

SARL AURALAW
Commissaires de Justice Associés
17 A rue de la Presse
42000 ST ETIENNE
Tel : 04/77/32/52/01
Fax : 04/77/32/37/29
Mail : contact@auralaw.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT-SEPT DECEMBRE

A la demande de :

La **SELARL MJ SYNERGIE**, mandataire judiciaire en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, 8 rue Blanqui, le Century 42026 SAINT-ETIENNE CEDEX 1, agissant en qualité de liquidateur de **AVOVENTES** nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 24 mars 2021.

Ayant pour avocat, **Maître Romain MAYMON**, 4 rue Georges Teissier à SAINT-ETIENNE, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE.

Lesquels préalablement aux constatations ci-après m'ont exposé :

Que par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 24 mars 2021, a été ouverte une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la **AVOVENTES**

Qu'il convient de procéder à la réalisation des actifs immobiliers de cette société.

Qu'il dépend de l'actif de **AVOVENTES** un terrain situé 16 B rue Maurice Ravel 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ, figurant au cadastre de ladite commune section AL 129 pour une contenance de 576 m².

Que la vente aux enchères du tènement sus visé a été autorisée par Ordonnance du Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE (Loire) le 15/11/2024.

Qu'aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut

pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Que ce procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Qu'il m'était donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet d'établir le procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

Je soussigné Hubert SIMONET, Commissaire de Justice Associé au sein de la SARL AURALAW, titulaire d'un office de Commissaires de Justice Associés 17 A rue de la Presse à SAINT-ETIENNE (Loire),

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 14 heures, 16 B rue Maurice Ravel 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (Loire), aux constatations suivantes :

Ci-après ordonnance rendue sur requête :

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-ETIENNE

2024 JC 1432



ROMAIN MAYMON
Avocat

4 rue Georges Teissier, 42000 Saint Etienne - Tel:0477259797 Fax:0477417206
E-mail:maymon@maymon.fr

AVOVENTES

LIQUIDATION JUDICIAIRE :

AVOVENTES

Requête aux fins de vente aux enchères publiques
fondée sur les articles L 642-18 et R 642-22 et suivants
du Code de Commerce

AVOVENTES

La soussignée, SELARL MJ SYNERGIE, Mandataires Judiciaires, en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, 8 rue Blanqui, Le Century, 42026 SAINT ETIENNE Cedex 1, agissant en qualité de liquidateur, nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de SAINT ETIENNE en date du 24/03/2021,

Ayant pour Avocat Maître Romain MAYMON, 4 rue Georges Teissier à SAINT ETIENNE, Avocat au Barreau de Saint Etienne,

A l'honneur de vous exposer :

Que par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de SAINT ETIENNE en date du 24/03/2021, a été ouverte une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de

AVOVENTES OVENTES

Qu'il convient de procéder à la réalisation des actifs immobiliers.

Qu'il dépend de l'actif de cette affaire :

Un terrain sis 16 B rue Maurice Ravel 42270 ST PRIEST EN JAREZ,
Cadastré section AL 129, 16 B rue Maurice Ravel 42270 ST PRIEST EN JAREZ pour une contenance de 576 m².

Les parcelles acquises le 03/03/2016 étaient AL 80 à 82, puis deux PV de cadastre du 29/03/2016 (1296 F et 1297 B, publiés le 30/06/2016 volume 2016P n°1501 et 2016 P 1503) les renomme AL 123 puis AL 123 est renommée AL 124 à AL 129.

Origine de propriété :

Acquisition du 03/03/2016 publiée le 25/03/2016 volume 2016P n°1455.

Qu'il résulte de l'article L642-18 du Code de Commerce, que les ventes d'immeubles ont lieu sous les formes prescrites en matière de saisie immobilières. Toutefois, le juge commissaire fixe, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, le débiteur et le liquidateur entendus ou dûment appelé, la mise à prix et les conditions essentielles de la vente et détermine les modalités de publicité ;

Que par ailleurs, l'article R642-29 autorise le juge commissaire à vendre simultanément plusieurs immeubles, même s'ils sont situés dans des ressorts de tribunaux de grande Instance différents

Qu'il échoit ainsi pour le soussigné de recueillir les instructions de Monsieur le juge commissaire portant sur les modalités de la vente du bien immeuble décrit ci-dessus

Qu'une expertise judiciaire de **AVOVENTES** datant du mois de juillet 2023 évalue ce bien 72000 € en valeur de marché avec une marge d'erreur de 10 %.

Compte tenu de la faible valeur du bien et du montant des frais prévisibles qui seront supportés par l'acquéreur, il convient de fixer la mise à prix à 50 % de la valeur vénale de l'immeuble soit 35 000€.

C'est pourquoi, l'exposant requiert qu'il vous plaise Monsieur le juge commissaire, de bien vouloir prescrire la vente dudit bien sus indiqué suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et fixer la mise à prix à **35.000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS)** avec faculté de baisse de **20% en cas de carence d'enchère**, et les conditions essentielles des ventes ainsi que déterminer les modalités de publicité.

ET VOUS FEREZ JUSTICE
FAIT A ST ETIENNE,
le 25 JUILLET 2024



Romain MAYMON
AVOCAT
4, rue Georges Teissier
42000 SAINT-ETIENNE
Tél. 04 77 25 97 97
E-mail : maymon@maymon.fr

Pièces jointes :

1. Relevé de propriété
2. Plan cadastral
3. Acte d'acquisition du 03/03/2016
4. Deux PV de cadastre du 30/03/2016
5. Rapport d'expertise d'avoventes du 29/07/2023
6. Renseignements d'urbanisme
7. Etats hypothécaires du 18/04/2024 et du 03/05/2024
8. Jugement de liquidation du 24/03/2021

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-ETIENNE



Tribunal de Commerce de SAINT ETIENNE
Greffe n° 2021RJ50 / 2024JC1432

ORDONNANCE

Nous **AVOVENTES** Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la **AVOVENTES**

Assisté de **AVOVENTES** commis-greffier,

Vu la requête et les pièces produites à l'appui,

Vu les articles L 621-9, L 642-18 et R 642-22 et suivant du Code de Commerce

Vu notre audience du 21/10/2024 à 11h00 :

- la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Me Fabrice CHRETIEN, représentée par Me Romain MAYMON, entendue en ses explications ;

AVOVENTES, dûment convoqué,
assent

Attendu qu'il reste dépendre de la procédure de liquidation judiciaire de **AVOVENTES** un terrain sis 16 B rue Maurice Ravel 42270 ST PRIEST EN JAREZ

Attendu que les dispositions de l'article L. 642-18 du code de commerce prévoit que « Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-13 du code de des procédures civiles d'exécution » afférents aux ventes par adjudication ;

PAR CES MOTIFS

Autorisons la SELARL MJ SYNERGIE, Mandataires Judiciaires, en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, es qualité, à faire procéder à la vente aux enchères publiques, sous la constitution de Maître Romain MAYMON que nous commettons à cet effet, par-devant le Tribunal Judiciaire de Saint Etienne, à l'une des audiences des saisies immobilières, dans les formes prescrites par la Loi,

des biens appartenant à :

AVOVENTES

décrits dans la requête qui précède, en un seul lot, sur la mise à prix suivante : 35.000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS) avec faculté de baisse de 20% en cas de carence d'enchère soit :

AND

Un terrain sis 16 B rue Maurice Ravel 42270 ST PRIEST EN JAREZ,
Cadastré section AL 129, 16 B rue Maurice Ravel 42270 ST PRIEST EN JAREZ pour
une contenance de 576 m².

Les parcelles acquises le 03/03/2016 étaient AL 80 à 82, puis deux PV de cadastre du 29/03/2016
(1296 F et 1297 B, publiés le 30/06/2016 volume 2016P n°1501 et 2016 P 1503) les renomme AL
123 puis AL 123 est renommée AL 124 à AL 129.

Origine de propriété :

Acquisition du 03/03/2016 publiée le 25/03/2016 volume 2016P n°1455.

Disons que faute d'enchères, le Tribunal pourra ordonner de suite une nouvelle adjudication **avec
une baisse de mise à prix de 20 %**.

Désignons la SARL AURALAW, huissiers de justice, demeurant 17 A rue de la Presse 42000
SAINT ETIENNE ou tout autre huissier de justice compétent sur le département de la Loire si
nécessaire à la procédure de vente judiciaire, aux fins de procéder :

- A la signification des actes de procédure nécessaires à la réalisation judiciaire des
biens propriété de la **AVOVENTES** selon les règles prescrites par la loi en
matière de saisie immobilière ;
- Et l'autorisons à pénétrer pour ce faire dans les lieux, assisté si besoin est, d'un
serrurier, de deux témoins, ou de la force publique régulièrement requise, accompagné
d'un expert ou d'un géomètre expert pour actualiser conformément à la loi tous les
diagnostics nécessaires.

Autorisons Maître Romain MAYMON, avocat, à accomplir les mesures de publicité dans les formes
prévues par les articles R 322-30 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Autorisons l'aménagement, conformément aux articles R 322-31 et R 322-32 du Code des
Procédures Civiles d'Exécution, des publicités dans le souci d'une publicité plus large et d'une
réduction des coûts, compte tenu de la nature particulière de la vente,

Autorisons notamment que :

- les avis prévus aux articles R 322-31 et 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution
puissent être complétés par une photographie du bien à vendre ;
- l'avis simplifié puisse comporter également une désignation sommaire du bien mis en vente
ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (article R 322-32 du Code des procédures
civiles d'exécution) ;
- il soit également précisé sur ces avis les dates, heures et lieux de la visite ;
- il puisse être ajouté aux publicités légalement prévues la publication sur le site Internet
AVOVENTES.fr
- compte tenu des mentions supplémentaires à apposer notamment la photographie, les affiches
prévues aux articles R 322-31 et 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution soient
autorisées sur un format pouvant être supérieur à un format A3 ;

ANR

- les publicités aient lieu dans trois journaux d'annonces de la Loire et du Rhône ;
- les frais relatifs à la publicité complémentaire soient pris en frais privilégiés de vente.

Autorisons la SARL AURALAW, huissiers de justice, demeurant 17 A rue de la Presse 42000 SAINT ETIENNE ou tout autre huissier de justice compétent sur le département de la Loire, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers, et à se faire assister, si besoin est, d'un serrurier, de deux témoins et de la force publique régulièrement requise.

Disons que, conformément au terme des articles R 643-4 et suivants du Code de Commerce, la SELARL MJ SYNERGIE, prise en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, ès qualité de Liquidateur Judiciaire de l'AVOVENTES sera chargée de requérir des Services Fonciers compétents un état des inscriptions en vue de régler l'ordre entre les créances, et procéder à la distribution du prix.

Disons que les conditions de vente seront celles de droit commun en pareille matière et que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de tous occupants et de tous recours éventuels contre eux, à quelque titre ou pour quelque cause que ce soit, même sans droit, sans recours contre le vendeur.

Disons que la SELARL MJ SYNERGIE, prise en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, ès qualité de Liquidateur Judiciaire de l'AVOVENTES encaissera valablement, aux charges de droit, le produit net de la vente à intervenir, et le versera sur ses comptes professionnels à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ordonnons la publication de la présente ordonnance, valant saisie, au Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1.

Disons que les frais nécessités pour l'obtention et la signification de l'ordonnance à intervenir seront considérés comme des dépens, et pris en frais privilégiés de vente.

Disons que la présente ordonnance sera signifiée par le Greffier du Tribunal de Commerce par lettre recommandée avec A.R. et sous réserves de droit à :

- MJ SYNERGIE, Me Fabrice CHRETIEN, Mandataire Judiciaire, 8 rue Blanqui, 42000 SAINT ETIENNE

AVOVENTES

- A Me Romain MAYMON, avocat, 4 rue Georges Teissier 42000 SAINT ETIENNE
- A la SARL AURALAW, huissiers de justice, 17A rue de la Presse 42000 SAINT ETIENNE

A Saint Etienne, le 15. nov 2024

AVOVENTES

Copie certifiée conforme
Le Greffier,

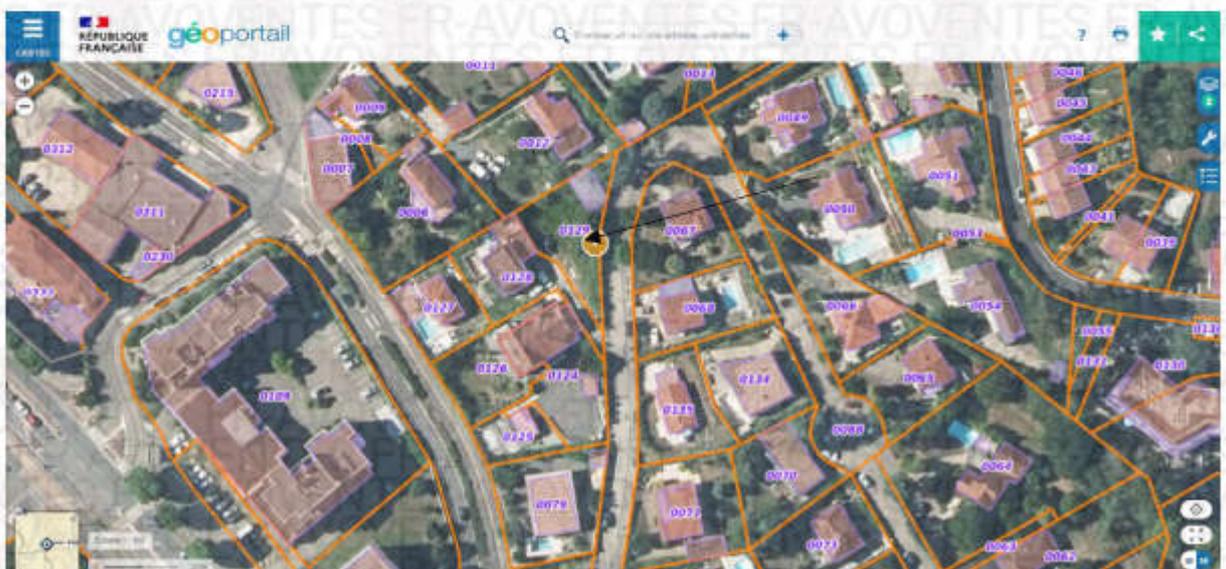


Je suis accompagné pour les présentes opérations de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES de la société AGENCE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER qui aura en charge d'établir le dossier de diagnostics techniques nécessaire préalable à la vente.

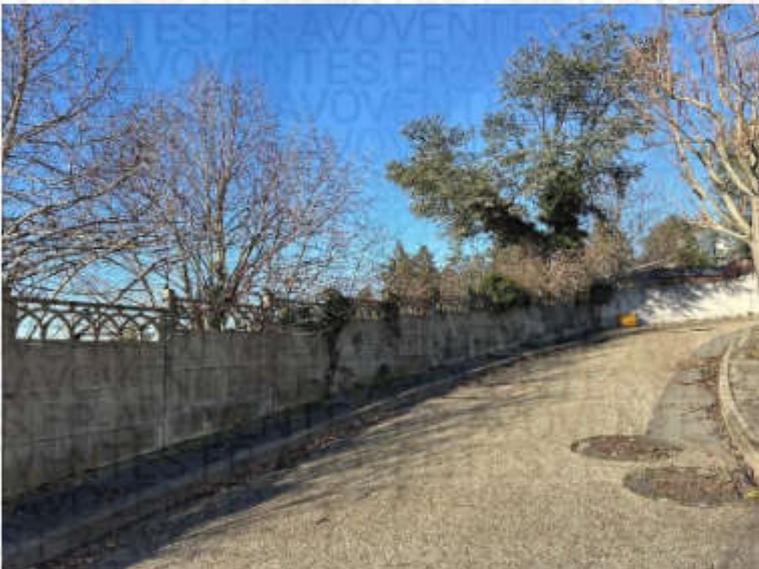
Le terrain dont il s'agit est situé sur la commune de SAINT-PRIEST-EN-JAREZ laquelle fait partie de la métropole de SAINT-ETIENNE.

Il s'agit d'un quartier essentiellement résidentiel mais non loin de tous commerces et toutes commodités.

Pour une bonne localisation des lieux ci-après, un extrait GOOGLE MAPS, un extrait du GEOPORTAIL et un extrait du site CADASTRE.GOUV.FR ainsi qu'un extrait du portail de l'urbanisme :



Le terrain dont il s'agit se situe en bordure de voie publique et de la rue Maurice Ravel. Néanmoins, il est inaccessible en l'état puisqu'il est bordé de palissades sur toute sa longueur.



Il existe un chemin en aval permettant d'accéder physiquement au terrain mais, ledit chemin est situé sur la parcelle voisine cadastrée AI 128 propriété exclusive de [REDACTED] AVOVENTES [REDACTED]



Chemin de [REDACTED] AVOVENTES [REDACTED]

A l'heure actuelle, le terrain n'est pas accessible sans passer par la propriété voisine ou sans passer au-dessus des palissades béton par tout moyen approprié.

Pour les présentes opérations, je me présente à [REDACTED] AVOVENTES [REDACTED] à l'effet d'accéder au terrain en question pour le décrire en passant par son tènement.

Celui-ci rencontré, je peux procéder auxdites opérations.

Le terrain à l'heure actuelle est en état de jachère. Il s'agit d'un terrain en forte pente.



Je constate la présence d'un mur d'enceinte au fond du tènement. Ce mur est en mauvais état.

En partie haute du tènement, présence également d'une forme d'appentis qui est ouvert mais couvert en toiture par des plaques type fibrociment.



Je constate en partie basse du terrain, la présence de deux regards. Un regard d'eaux pluviales et un regard d'eaux usées mais sans pouvoir déterminer si ceux-ci sont en état de fonctionnement.



La superficie cadastrale déclarée est de 576 m² et la superficie calculée de la parcelle au titre de la fiche de renseignement d'urbanisme délivrée pour la parcelle 26.11.2024 est de 569,71 m².

La parcelle dont il s'agit est située en zonage du plan local d'urbanisme UCB au titre duquel il convient de se reporter pour les mentions spécifiques.



geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Informations

Département : 42
Commune : Saint-Priest-en-Jarez
Code Insee : 42275
Section : AL
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0129
Surface de la parcelle : 580,74 m²
Périmètre de la parcelle : 124,16 m

Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée UCB, Zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en majorité en recul par rapport à l'alignement

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

- Secteur de taxe d'aménagement
Taxe d'aménagement
- Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
Zonage Assainissement
- Périmètre de droit de préemption urbain
Droit de Préemption Urbain

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT SUD LOIRE

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

Un exemplaire du plan local d'urbanisme pour cette zone est ci après reproduite (sous réserve de modifications) :



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en majorité en recul par rapport à l'alignement.
Elle comprend un secteur UCb1, réservé à un habitat à faible densité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1.1. Les constructions agricoles.
- 1.2. Les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC2 paragraphe
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées
- 1.4. Les terrains de caravanes
- 1.5. Les terrains de camping
- 1.6. Les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UCb2

ARTICLE UCb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les secteurs identifiés par la servitude de l'article L123.2.b du code de l'urbanisme, devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué dans le document de mixité sociale (7a)

Sont admises :

- 2.1. Les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 15.01.2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.2. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Page 1 sur 7

PLU Saint Priest en Jarez

Approbation : 4 Avril 2005

Modifications : 3 Septembre 2007 – 15 Septembre 2008 – 4 Mai 2009 – 6 Juillet 2009 – 3 Novembre 2010 – 11 Juin 2012 – 2 Septembre 2013 – 1 Décembre 2014 – 20 décembre 2018

Révision : 2 Février 2009

2.3. Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5 La démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

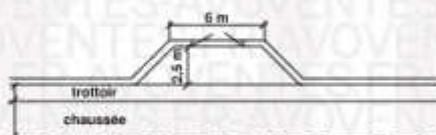
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m suivant le croquis ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.2. Voirie :

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les voies à créer, la plate forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m si elle ne dessert pas plus de 6 logements.

ARTICLE UCb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux usées et pluviales jusqu'au branchement public.

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques, (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ARTICLE UCb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Page 3 sur 7

PLU Saint Priest en Jarez

Approbation : 4 Avril 2008

Modifications : 9 Septembre 2007 - 15 Septembre 2008 - 4 Mai 2009 - 6 Juillet 2009 - 3 Novembre 2010 - 11 Juin 2012 - 2 Septembre 2013 - 1 Décembre 2014 - 20 décembre 2018

Révision : 2 Février 2009

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, lorsque cette voie est un chemin piéton, l'implantation peut être faite en limite pour des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m.

6.2. Dans le cas de composition d'ensemble et pour les constructions en bande, ce minimum peut être ramené à 2,5 m.

6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain. Dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement ou dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

ARTICLE UCb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- soit le long des limites séparatives
 - * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m.
 - * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. Au-delà la hauteur maximum sera de 3,5 m.
 - * à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au § 7.1, peuvent être autorisées en cas d'opération d'ensemble.

7.3. Les piscines peuvent s'implanter dans la bande des 5m.

7.4. la règle générale peut être modifiée, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes qui ne respectent pas les distances par rapport aux limites séparatives, des aménagements seront autorisés tels que : la fermeture des escaliers extérieurs, terrasses, paliers etc....).

ARTICLE UCb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UCb 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,5.

Pour les maisons uni-familiales groupées ou en bande, il pourra être porté jusqu'à 0,60.

Page 4 sur 7

PLU Saint Priest en Jarez

Approbation : 4 Avril 2005

Modifications : 3 Septembre 2007 – 15 Septembre 2008 - 4 Mai 2009 - 6 Juillet 2009 – 3 Novembre 2010 – 11 Juin 2012 – 2 Septembre 2013 – 1 Décembre 2014 – 20 décembre 2018

Révision : 2 Février 2009

Dans le cadre d'une rénovation, les maisons de caractère pourront éventuellement obtenir une dérogation sans modification du volume.

ARTICLE UCb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

I. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- les extensions ou modifications devront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

Toitures

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- en règle générale, le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge.
- les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Page 5 sur 7

PLU Saint Priest en Jarez

Approbation : 4 Avril 2005

Modifications : 3 Septembre 2007 – 15 Septembre 2008 - 4 Mai 2009 - 6 Juillet 2009 – 3 Novembre 2010 – 11 Juin 2012 – 2 Septembre 2013 – 1 Décembre 2014 – 20 décembre 2018

Révision : 2 Février 2009

- des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, l'extension des bâtiments existants ou des bâtiments annexes pour être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes de préférence locales ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural etc...).

ARTICLE UCb 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété

ARTICLE UCb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les lotissements, les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan 3A sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UCb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé pour la zone UCb et 0.20 pour le secteur UCb1

Sur le secteur UCb1 le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable

Page 7 sur 7

PLU Saint Priest en Jarez

Approbation : 4 Avril 2005

Modifications : 3 Septembre 2007 – 15 Septembre 2008 – 4 Mai 2009 – 6 Juillet 2009 – 3 Novembre 2010 – 11 Juin 2012 –

2 Septembre 2013 – 1 Décembre 2014 – 20 Décembre 2016

Révision : 2 Février 2009

Je constate également sur la parcelle, la présence d'encombrants.

Il y a également des arbres le long de la voie publique, lesquels d'ailleurs ne sont pas entretenus et viennent en surplomb de celle-ci.

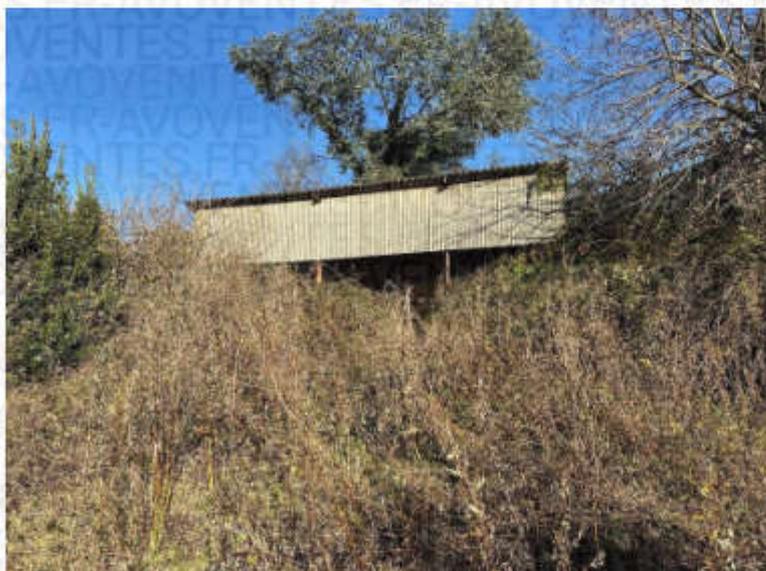
La vue est quant à elle dégagée.

A l'exception des encombrants, le terrain est libre de toute occupation.

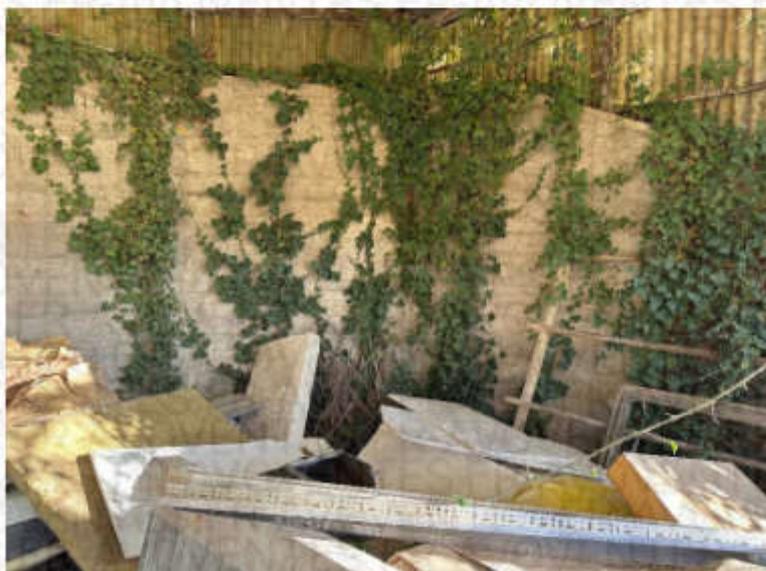
Photographies relatives aux présentes constatations :

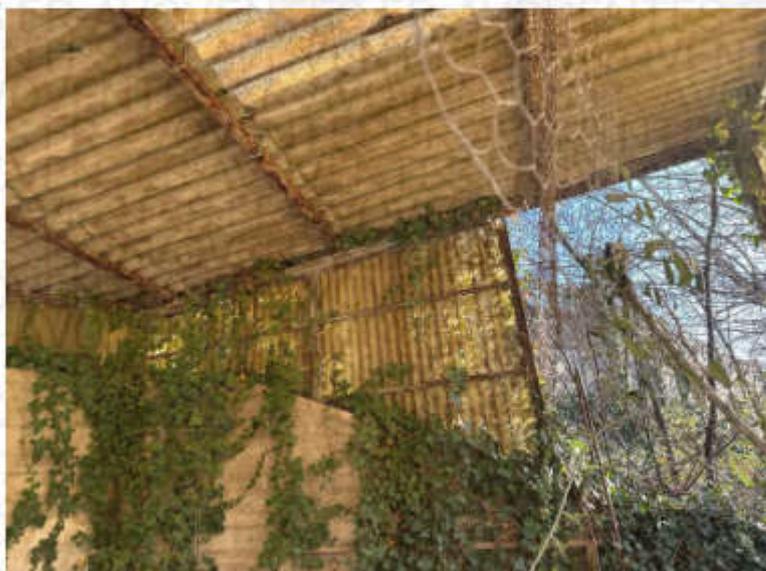


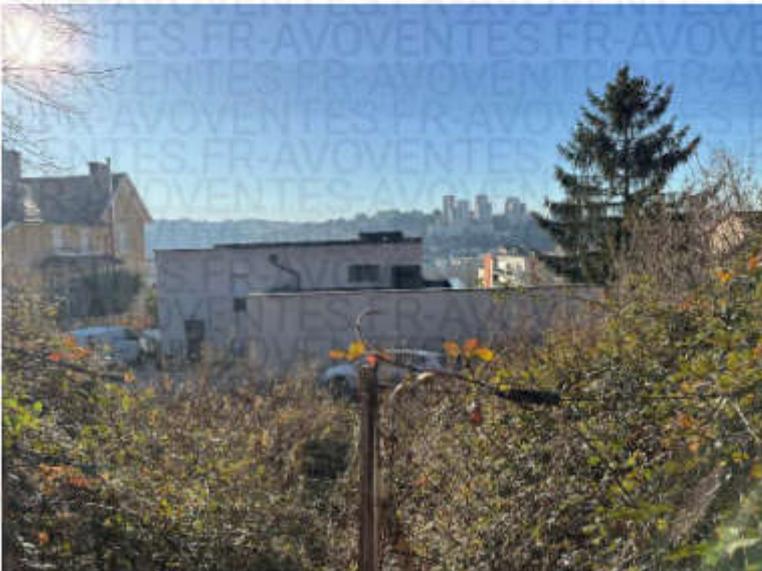
















Mes opérations terminées, de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Telles sont les constatations faites et déclarations recueillies.

Hubert SIMONET

