

**SELAS ANGLE DROIT VOSGES**  
**Me Nicolas CUNIN**  
**Huissier de Justice Associé**  
**Me Clémence ROBIN**  
**Huissier de Justice Salariée**  
**33, Quai Louis Lopicque**  
**88000 EPINAL**  
**Tél : 03.29.82.53.52**  
**Bureau annexe :**  
**24 rue Jean Jacques Baligan**  
**88100 SAINT DIE DES VOSGES**  
**Tél : 03.29.56.16.72**  
**vosges@angledroit.net**

**PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

Dressé à la demande :

**LA SCP LE CARRER-NAJEAN, Mandataire judiciaire, domiciliée 7 Quartier de la Magdeleine à 88000 EPINAL, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de**

**prise en la personne de ses  
représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège**



**SELAS ANGLE DROIT  
VOSGES**

**Me Nicolas CUNIN**

*Huissier de Justice associé*

**Clémence ROBIN**

*Huissier de Justice salariée*

**Siège: 33 quai Louis LAPICQUE  
88000 EPINAL**

**Tél. : 03.29.82.53.52**

Bureau annexe:

**24 rue J.J. Baligan**

**88100 SAINT-DIE DES VOSGES**

**Tél : 03.29.56.16.72**

**vosges@angledroit.net**

**IBAN: FR5140031000010000332454M41**

**BIC: CDCGFRPP**

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

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**PROCES-VERBAL  
DE DESCRIPTION**

Dressé l'an DEUX MILLE DIX NEUF

Et le VENDREDI VINGT DEUX NOVEMBRE de 15 heures à 17 heures

Nous SELAS ANGLE DROIT VOSGES, titulaire d'un office d'huissiers de Justice à EPINAL, 88000, 33 quai Lapique avec bureau annexe à SAINT-DIE DES VOSGES, 88100, 24 rue Jean Jacques Baligan, agissant par l'un des huissiers de Justice soussigné,

**A la demande :**

**LA SCP LE CARRER-NAJEAN, Mandataire judiciaire, domiciliée 7 Quartier de la Magdeleine à 88000 EPINAL, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de**

**prise en la personne de ses  
représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège**

*Ayant élu domicile au Cabinet de Maître Olivier COUSIN, Avocat au barreau d'Epinal, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 EPINAL ;*

**EXPOSE REQUISITION**

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat, Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'EPINAL, associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, 9 rue Rualménil à 88000 EPINAL ;

Qu'en vertu de la Requête du 13/06/2019 à Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'EPINAL en vue de la vente judiciaire d'actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire, et de l'Ordonnance rendue sur ladite requête le 28/10/2019 par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'EPINAL,

Autorisant la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire appartenant à

Qu'en application des dispositions de l'article R.642-23 du Code de Commerce, ce titre produit les effets du commandement prévu à l'article R321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

**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	220.94
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
Emolument complémentaire art A444-18 (2 heures supplémentaires sur place + rédaction longue ) Soit 75€ X 4 = 300 €	300.00
<hr/>	
Total HT	528.61
TVA à 20%	105.72
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.8
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours affr+photos	0
<hr/>	
Total TTC	649.22



Que ladite Ordonnance sur Requête désigne la SELAS ANGLE DROIT VOSGES aux fins de dresser le procès-verbal de description de l'immeuble, prévu par les articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Qu'à ce jour, \_\_\_\_\_ a pris attache avec notre Etude. Il m'a déclaré que le bien est inoccupé et partiellement déménagé. Il me déclare accepter la réalisation amiable du présent procès-verbal 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 EPINAL (88), au 3 et 3 bis rue Abel Ferry ce jour, le vendredi 22 novembre 2019 à 14 heures, en présence de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_

Certifie également avoir pris attache avec la société de diagnostics immobiliers ARLIANE afin de faire réaliser les différents diagnostics techniques ;

Certifie enfin avoir pris attache avec la Mairie d'Epinal afin d'obtenir les renseignements relatifs à l'urbanisme, le mэрule, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Je joins la réglementation applicable, après consultation de la Mairie d'Epinal. La commune est soumise à un plan local d'urbanisme, le bien se situe dans la zone UD.

Concernant l'assainissement, la Mairie d'Epinal me déclare que le bien est situé en zone d'assainissement collectif.

Quant à la présence de mэрule, la Mairie m'indique ne pas être en mesure de me répondre verbalement, et qu'il convient d'adresser une demande écrite. J'adresse une demande en ce sens.

### **CONSTATATIONS**

**Observations générales :**

La vente porte sur deux maisons d'habitation située 3 et 3 bis rue Abel Ferry à 88000 EPINAL (Vosges), cadastrées Section AP n°12 d'une contenance de 02 a 93 ca e d'une parcelle de terrain cadastrée Section AP n°404 d'une contenance de 00 a 30 ca.

La rue Abel Ferry est située dans un quartier résidentiel, dans un quartier Sud de la Ville d'Epinal.

Sur ces parcelles se trouvent édifiées deux maisons à usage d'habitation. La maison située côté droit, immédiatement sur rue, est de construction relativement récente, mais l'ensemble est toutefois très fortement détérioré, du fait de malfaçons évidentes, et d'une qualité de finition intérieure très faible.

Je prends un premier cliché numérique depuis la voie publique.





La maison située légèrement à l'arrière-plan est bien plus ancienne. L'intérieur est très vétuste, et des travaux d'amélioration sont rendus nécessaires.

Je prends un cliché numérique depuis la rue.



Il existe une petite cour intérieure entre les deux maisons.

Les diagnostics techniques seront réalisés par du Cabinet  
ARLIANE, dont les bureaux sont situés 40 rue de Lorraine à 88150 THAON LES  
VOSGES.



Se trouvent également annexés au présent procès-verbal de description

- Le plan cadastral
- Une vue aérienne du site GEOPORTAIL ;
- La réglementation applicable selon les éléments recueillis auprès de la mairie ;
- Les différents diagnostics techniques ;

### **Observations sur l'ensemble de ces deux maisons, et leur occupation :**

La maison située côté droit, immédiatement sur rue, est de construction relativement récente.

Il s'agit d'une construction de 2008 selon

Le cabinet de diagnostic immobilier m'indique que la surface habitable totale, Loi Carrez, est de 70,95 m<sup>2</sup> environ. La surface totale est de l'ordre de 132 m<sup>2</sup>. Il convient de se reporter au rapport du cabinet ARLIANE.

Cette maison comprend un garage au rez-de-jardin, une chambre située à un demi-niveau, une vaste pièce de vie comprenant un espace cuisine, une autre chambre, une salle de bain avec WC.

En prenant du recul, je constate qu'il s'agit d'une toiture bitumée.

nous expose que sous cette toiture bitumée se trouve une toiture bac acier avec isolant, mais que suite à des problèmes d'étanchéité, cette seconde toiture bitumée a été édifiée.

Chauffage électrique au sol, avec gestionnaire d'énergie.

La maison n'est pas habitée.  
dernières affaires.

nous indique qu'il va retirer ses

En faisant le tour de cette maison, je constate la présence de nombreuses salissures et dégradations, traduisant une absence de soin.

La maison située légèrement à l'arrière-plan est bien plus ancienne. L'intérieur est très vétuste, et des travaux d'amélioration sont rendus nécessaires.

Cette maison est pour l'heure inoccupée.

Le cabinet de diagnostic immobilier m'indique que la surface habitable totale, Loi Carrez, est de 96,10 m<sup>2</sup> environ. La surface au sol totale est de 129,54 m<sup>2</sup>. Il convient de se reporter au rapport du cabinet ARLIANE.

Elle comprend une entrée, des toilettes, une cuisine, un séjour, une véranda, une salle de bain, 3 chambres et un petit grenier.

L'attention de l'acquéreur potentiel est attirée sur un risque de glissement de terrain, ou d'effondrement d'un mur sur la propriété située en aval, tel que cela sera développé ultérieurement.



me déclare qu'il estime le bien à 300.000 euros. Cette estimation semble très nettement surévaluée dans la mesure où de très nombreux travaux sont à prévoir, et que de lourds travaux de consolidation du terrain sont à effectuer de toute urgence pour éviter l'effondrement d'un mur sur la propriété située en aval.

Il est difficile de donner une estimation, mais une somme avoisinant les 100.000 euros serait plus raisonnable.

## I - DESCRIPTION DE LA MAISON COTE DROIT, SUR RUE

### A- Depuis l'extérieur

Je me place en premier lieu sur la voie publique. La maison est adossée à la grande copropriété LE LUCRECE située en amont.

Je prends le présent cliché numérique.



Présence d'une grande porte de garage coulissante.

La façade est crépie. Je relève toutefois à l'extrémité droite de très nombreuses marques noirâtres de moisissure, et autres infiltrations. Il existe même des éclats de l'enduit, laissant deviner de très anciennes infiltrations.

La descente d'eaux pluviales semble totalement bouchée. L'eau coule actuellement au goutte-à-goutte le long de la façade.

Je prends d'autres clichés numériques plus rapprochés, faisant état des dégâts actuels.





Je remonte la rue, et prends le présent cliché numérique afin que l'acquéreur puisse se rendre compte que cette maison est située en contrebas de la copropriété voisine.





Je prends le présent cliché numérique de la toiture de la maison objet de la procédure.



Je remarque un revêtement bitumé. Présence de deux fenêtres de toit type VELUX.

L'accumulation de feuilles et branches en périphérie de la toiture, bouchant de toute évidence les évacuations d'eau, semble expliquer les diverses apparitions de moisissures et autres infiltrations dans la maison.





Je me rends ensuite dans la cour intérieure, sur le terrain objet de la vente, et prends le présent cliché numérique.



Je relève en façade de très nombreuses trainées noirâtres, principalement au droit des tablettes de fenêtres, ainsi que depuis la toiture.

Je devine des malfaçons, du fait du mauvais écoulement des eaux de pluie, et des dégradations importantes alors que la maison, aux dires de , n'aurait que 10 ans.

La fenêtre côté gauche correspond à celle de la cuisine, les deux autres donnent sur la pièce de vie.

## B- Depuis l'intérieur

### 1- Le garage

Nous y accédons par la petite porte latérale.

Il s'agit du point d'entrée principal dans le garage, et dans la maison. Il est nécessaire de passer par le garage pour rejoindre l'espace de vie à l'étage.

Le plafond de ce garage est une dalle béton. Je compte deux tubes fluorescents au plafond.

Le mur du fond en entrant est mitoyen avec la copropriété voisine. Les autres parois murales sont en parpaings, à l'état brut.

La porte de garage est en bois, sur rails coulissants.

Sol en béton brut.

Le tableau électrique, le compteur d'eau, et le chauffe-eau se trouvent dans ce garage.





Je rejoins la porte PVC 5 points de sécurité, avec partie supérieure vitrée, donnant accès à l'étage de vie.

Le montant côté droit est fortement détérioré. Le plâtre est défoncé. Il s'agit de toute évidence de griffures de chien.





## 2- La cage d'escalier

Accessible uniquement depuis le garage, cette cage d'escalier dessert une chambre, côté droit, en plein milieu de la cage d'escalier.

Cet escalier nous permet de rejoindre directement dans la pièce de vie de l'étage.

Le plafond de la cage d'escalier est en placoplâtre, peint en blanc. Une douille avec ampoule au premier quart tournant à gauche.

Je remarque deux fils électriques, à nu, au niveau de l'arrivée d'escalier.

Les parois murales sont recouvertes de papier peint de couleur claire, à fleurs, en partie supérieure. Frise centrale arrachée ou décollée en plusieurs points. Papier peint vert clair en partie inférieure.

Je relève plusieurs traces noirâtres de moisissure, ainsi que de nombreuses taches. La cornière d'angle est dégradée.

Plinthes en bois.

Sol carrelé, à l'exception de la surface située au pied de l'escalier, comprenant plusieurs sortes de revêtements PVC.





3- La chambre au demi-niveau appelée chambre 1 sur le plan du Cabinet ARLIANE

L'accès à cette chambre se fait uniquement par la cage d'escalier, à mi-hauteur. Cette chambre est ainsi située à un demi-niveau.

Le plafond est blanc. A signaler à droite en entrant que le plafond est gorgé d'eau, avec éclats du plâtre, surface noircie de moisissure sur environ 40 cm<sup>2</sup>. Une douille de chantier avec ampoule en partie centrale.

Une fenêtre de toit type VELUX avec store occultant dégradé.

Parois murales tapissées. Celle-ci se décolle par endroits.

Sol recouvert d'un revêtement PVC bleu, relativement vétuste.

La porte de communication avec la cage d'escalier présente des dégradations légères.





#### 4- Le séjour avec cuisine ouverte

Accessible uniquement depuis la montée d'escalier.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, très lumineuse. La cuisine est ouverte sur cette pièce de vie.



L'accès à la salle de bain, et à la seconde chambre se fait également depuis cette pièce de vie.



Le plafond est en placoplâtre, peint en blanc, en pente douce. Je compte 12 spots intégrés, et deux poutres apparentes.

Les parois murales sont recouvertes d'un papier peint à motif floral en partie supérieure, et d'un papier peint de couleur gris foncé imitation parement pierre en partie inférieure.  
Il se décolle en plusieurs points.

Plinthes en médium, fortement dégradées, et totalement déformées par endroits.  
nous expose que ces dégradations sont dues à la fuite de son aquarium.

Sol carrelé blanc. A noter une fissuration en partie centrale, sur près de 2 mètres.



Je compte deux fenêtres sur cour intérieure, comportant chacune un seul battant, double-vitrage. Volet roulant PVC actionnable à l'aide d'une manivelle.

Présence également d'une fenêtre deux battants, double-vitrage, sur rue. Volet roulant à lamelle, en PVC, actionnable à l'aide d'une manivelle.

### **La partie cuisine ouverte :**

Plafond en placoplâtre peint en blanc. Fils électriques en partie centrale, avec domino.

Parois murales recouvertes de placoplâtre, peintes couleur chocolat.

Plinthes en médium, encrassées.

Sol recouvert d'un revêtement PVC de couleur foncée.

Crédence carrelée.

Cuisine en forme de « L ». Il s'agit de toute évidence d'une cuisine « premier prix », en mauvais état général, dont la feuille de placage décoratif se décolle et se fissure en de très nombreux points.

L'intérieur est maculé de salissures et taches de graisse.

Mauvais ajustement de certaines portes.

Concernant les éléments de cuisine :

En partie haute : 2 placards deux portes dont une vitrée

1 hotte électrique, encrassée

1 placard haut une porte comprenant un rayonnage

En partie basse : sur la première partie du « L », un plan de travail comprenant un évier un bac, avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide, partie égouttoir, deux placards, un tiroir (l'autre est simplement décoratif), un lave-vaisselle WHIRLPOOL sale ;

Sur la grande longueur du « L », un plan de travail comprenant une plaque vitrocéramique, 3 tiroirs, 4 placards, un espace laissant vacant sous la plaque de cuisson.





Enfin, présence d'une fenêtre un seul battant, double-vitrage, donnant sur la cour intérieure, actionnable à l'aide d'une manivelle. La poignée est chancelante.

#### 5- La salle de bain avec WC

Elle est située à proximité de la montée d'escalier.

Plafond en placoplâtre peint en blanc, en pente douce.

Une fenêtre de toit type VELUX, au bois dégradé, qui constitue la seule source de lumière naturelle.

Une grille d'aération en hauteur.

Parois murales recouvertes de faïence bleu clair. Pas de plinthes.

Sol carrelé, bleu.

Une baignoire d'angle avec jets hydromassants, robinet mélangeur eau chaude, eau froide, flexible et pommeau de douche.

Un radiateur sèche-serviettes électrique.

Un meuble de salle de bain « premier prix », avec vasque intégrée, robinet mélangeur eau chaude / eau froide, et en partie inférieure, un meuble de rangement comprenant 3 tiroirs, et un placard deux portes.

Un miroir en partie supérieure.

Une petite séparation en placo, légèrement courbée, permet de séparer l'espace WC de la salle de bain.

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



Une porte de communication sale.



6- La chambre sur rue, appelée chambre 2 sur le plan du Cabinet ARLIANE

Il convient de se rendre au fond de la pièce de vie, et de prendre sur notre gauche.

Chambre de petite taille, peu lumineuse.

La seule lumière naturelle, porte fermée, vient de la fenêtre de toit type VELUX.

Je relève de nombreuses taches noirâtres de moisissure. Je me trouve en effet au point précédemment décrit lorsque je me situais sur la voie publique.

Plafond en placoplâtre peint en blanc, en pente douce. Une poutre est visible. Une arrivée électrique.

Une fenêtre de toit type VELUX.

Au fond et à droite en entrant, présence de moisissure noirâtre au plafond, avec apparition de cloques.

Parois murales recouvertes de papier peint mauve, en mauvais état général.

Plinthes en médium, pourries et boursoufflées par endroits.

Sol recouvert d'un revêtement PVC rose, très vétuste, qui gondole.

La porte de communication avec la pièce de vie est vétuste. La clenche côté intérieur est cassée.





## II - DESCRIPTION DE LA MAISON SITUEE LEGEREMENT EN RETRAIT

### A- Depuis l'extérieur

Je prends un cliché numérique de cette maison depuis la cour intérieure, en me positionnant à proximité du trottoir afin d'avoir le recul suffisant.



La toiture est en tuiles terre cuite, très ancienne. Un nettoyage s'impose dans la mesure où celle-ci est couverte de mousse par endroits.



La façade côté rue est crépie. L'ensemble est relativement ancien.

Les volets bois de la fenêtre de l'étage sont vétustes.

En partie droite, il existe une véranda. Il convient de préciser que celle-ci est légèrement encaissée.

En partie gauche, présence d'une petite extension de la maison, par rapport à la partie plus ancienne. Cette petite extension comprend une partie de l'entrée, et des toilettes.

Je remarque que le sol de la cour intérieure semble s'affaisser en direction du terrain en aval. Le risque d'un glissement de ce terrain, sur le terrain situé en aval est réel.

Mes doutes se confirment puisque je constate qu'une structure composée de planches de bois, poutres et étais vient retenir le terrain afin qu'il ne s'effondre pas sur la maison située légèrement en aval.

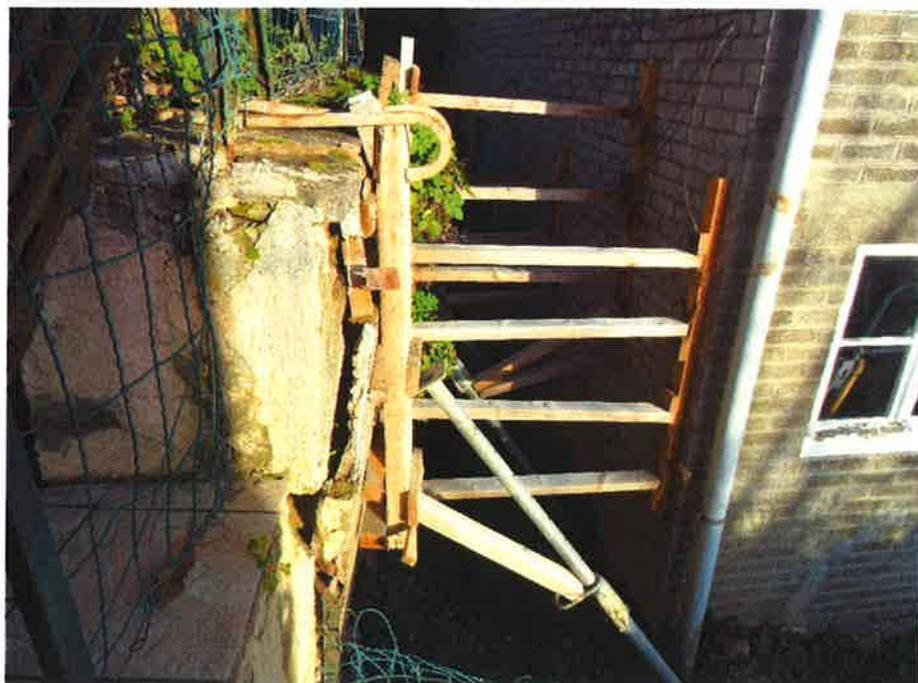


Le mur en limite de cette cour intérieure présente de très larges fissures, qui semblent récentes.

Par ailleurs, cette structure venant retenir le terrain objet de la vente prend appui, sur un plan horizontal, sur le mur de la maison en aval. Je crains pour la solidité du mur de la maison voisine, de toute évidence non conçu pour absorber une forte pression, sur un plan horizontal.

L'attention de l'acquéreur potentiel est attirée sur la situation actuelle, et les risques encourus en cas d'effondrement du mur et ou terrain sur la maison voisine.





Je descends ensuite l'escalier afin de contourner la maison.  
L'extension correspondant aux toilettes est habillée d'un bardage PVC.





La façade côté gauche par rapport à la rue est crépie.

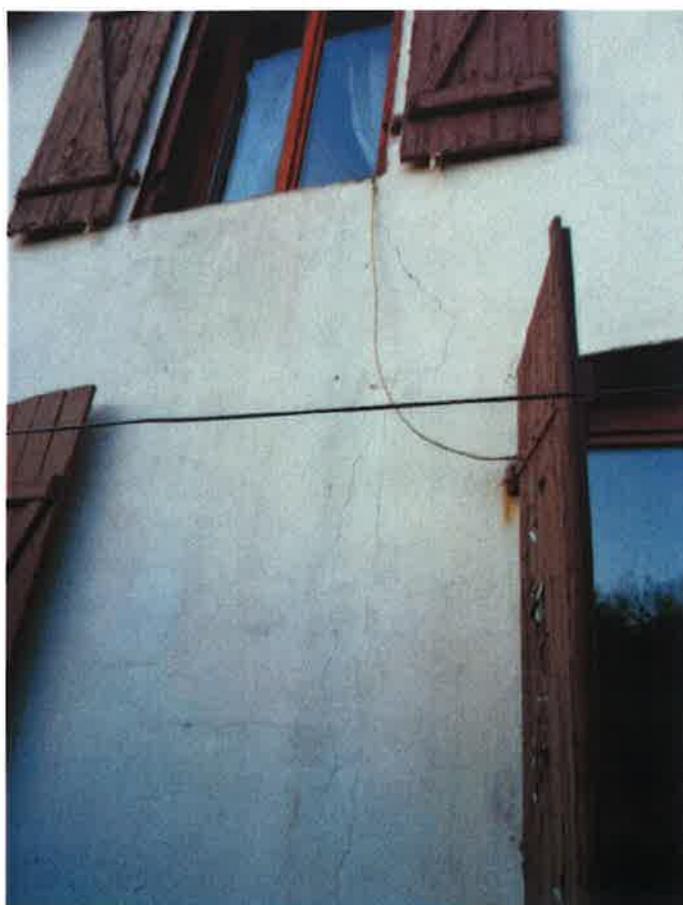




Il existe une ouverture à l'étage correspondant à la chambre située à côté de la salle de bain. Volets extérieurs en bois, anciens.

Au niveau du rez-de-jardin, présence de deux ouvertures, avec volets bois anciens. Il s'agit des deux ouvertures de la fenêtre du rez-de-jardin.

Je constate la présence de plusieurs fissurations en façade, sur toute la hauteur, de la toiture, quasiment jusqu'au sol.





Il existe un accès à la cave située sous la chambre du rez-de-jardin.

Je prends une photo de l'accès cave.



Cette cave, de faible hauteur, m'obligeant à m'abaisser, comprend une chaudière fioul, et la cuve à fioul.

Je suis indisposé par des odeurs très soutenues de fioul.

Je remarque une très vieille chaudière CHAPPEE sur laquelle je peux lire les mentions suivantes : « SATURNE TBK STELLA 14 ».





Les parois murales, plafond et sol, sont à l'état brut.

Je quitte cette cave.

Les extérieurs ne sont pas entretenus. Les ronces rendent ma progression difficile.

Il existe une sorte de petit abri extérieur en très mauvais état, à l'abandon.



Il ne m'est pas possible de contourner la maison afin d'avoir une vue sur la façade arrière par rapport à la rue, du fait de la végétation non entretenue.

Aussi, arrivé à l'angle de la maison, je tends mon appareil photo, afin d'avoir quelques vues sur la façade arrière.

Je prends le cliché numérique suivant :





Les limites extérieures du terrain sont camouflées par la végétation.





## B- Depuis l'intérieur

### 1- L'entrée au niveau du rez-de-chaussée

Porte en bois, comportant 3 points de sécurité, avec partie supérieure vitrée. Le bois est dégradé en plusieurs points, et présente de traces de griffures d'animaux. Je remarque enfin que la partie supérieure de cette porte frotte contre le chéneau recueillant les eaux pluviales de toiture.



Cette entrée donne accès, en face de la porte d'entrée, à la cuisine de la maison. A noter qu'il convient de monter deux marches pour accéder à la partie cuisine.





Sur la gauche, nous accédons à une petite pièce avec WC.

Le plafond de l'entrée est en pente douce. Présence de dalles au plafond, très vétustes. Un point lumineux.

Une fenêtre à droite, au cadre bois, simple vitrage, donnant sur la véranda.

A noter qu'il n'existe pas de porte entre l'entrée et la partie cuisine.

A gauche, une porte à soufflet, très ancienne, donne une sur un petit réduit avec WC.

Parois murales recouvertes de papier peint de couleur beige en partie supérieure, frise centrale, et partie inférieure couleur fuchsia.

Sol PVC gris, vétuste.





## 2- Les toilettes du rez-de-chaussée

Elles sont uniquement accessibles depuis l'entrée.

Présence d'une porte à soufflet entre l'entrée, et ces toilettes.





Cette pièce est très lumineuse, et ouverte à la fois sur l'extérieur, mais également sur la salle de bain, en partie droite sur la photographie ci-dessus. Absence totale d'intimité pour cette pièce.

Au plafond, présence de dalles vétustes, peintes.  
Le plafond est en pente douce. Il existe un fil électrique qui pend du plafond.

Ces toilettes constituent bien une sorte d'extension à la partie plus ancienne de la maison.

Une grande fenêtre rectangulaire côté rue, simple vitrage, encadrement bois. Je n'arrive pas à ouvrir cette fenêtre.

Une fenêtre bois, simple vitrage, côté jardin.

Une ouverture sans vitrage, côté salle de bain.

Parois murales recouvertes de papier peint de couleur beige, avec frise, de couleur fuchsia.

Sol recouvert d'un revêtement PVC gris, vétuste, et qui gondole.

WC sanibroyeur.

Un radiateur.



### 3- La cuisine au rez-de-chaussée

Cette pièce faisant office de cuisine dessert :

- Sur la droite le séjour
- Un escalier menant à une seconde cave
- L'escalier menant à l'étage
- Sur la gauche, un dégagement desservant une salle de bain, une chambre, et un escalier desservant une autre chambre située au rez-de-jardin.

Il s'agit en conséquence d'une véritable pièce centrale, et de passage, qui sera empruntée à de très nombreuses reprises pour évoluer dans la maison.



Le plafond de cette cuisine est peint en blanc. Je relève des fissurations. Il existe une applique lumineuse comprenant 3 spots.

Les parois murales sont, en partie supérieure des murs, recouvertes d'un papier peint blanc ou gris, et en partie inférieure, de lambris bois.

Sol recouvert d'un revêtement PVC imitation parquet gris.

Un petit chauffe-eau électrique au-dessus de l'évier.

Les éléments de cuisine sont vétustes, et d'une « autre époque ».

En hauteur, je compte 5 placards et une hotte électrique aspirante.

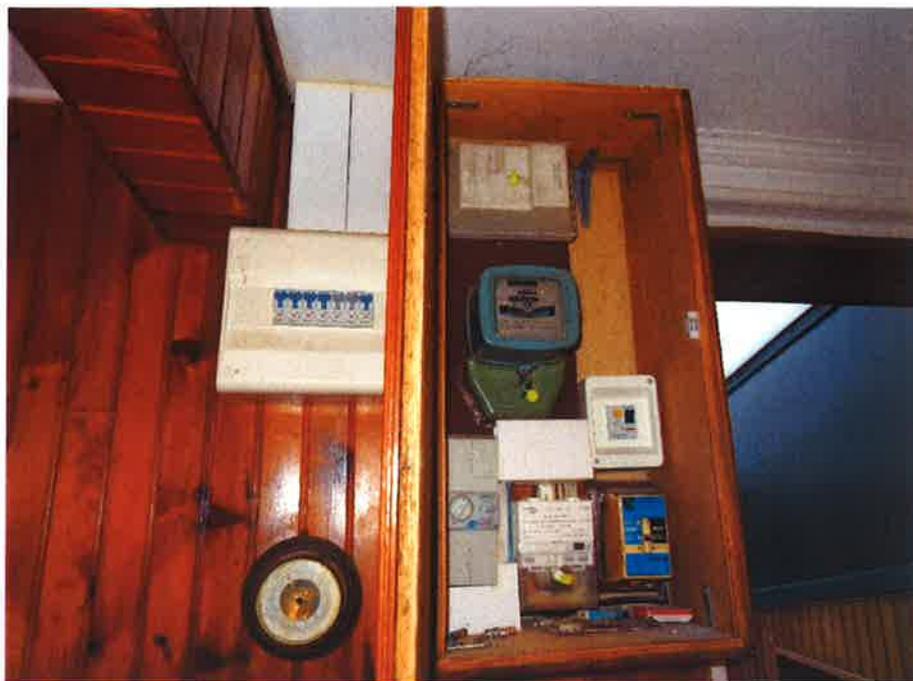
En partie inférieure, le plan de travail est vétuste. Je compte un évier un bac avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide, partie égouttoir, un espace vide pour accueillir une plaque de cuisson, 3 placards, et un espace laissé vacant, permettant d'accueillir un four.

Un radiateur.



Il existe enfin une ouverture type fenêtre, sans vitrage, donnant sur la véranda.

Le tableau de répartition électrique, compteur, et disjoncteur se trouvent entre cette cuisine et le séjour.



Au fond et à gauche, présence d'un accès à une autre cave.

#### 4- Le séjour du rez-de-chaussée

Accessible depuis la partie cuisine, ou depuis la véranda.

Le plafond est blanc, et présente des fissurations. Je remarque une arrivée électrique.

Les parois murales sont recouvertes de papier peint de couleur jaune ou mauve, en partie arrachée, laissant apparaître un papier peint plus ancien. Etat de vétusté avancé.

Un radiateur.

Sol recouvert de parquet flottant.

A noter qu'au moins 1 m<sup>2</sup> de parquet flottant est manquant, sur une surface très rectangulaire.





Ce séjour ouvre sur la véranda.

A noter qu'il conviendra de descendre une marche pour accéder à la véranda.



#### 5- la véranda du rez-de-chaussée

Accessible depuis le séjour, ou depuis l'extérieur via la porte-fenêtre coulissante.

Il convient de préciser que cette véranda se trouve légèrement encaissée, faisant craindre d'éventuels problèmes d'humidité.



En partie supérieure, présence de panneaux polycarbonates.

Les parois murales sont vitrées. Double-vitrage.

Lambris bois côté murs extérieurs de la maison.

Je compte deux appliques murales.

Une porte-fenêtre coulissante donnant sur l'entrée, côté extérieur.

Une porte-fenêtre côté séjour, deux battants, double-vitrage.

Deux radiateurs.

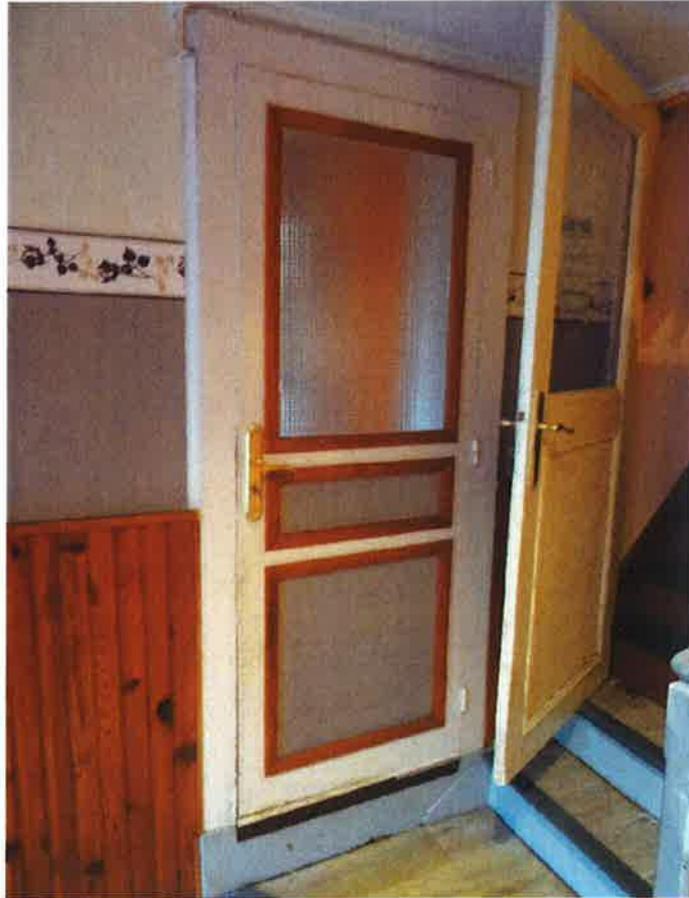
Sol recouvert d'un revêtement PVC imitation carrelage.





6- le dégagement du rez-de-chaussée, desservant la salle de bain, une chambre et un escalier

Ce dégagement est accessible uniquement depuis la cuisine.  
Présence de deux marches d'accès.



La porte de communication entre la cuisine et le dégagement est en bois, avec partie supérieure vitrée, vitrage translucide.

Ce dégagement dessert sur ma gauche une salle de bain, une chambre en face, et sur la droite un escalier menant à la chambre du rez-de-jardin.

Le plafond blanc présente des fissurations.

Eclairage assuré par une ampoule au niveau de la cage d'escalier.

Parois murales, ton beige.





#### 7- La salle de bain du rez-de-chaussée

Accessible uniquement depuis le dégagement du rez-de-chaussée.

Présence d'une porte de communication, à soufflet, entre ce dégagement et cette salle de bain.

Plafond recouvert de dalles, vétustes, recouvertes de peinture blanche.  
Une fenêtre de toit type VELUX. Traces noirâtres de moisissure sur l'encadrement bois.

Parois murales en lambris bois.

Un radiateur.

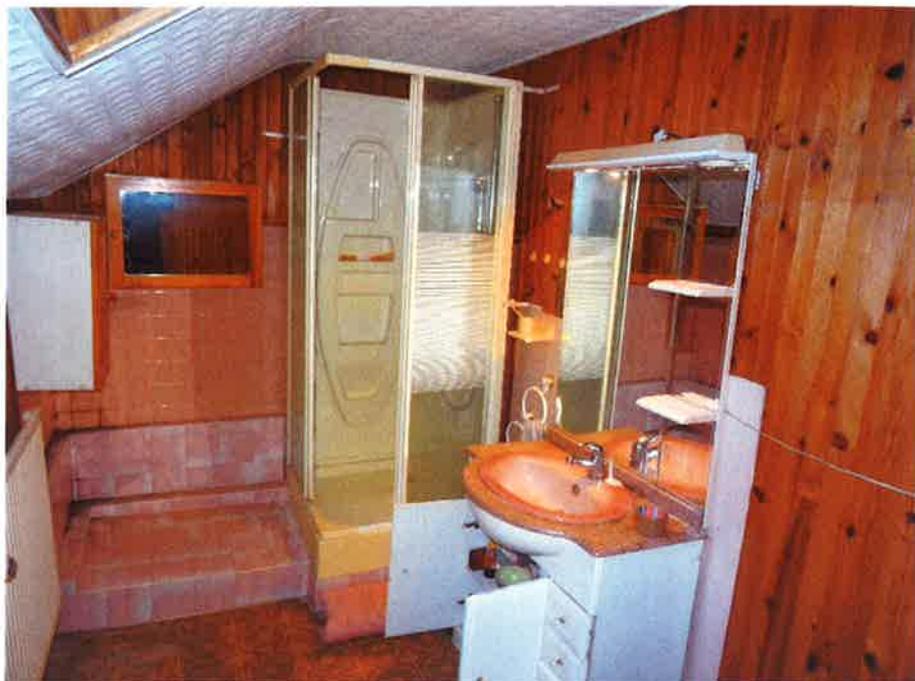
Une cabine de douche avec buses hydromassantes, robinet mélangeur, flexible et pommeau de douche. Parois coulissantes.

Un meuble de salle de bain « premier prix » comprenant une vasque, un robinet mélangeur eau chaude, eau froide, et en partie inférieure, un placard deux portes, et 4 tiroirs.

Un miroir en partie supérieure, avec deux tablettes de rangement, et éclairage en partie supérieure.

Présence d'une ouverture, sans vitrage, côté WC du rez-de-chaussée.





#### 8- La chambre du rez-de-chaussée

Accessible uniquement depuis le dégagement du rez-de-chaussée, dans l'axe de la cuisine.

Cette chambre donne sur un espace vert, côté gauche de la maison lorsque je la regarde depuis la rue.

Le plafond est peint en blanc.

Les parois murales sont recouvertes de papier peint de couleur beige, très vétuste.

Sol recouvert d'un revêtement PVC avec raccords.

Un radiateur.

Une fenêtre encadrement bois, deux battants, double-vitrage. Volets bois extérieurs, vétustes.





9- La cage d'escalier menant à la chambre du rez-de-jardin

Cette cage d'escalier relie le dégagement précédemment décrit, et la chambre du rez-de-jardin.

Plafond blanc, présentant des fissurations.

Parois murales recouvertes de papier peint, vétuste.

Marches d'escaliers recouvertes de moquette, vétuste.

Une applique murale.





#### 10- La chambre du rez-de-jardin

Cette chambre est située au pied de l'escalier.

Au plafond, présence de dalles type polystyrène.

Parois murales recouvertes de papier peint ancien, motif floral.

Sol recouvert de moquette, vétuste.

Deux fenêtres sur l'extérieur, encadrement bois, double-vitrage, deux battants, volets extérieurs en bois.

Un radiateur.





#### 11- La cage d'escalier menant à l'étage

Pour rejoindre l'étage, il convient d'emprunter l'escalier accessible depuis la cuisine.

Il convient de franchir la porte ouvrant sur la cage d'escalier.



Le plafond et les parois murales sont recouvertes d'un papier peint couleur saumon, très vétuste. Présence de traces de moisissure.

Les marches sont recouvertes de moquette.

J'atteins le palier de l'étage. Le garde-corps est de faible hauteur, faisant craindre des risques de chutes dans la trémie d'escalier.



Sol du palier recouvert de moquette.

Ce palier dessert un petit grenier, approximativement dans l'axe de l'arrivée d'escalier, et une chambre côté droit.



#### 12- Le petit grenier de l'étage

Il existe une porte entre le palier et ce petit grenier.

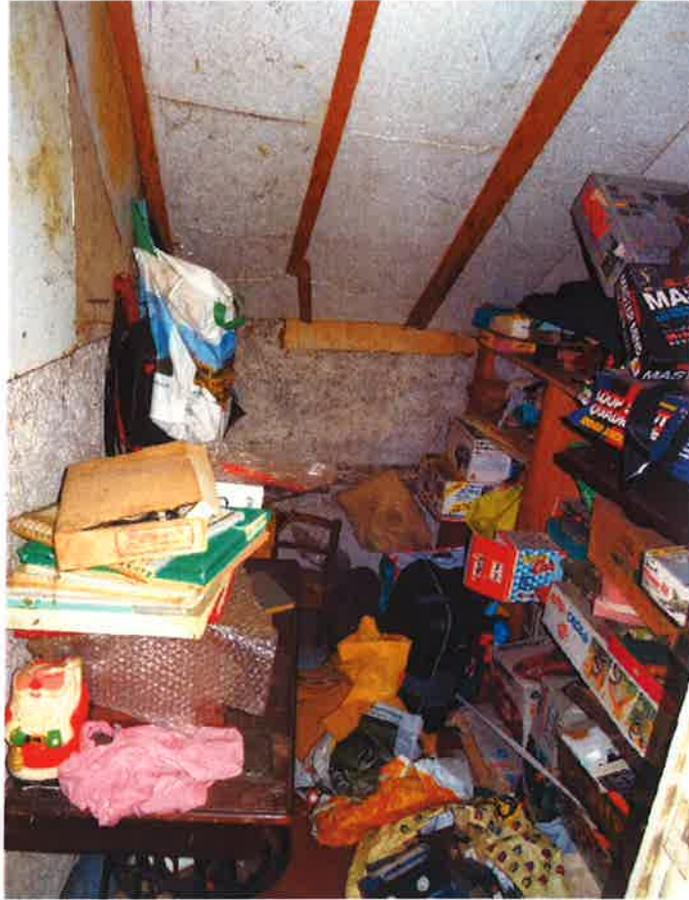
Il s'agit d'un petit grenier, d'une très faible superficie.

Plafond en pente, avec isolant maintenu à l'aide de lattes de bois.

Parois murales à l'état brut.

Sol indéterminé, du fait de l'encombrement de cette pièce.





### 13- La chambre de l'étage, sur cour intérieure

Absence de porte de communication entre le palier et cette chambre.

Plafond recouvert de dalles type polystyrène.  
Un point lumineux en partie centrale.

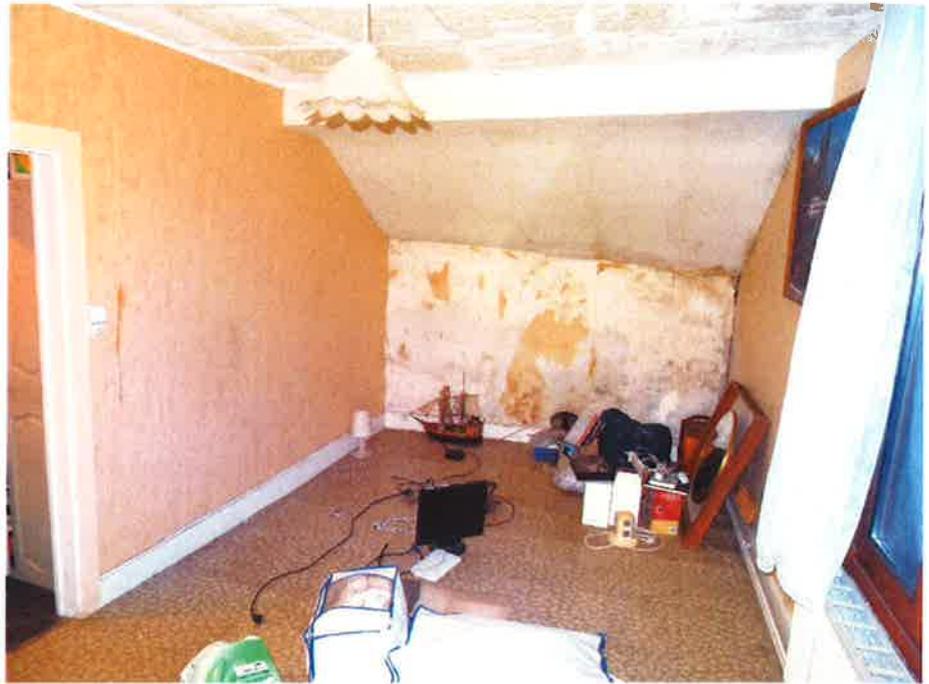
Parois murales recouvertes de papier peint, en partie arraché. Présence de traces noirâtres de moisissure.

Un radiateur sous la fenêtre.

Sol recouvert d'un revêtement PVC, vétuste.

Une fenêtre avec encadrement bois, deux battants, double-vitrage, donnant au-dessus de la véranda.





### III - DESCRIPTION DE LA REMISE SITUEE ENTRE LES DEUX MAISONS

Accessible uniquement depuis l'extérieur.

Porte PVC comportant 5 points de sécurité.

Toiture bac acier, avec un panneau translucide.

Paroi murale de gauche en entrant : béton, avec fissurations.

Paroi murale du fond : mur en béton, ou peinture.

Présence d'un vieux WC et d'un lave-mains.

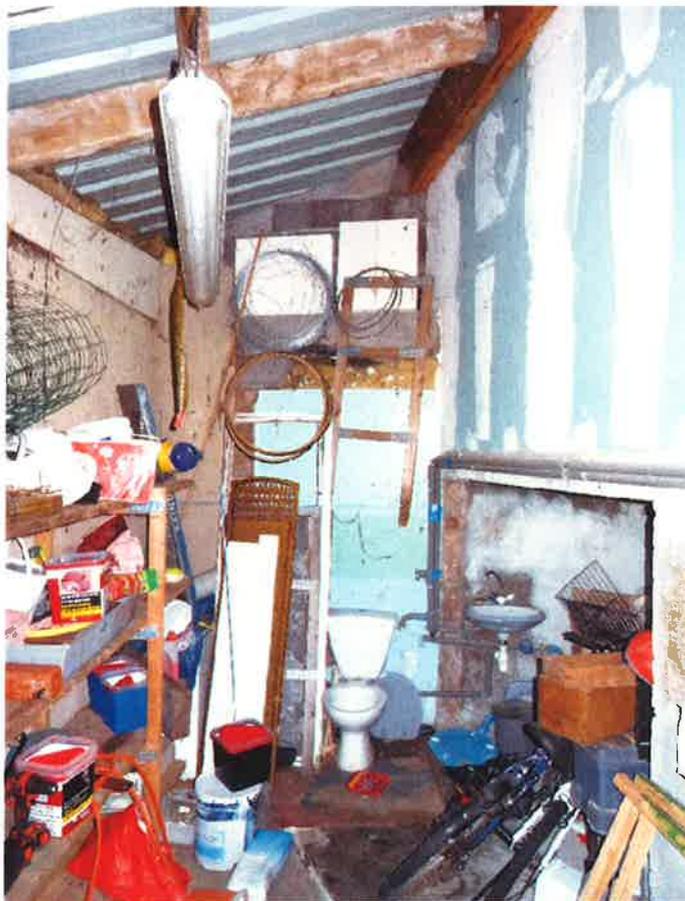
Côté droit se trouve une dalle béton, à environ 1,60 mètre de haut, et supportant la chambre du demi-niveau de la maison sur rue précédemment décrite.

Au-dessus de la dalle béton, paroi murale en placoplâtre, à l'état brut.

En partie inférieure, béton à l'état brut.

Sol béton.





## CLOTURE

Ma mission étant terminée à 17h00, je me suis retiré, étant précisé que 134 photographies numériques ont été prises, et sont susceptibles d'être produites à tout moment en cas de contestation, sur demande de l'autorité judiciaire. Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de constat en deux originaux dont le premier pour être mis au rang des minutes de l'étude de l'Huissier de justice soussigné et le second pour être remis à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit.

Se trouvent annexés un extrait du plan cadastral, une vue extraite du site GEOPORTAIL, ainsi que les différents diagnostics techniques.

Me Nicolas CUNIN

Huissiers de Justice associés





Département :  
VOSGES

Commune :  
EPINAL

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/05/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

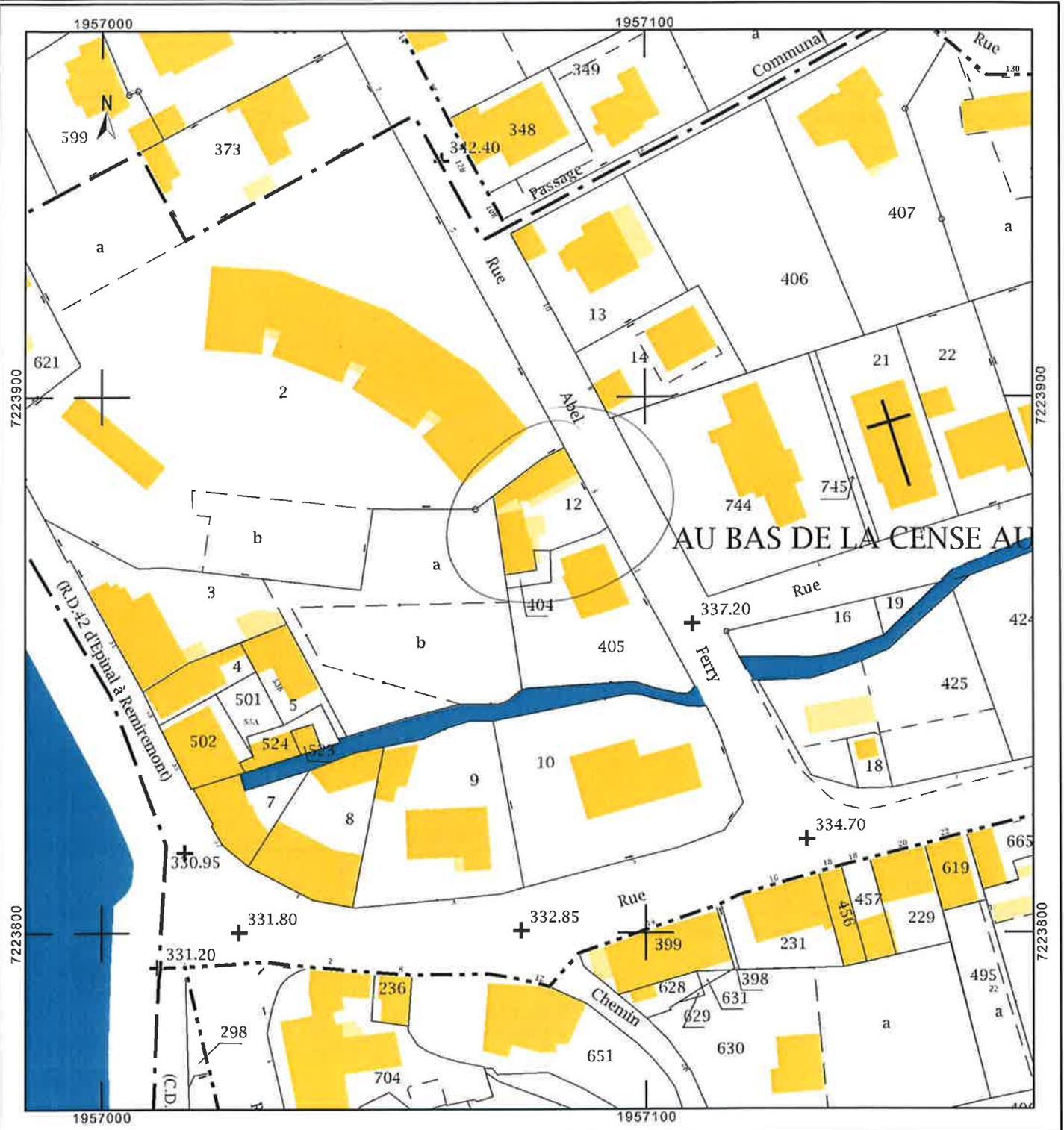
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
EPINAL  
1, rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien  
Hôpital B.P. 574 88018  
88018 EPINAL CEDEX  
tél. 03-29-69-22-95 - fax 03-29-69-23-74  
cdf.epinal@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 13/06/2019  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER EPINAL

SF1902849105

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 088				Commune : 160 EPINAL						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AP	0012			3 RUE ABEL FERRY	0ha02a93ca					
AP	0404			RUE ABEL FERRY	0ha00a31ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

  
**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

Département :  
VOSGES

Commune :  
EPINAL

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 06/05/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

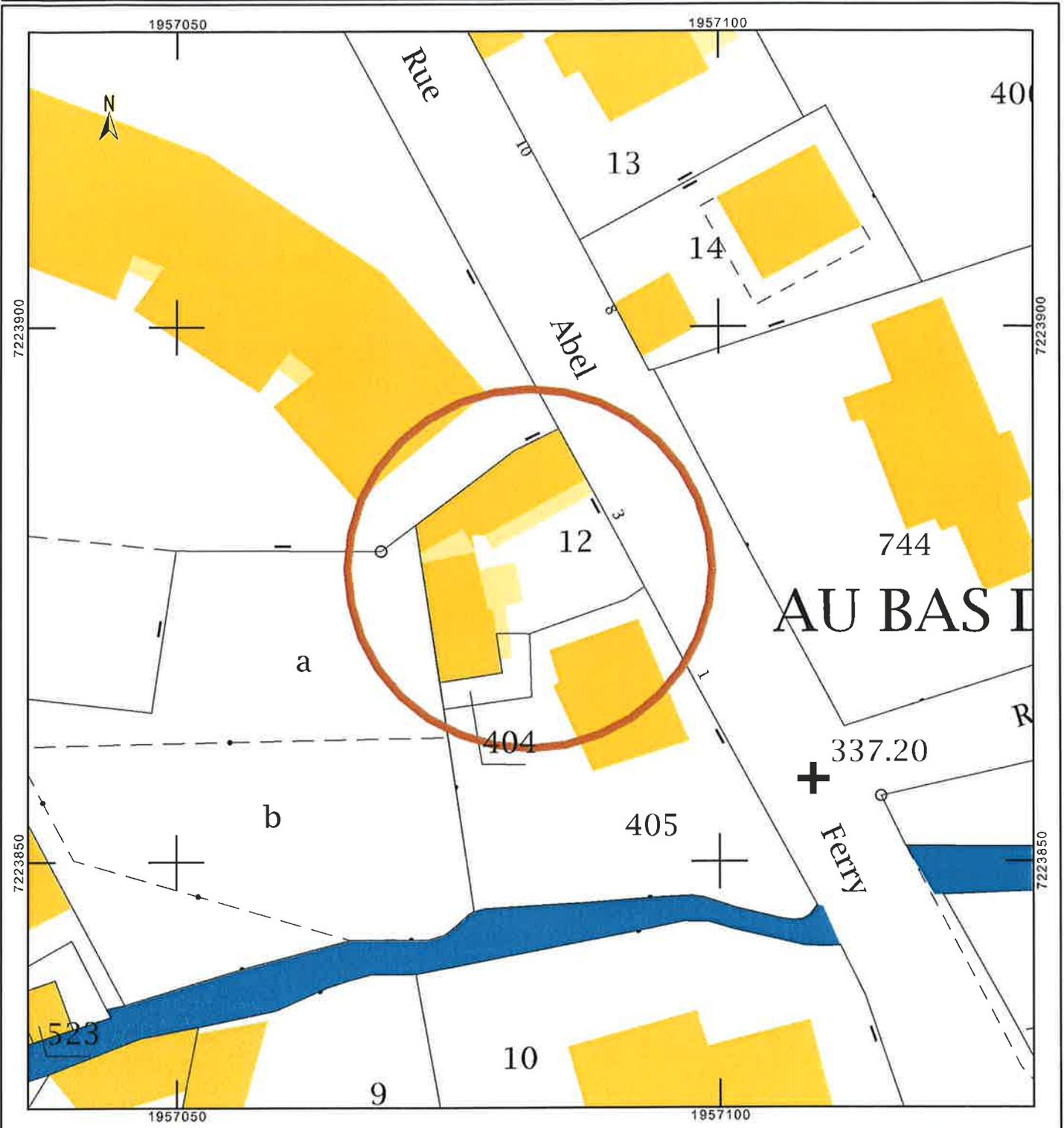
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
EPINAL  
1, rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien  
Hôpital B.P. 574 88018  
88018 EPINAL CEDEX  
tél. 03-29-69-22-95 - fax 03-29-69-23-74  
cdif.epinal@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





# PLAN DE SITUATION





## **CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Zone présentant un caractère urbain dense à dominante d'habitat individuel.  
Elle couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, des Terres Saint Jean et de Courcy.

Elle comprend les sept secteurs suivants :

- **UDa** : secteur réservé à l'activité militaire ;
- **UDb** : secteur d'équipement pénitentiaire ;
- **UDc** : secteur de l'entrée de ville le long de la RD 220 ;
- **UDd** : secteur situé en bordure de la rue Saint Michel ;
- **UDe** : secteur situé à Mauvraie-Faubourg Saint Antoine qui fait exception en matière de clôtures (article UD 11) ;
- **UDf** : situé quartier de la Vierge dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fait exception à la règle générale ;
- **UDz** : secteur constructible attribué à la Z.A.C. de Courcy.

Elle comprend en outre le **secteur UDi**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.  
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

## **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

### **De plus, dans les secteurs UDb et UDz**

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles et artisanales ;
- d'entrepôts commerciaux.

### **De plus, dans le secteur UDb**

Les garages collectifs de caravanes.

Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'activités de bureaux et de services ;
- d'activités commerciales ;
- Hôtelières et de restauration ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

### **Dans le secteur UDi**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

## **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

### **Dans le secteur UDi**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

##### **Dans l'ensemble de la zone**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis 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 les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, deux si la séparation entre l'entrée et la sortie s'avère nécessaire.

Cette règle ne s'applique pas **dans le secteur UDz**.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps (au moins 5 mètres).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **De plus, dans le secteur UDz**

Aucun accès privatif, autre que ceux prévus au plan, n'est autorisé depuis la Rue du Professeur Roux.

#### **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

### **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **2 - Assainissement**

### **a - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz**

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDd, Udf et UDz**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

**Dans le secteur UDd**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 2 mètres.

**Dans le secteur Udf**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

**Dans le secteur UDz**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur des constructions est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large.

**ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

**La profondeur de 15 mètres n'étant pas retenue en UDz pour les immeubles collectifs.**

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions doivent être en tout point, isolées des limites séparatives par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres..

**Cette règle ne s'applique pas en UDz pour les immeubles collectifs.**

Toutefois, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas, être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

#### **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

##### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut atteindre :

- 80% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50% ;
- 80% pour les constructions à édifier sur des parcelles d'angle.

##### **Dans le secteur UDz**

L'emprise au sol des immeubles collectifs ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut atteindre :

- 80% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50% ;
- 80% pour les constructions à édifier sur des parcelles d'angle.

L'emprise au sol des constructions individuelles ne doit pas dépasser 40% de la superficie de la propriété.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa, UDb, UDD et UDz**

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère ;
- en outre, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt, les nouvelles constructions et les modifications de constructions existantes de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumises à l'avis des Services Pénitentiaires du Ministère de la Justice.

### **Dans les secteurs UDa et UDD**

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

### **Dans le secteur UDb**

Pas de prescription.

### **Dans le secteur UDz**

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, au point le plus haut de la construction :

- 17 mètres pour les immeubles collectifs (R+3+Combles) le long de la Rue du Professeur Roux ;
- 14 mètres pour les autres immeubles collectifs (R+2+Combles) ;
- 11 mètres pour les logements individuels (R+1+Combles).

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 - Aspect des façades et revêtement**

### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDc et UDz**

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

Dans une bande de 50 mètres cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt située dans le secteur UDb, les constructions et les modifications de constructions existantes ayant des ouvertures avec vue sur le mur d'enceinte de la maison d'arrêt seront soumises à l'avis des Services Pénitentiaires du Ministère de la Justice.

### **De plus, dans le secteur UDc**

Les façades nobles seront impérativement développées, notamment lorsqu'elles seront visibles de la RD 220.

### **De plus, dans le secteur UDz**

Tout type de toiture est accepté à condition qu'il y ait une homogénéité entre celles-ci.

## **3 - Matériaux et couleurs**

### **Dans le secteur UDc**

L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants, de la tôle ondulée, est interdit.

## **4 - Clôtures sur rues**

### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDe et UDz**

Les clôtures en limite de domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

Dans le secteur du Champ du Pin (périmètre délimité par les Rues du Passeur, de Bénaveau, du Chambeauvert, la RD 2057 puis de la passerelle de la Moselle à la Rue du Passeur), la clôture tient compte des éléments du cahier de recommandations qui le concernent.

Au niveau de la Rue Viviani (côté impair n°21 à 29), la clôture tient compte des éléments du cahier de recommandations qui la concernent.

Les prescriptions précédentes ne s'appliquent ni **dans le secteur UDb**, ni dans les emprises du domaine militaire.

### Dans le secteur UDe

Les clôtures en limite de domaine public doivent être constituées de grilles, dont le barreaudage définit une composition à dominante verticale :

- accompagnées ou non d'un mur bahut. La hauteur du mur bahut ne peut dépasser 1 mètre, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement. A moins qu'il ne soit constitué de pierres ou de briques, le mur est enduit.
- doublée ou non d'une haie vive

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

Les couleurs claires sont proscrites.

### Dans le secteur UDz

Pour les constructions individuelles, seules les clôtures de type végétal sont autorisées, sur le domaine public, comme entre les parcelles, éventuellement doublées d'un grillage vert.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

### Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets 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 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

#### Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

En cas d'une réhabilitation d'immeuble destiné à de l'habitat, il ne sera exigé aucune nouvelle place de stationnement.

#### Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher 1

#### Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

#### Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher 2,5

#### Etablissements industriels :

- Pour 100 m<sup>2</sup> de surface (hors stockage) 1

#### Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

**Etablissements d'enseignement :**

- Etablissement du 1<sup>er</sup> degré, par classe 1
- Etablissement du 2<sup>nd</sup> degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**Hôtels et restaurants :**

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant 1

**Dans le secteur UDz**

Logements individuels accolés : 2 places.

Logements individuels en pavillon : 3 places.

Immeubles collectifs de logements : 1,2 places par logement de type T1 et T2 ;  
1,5 places par logement de type T3 et plus.

Les rampes d'accès seront intégrées aux constructions et à leur environnement.

**Pour l'ensemble de la zone**

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

**ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES****Dans l'ensemble de la zone**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul prescrites à l'article UD 6, doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

**De plus, dans le secteur UDb**

Toute construction et toute plantation d'arbres de haute tige sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte du centre pénitentiaire.

**De plus, dans le secteur UDc**

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan seront des végétaux variés de hautes et moyennes tailles.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 6 places. La hauteur de ces arbres sera en rapport avec l'échelle du site.

Les aires de stockage et dépôts ne doivent pas être visibles de la RD 220.

**De plus, dans le secteur UDz**

Les espaces non bâtis seront précisément détaillés dans un volet paysager joint à la demande de permis de construire.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.