de cellulose soufflée assurant l'isolation de la partie habitation.

Je prends les photographies ci-dessous.







D – LA CAVE

Nous y accédons depuis le dégagement du rez-de-chaussée, via une porte de communication en bois.

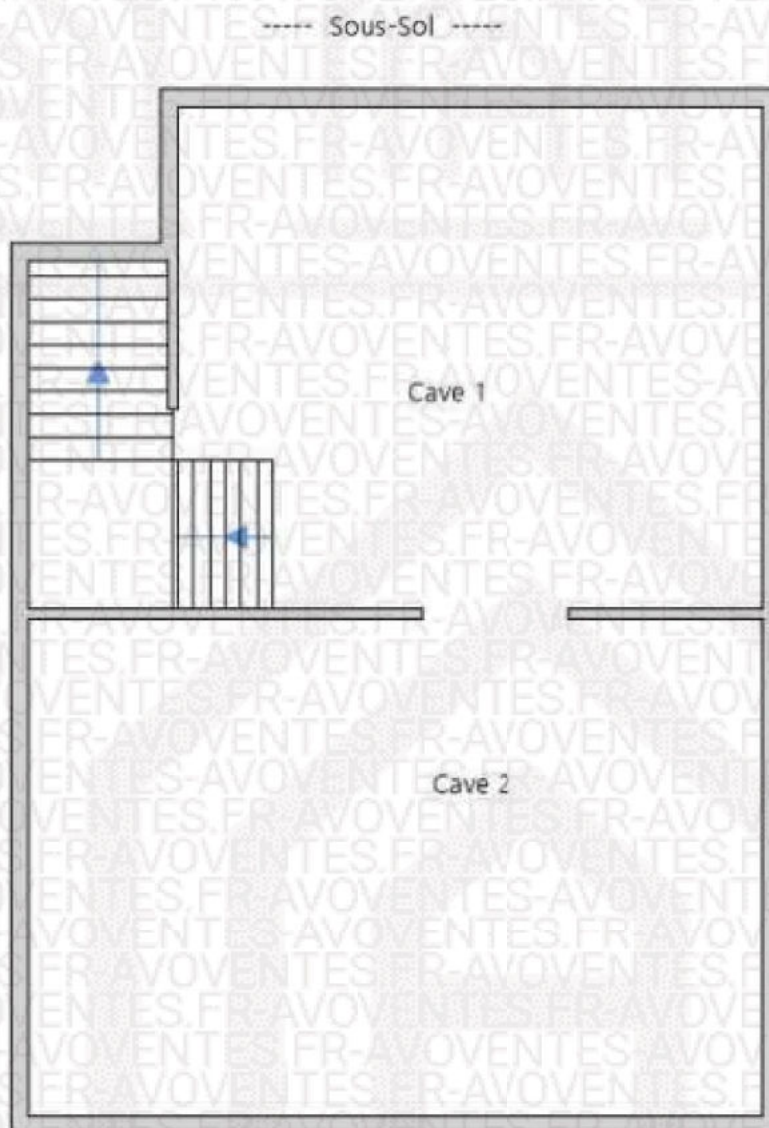
Nous sommes directement sous l'escalier menant à l'étage.

Il existe deux espaces.

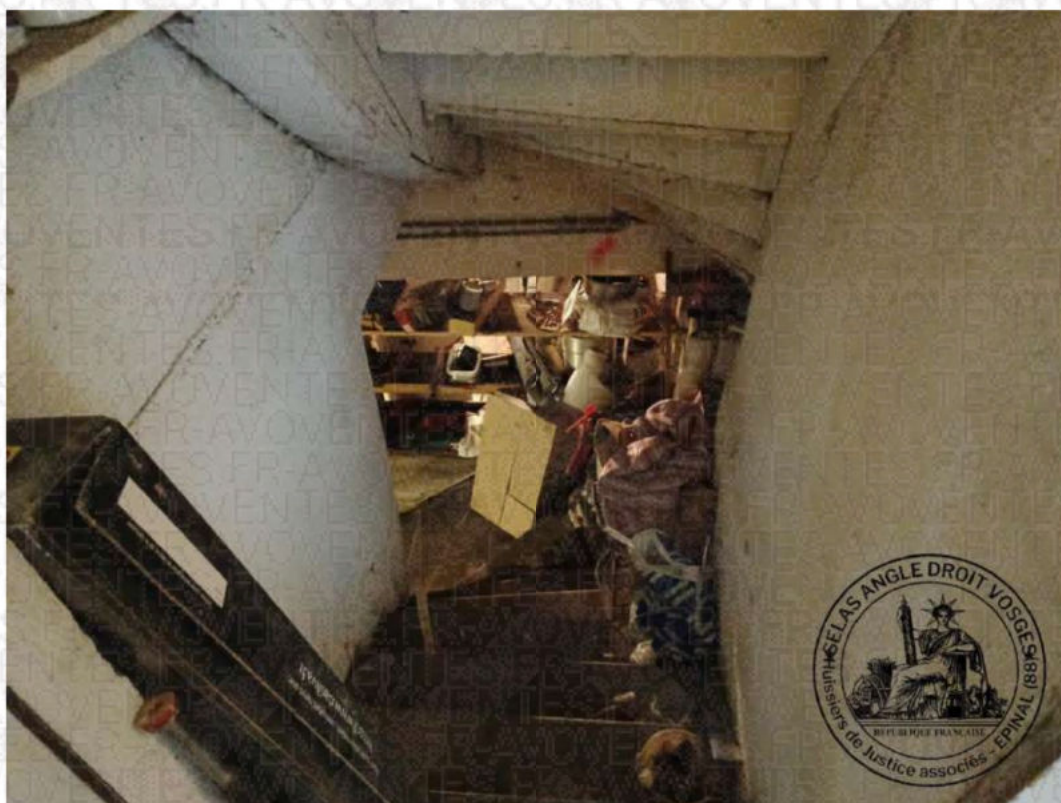
Parois murales en béton.

Sol en béton.

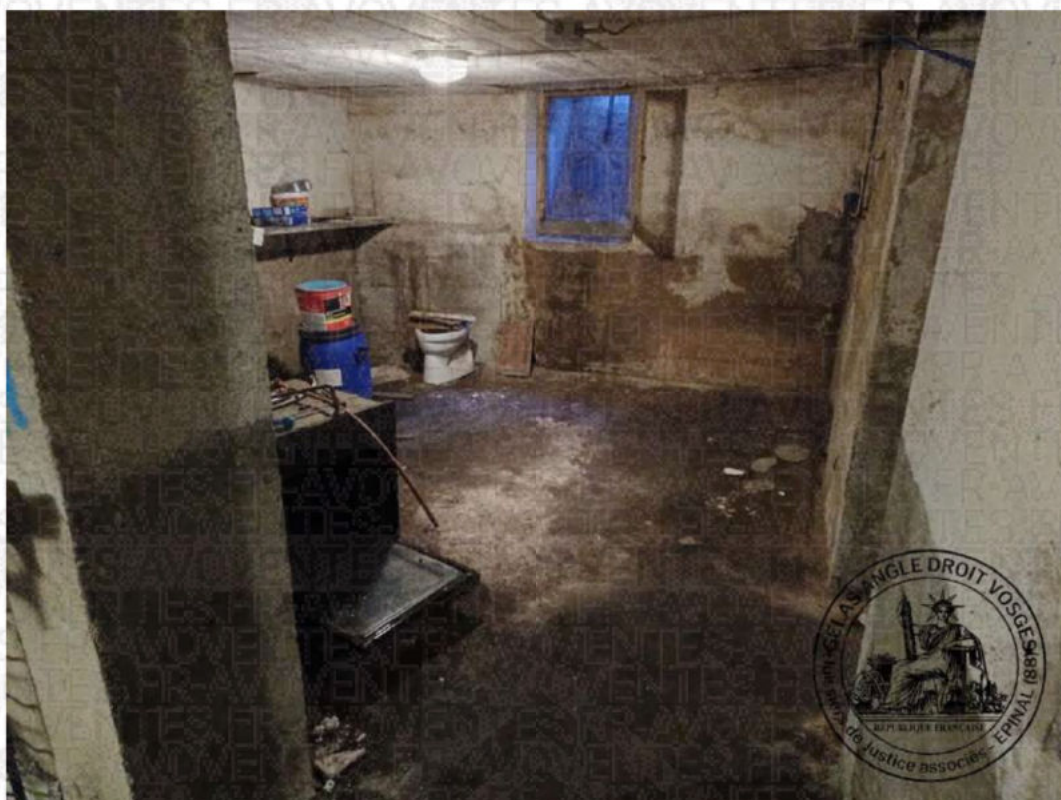
Pour une meilleure représentation, je produis un plan réalisé par la société de diagnostics techniques (attention échelle non respectée).



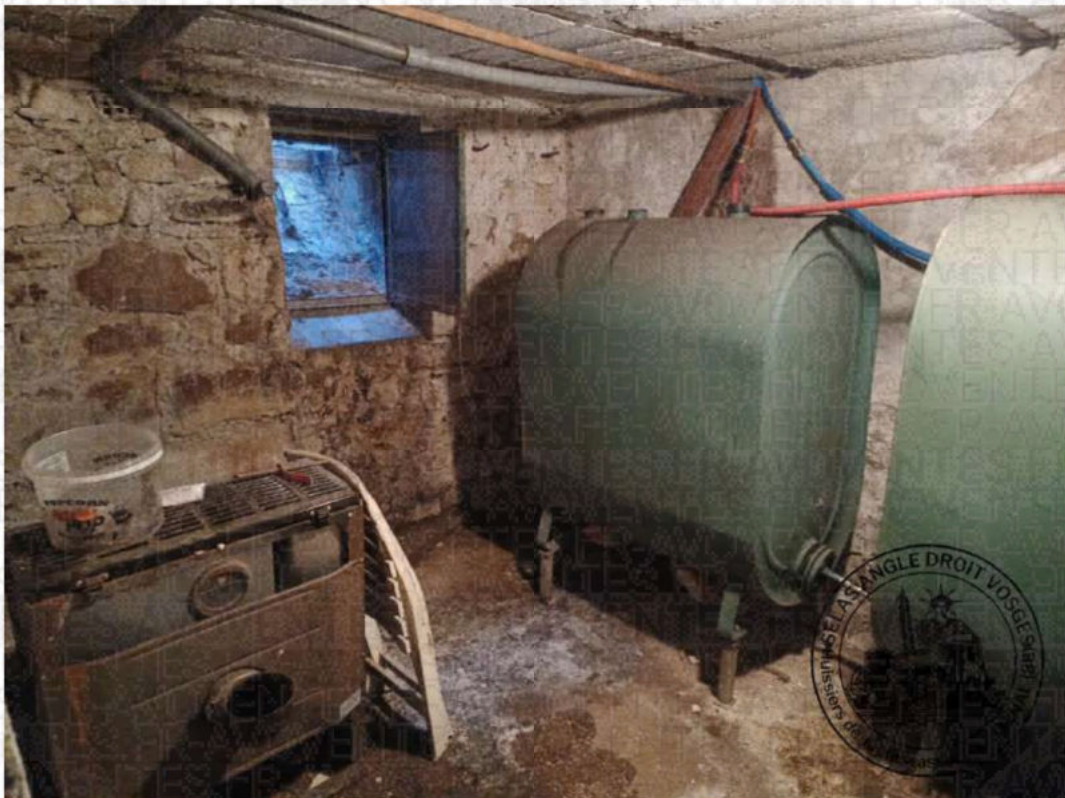
Je prends ce cliché numérique de la descente d'escaliers.



Je prends plusieurs fichiers numériques de l'espace cave.









A signaler une fuite relativement importante au niveau d'un chauffe-eau.

Se trouvent encore en place les anciennes cuves à fûl.

E – LE GARAGE

Une grande porte de garage en bois, vétuste, côté r.e.

A noter l'absence de possibilité de stationnement devant la maison, rendant nécessaire l'utilisation du garage.



Au plafond, d'anciennes dalles de type polystyrène sont en place, très marquées par des traces de frottement et impacts.

Les parois murales sont habillées de polystyrène, le tout largement endommagé.

Au sol, des dalles en granite.



Je compte deux arrivées électriques au plafond.



Une porte de communication au fond, donnant accès à une sorte d'atelier.

F- L'ATELIER :

Je le prends en photographie depuis la terrasse abritée du 1^{er} étage pour une parfaite représentation.

Cet atelier est situé approximativement dans le prolongement du garage.



Je pénètre à l'intérieur.

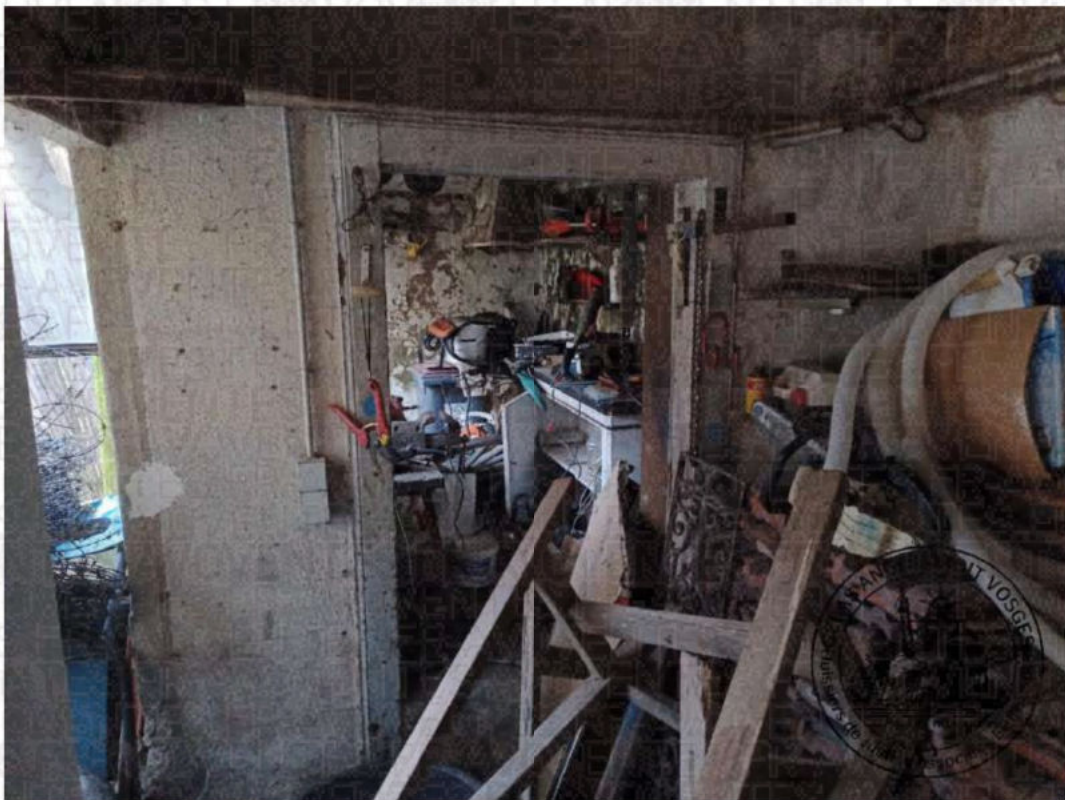
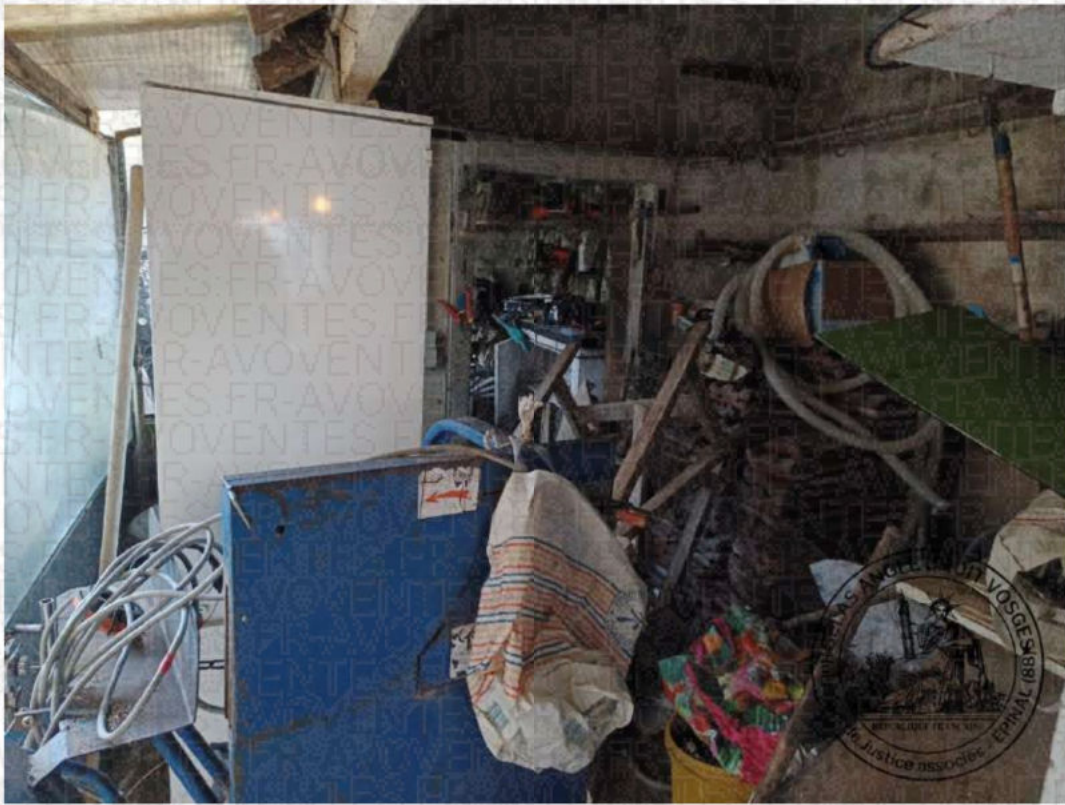
L'état d'encombrement rend les constatations difficiles.

Le tout est en béton à l'état brut.

Je prends les clichés numériques ci-dessous.

Celui-ci est accessible soit depuis le garage, soit depuis la terrasse arrière.





Telles sont les constatations faites ce jour, de tout, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître **NICOLAS CUNIN**



COMMUNE DE SENONES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE 2 – Dispositions applicable aux zones urbaines

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Zone correspondant au noyau ancien de la commune. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, des services, d'artisanat non nuisant. Le bâti est dense, souvent mitoyen en alignement de voirie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de stationnement de véhicules (silo à voitures) ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les caravanes isolées ;
- Les constructions agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les hébergements légers de loisirs ;
- Les exhaussements, affouillements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone;
- Les dépôts de véhicules, hors activités commerciales ou professionnelles, de ferraille, de déchets;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2, notamment les carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.430.1 c du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § 2.3.ci-après et des dispositions de l'article UA 1.

2.3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les industries, installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation « habitat » de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances. Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la R.D. 424, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée, les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux normes d'isolation acoustiques en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement de l'accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées et eaux pluviales

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public. Dans l'impossibilité de se raccorder au réseau collectif et, seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est accordé.

4.2.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en principe à l'alignement des voies sans préjudice des prescriptions de l'article UA 11. Néanmoins un certain recul sera accepté s'il est motivé en particulier par le souci de créer des places de stationnement ou pour se mettre en alignement avec les bâtiments existants. En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, l'implantation par rapport à l'alignement des voies pourra être semblable à celle des bâtiments contigus.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En façade sur rue, la construction doit être édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Sur la façade arrière des immeubles, les constructions peuvent être édifiées en ordre discontinu ; dans les conditions fixées au paragraphe suivant.

Au delà de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un retrait des limites séparatives, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur limite ; dans ce cas les constructions ne devront jamais dépasser la hauteur des bâtiments adjacents

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres peuvent être édifiées en fond de parcelles sur limites séparatives.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres et permettre le cas échéant un accès privatif à la voie publique. Les constructions existantes non contiguës ne respectant pas les conditions

susvisées peuvent être modifiées ou agrandies. Toutefois les agrandissements devront respecter une distance minimale de 4 m. d'implantation les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UA 10 –HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au sol existant, ne peut excéder 10 mètres à l'aplomb des toitures.

Lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, la hauteur devra être égale à celle des bâtiments contigus ou à leur moyenne. A défaut de bâtiments contigus, on pourra utiliser comme référence la hauteur des bâtiments situés sur l'alignement opposé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2. Toitures

Les toitures seront à deux pans principaux, l'utilisation de la tuile de teinte rouge vieilli est recommandée suivant la pente du toit. L'ardoise est tolérée à proximité des bâtiments historiques.

Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises :

Pour les constructions annexes contiguës à la construction principale (vérandas, piscines)

Pour les bâtiments commerciaux et industriels

A condition que l'intégration dans l'environnement soit satisfaisante.

11.3. Façades

Les volets roulants à caisson extérieur à la façade sont interdits, ceux en haut des fenêtres devront s'intégrer parfaitement à la façade (aspect, couleur).

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS