



SELIER-PUEYO
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

5 rue de la Charité - BP. 59
97452 SAINT PIERRE Cédex
La Réunion

Tél. : 02 62 25 10 35
Fax : 02 62 25 62 49

Urgence constat
06 92 202 202

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIONS (saisie immobilière)

Stéphane
SELIER

Jean-Christophe
PUEYO

www.huissier-la-reunion.fr
contact@huissier-la-reunion.fr

SCP Stéphane SELIER & Jean-Christophe PUEYO
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
05 rue de la Charité (Angle de la rue A. Babet)
BP 59

Tel : 0262 25 10 35 - 97452 SAINT PIERRE - Fax : 0262 25 62 49

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIONS
(Articles R322-1 et suivants du Code des Procédures
Civiles d'Exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE TRENTE MARS

De 08 heures à 13 heures

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE, Société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 478 834 930 venant aux droits de la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DU CALVADOS et de la CAISSE RÉGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORMANDIE, par suite de la signature du traité de fusion du 4 juillet 2005 enregistrée à CAEN le 12 juillet 2005 bordereau 2005 /885, traité de fusion déposé le 18 juillet 2005 en l'étude notariale de Me MAUDUIT , ayant son siège social 15 esplanade Brillaud de Laujardière 14050 CAEN Cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Amina GARNAULT, représentant la SELAS Amina GARNAULT, Avocat au Barreau de SAINT DENIS DE LA RÉUNION, demeurant 14 avenue de la Victoire – 97400 SAINT DENIS DE LA RÉUNION, TEL. 02.62.90.93.75, lequel se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Et également, Maître Olivier BOHBOT, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 9 Avenue du Général de Gaulle (94160) SAINT-MANDE, TEL. 01.43.28.73.28, pour Avocat plaidant.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Yves SAINTAMON, Notaire Associé à SAINT DENIS (La Réunion), en date du 31 DÉCEMBRE 2007, contenant prêt au profit de la société dénommée NACARAT PROD, d'un montant de 341.659 euros, avec intérêts au taux de 4,950 %, au moyen de 240 mensualités, au taux effectif global annuel de 5,2732 %, de deux lettres de mise en demeure sous peine de déchéance du terme adressées en recommandé avec accusé de réception en date du 16 OCTOBRE 2019 par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE tant à la société dénommée * qu'à Monsieur * en sa qualité de caution de ladite société.

ET FAISANT SUITE :

A la délivrance d'un Commandement de payer valant saisie par acte du Ministère de la SCP B. DUPLAA D. DUPLAA C. BARRA, Huissiers de Justice associés, en date du **08 février 2021** à :

La société dénommée **NACARAT PROD**, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 euros, immatriculée sous le numéro 449 807 833 au RCS d'AIX EN PROVENCE, dont le siège social est sis 1140 RUE AMPÈRE PARC ACTIMART - 13851 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 03, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Je soussignée, Maître Lou FARDET, Huissier de Justice au sein de la SCP SELIER & PUEYO titulaire d'un office d'Huissier de Justice près les Tribunaux de SAINT PIERRE (97410), y demeurant 05 rue de la Charité,

Certifie m'être rendue ce jour Commune de **SAINT ANDRE (97440), 682 rue des Caféiers**, afin de dresser, conformément aux dispositions de l'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un Procès-Verbal de Descriptions des lots n°2, 4 et 5 au sein de l'ensemble immobilier Résidence « LES TRÉSORS », cadastré **section AY numéro 989**, appartenant à la susnommée.

Cette dernière en est propriétaire pour l'avoir acquise suivant acte de vente reçu par Maître Yves SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (LA RÉUNION), en date du 31 DÉCEMBRE 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT DENIS, le 12 FÉVRIER 2008, 9744P31 volume 2008 P, numéro 1658.

Là étant en présence de :

- Monsieur Frédéric GUILLAUMOND, gérant de l'Entreprise D.I.R.E, installée au TAMPON, 07, impasse le Corbusier, chargée par mes soins de réaliser le diagnostic technique prévu par la Loi ;
- Monsieur Franck LEBORGNE, serrurier ;
- Madame Marie Christine BEAUDRON et Monsieur Jean François JAY, ainsi déclarés, témoins dont la présence est requise par les dispositions de l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution.

JE PROCEDE AUX DESCRIPTIONS SUIVANTES :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier dénommé Résidence « LES TRÉSORS », cadastré section AY numéro 989, pour une contenance de **589 m²** telle qu'indiquée dans le relevé de propriété annexé au présent.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yves SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (LA RÉUNION), en date du 31 DÉCEMBRE 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT DENIS, le 12 FÉVRIER 2008, 9744P31 volume 2008 P, numéro 1629.

L'ensemble immobilier comprend deux villas jumelées de type F4 en R+1.

Les états descriptifs de division et règlement de copropriété seront annexés au présent.

Aux dires du propriétaire du lot n°1, contacté par téléphone au 0692 680707, il n'y aurait pas de Syndic de Copropriété.

I. LOT NUMÉRO DEUX (02) :

Le lot n°2 se compose d'un logement de type F4 comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, un cellier et un WC ;
- Au niveau R+1 : trois chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement ;
- Une varangue à l'arrière ;
- Et la jouissance privative d'un terrain

Ledit lot représente les 513/1.000èmes de la copropriété.

La maison est d'une surface au sol totale de **100,5 m²**, et d'une surface loi Carrez totale de **85,90 m²**, ainsi qu'il ressort de l'évaluation réalisée par l'Entreprise DIRE (Voir en annexe).
Il comprend :

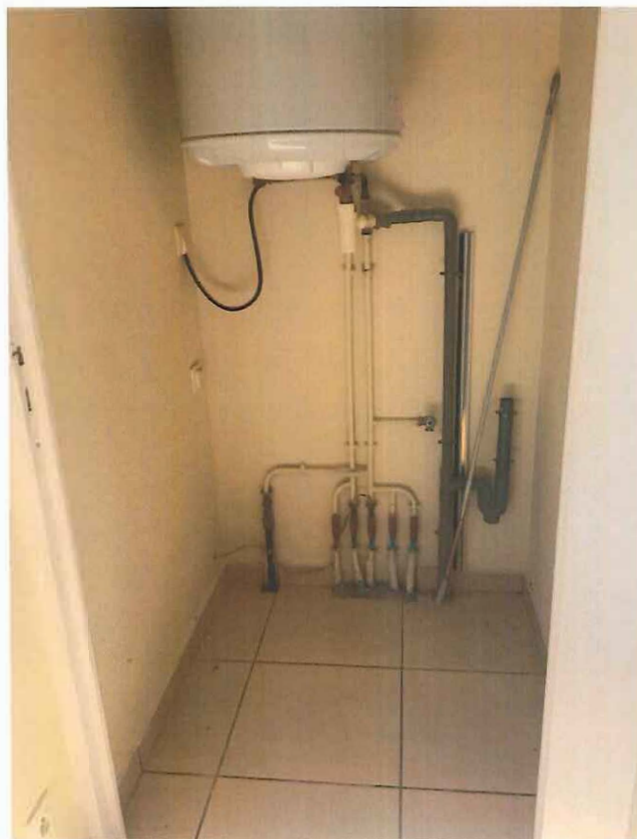
INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE

Sauf exceptions dûment précisées ci-dessous, dans les différentes pièces de ce niveau :

- le sol est carrelé ;
- les murs et le plafond sont peints.

Cellier



Photographie n°1.



Photographie n°2.

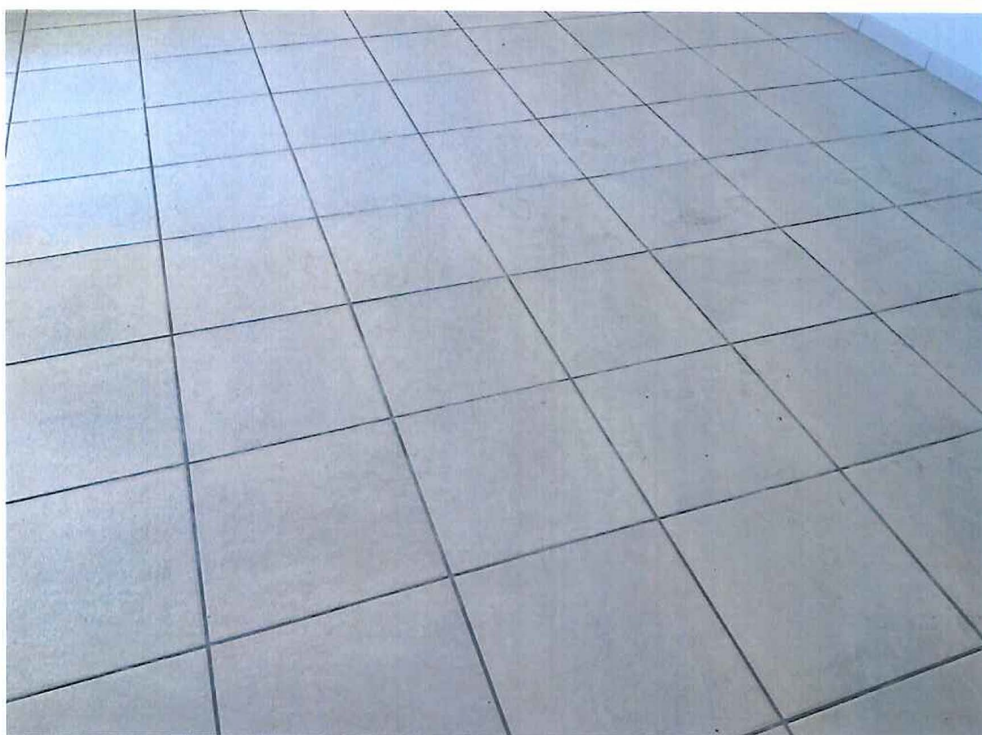
Séjour



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

Cuisine

La cuisine est ouverte sur la salle à manger.

Elle est dotée d'un plan de travail scellé au bâti, intégrant des placards de rangement bas, et supportant un évier en inox à deux bacs.

Des placards de rangement hauts sont également fixés au bâti.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

Cabinet d'aisance

Sur un pan, le mur est carrelé jusqu'à une hauteur d'environ 2,20 mètres, le reste étant peint.

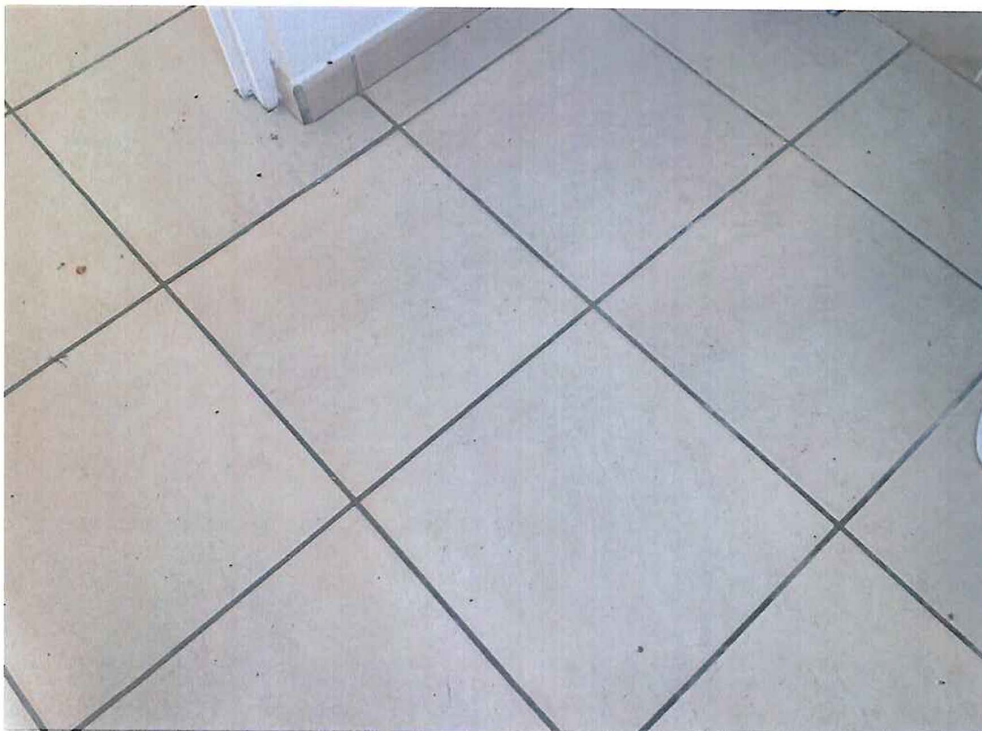
La pièce est dotée d'un point d'eau scellé au bâti.



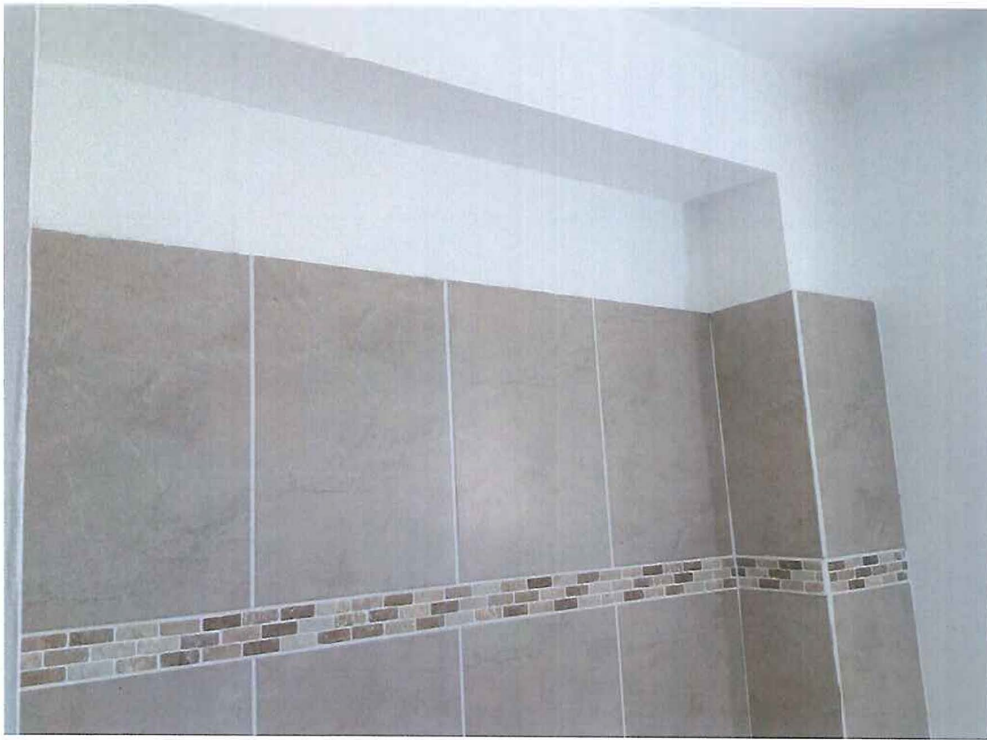
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

Escaliers

Des escaliers carrelés mènent à l'étage supérieur depuis le séjour.



Photographie n°1.

NIVEAU R+1

Sauf exceptions dûment précisées ci-dessous, dans les différentes pièces de ce niveau :

- le sol est carrelé ;
- les murs sont peints ;
- le plafond est en placoplâtre.

Chambre 1

La pièce est dotée de placards encastrés.



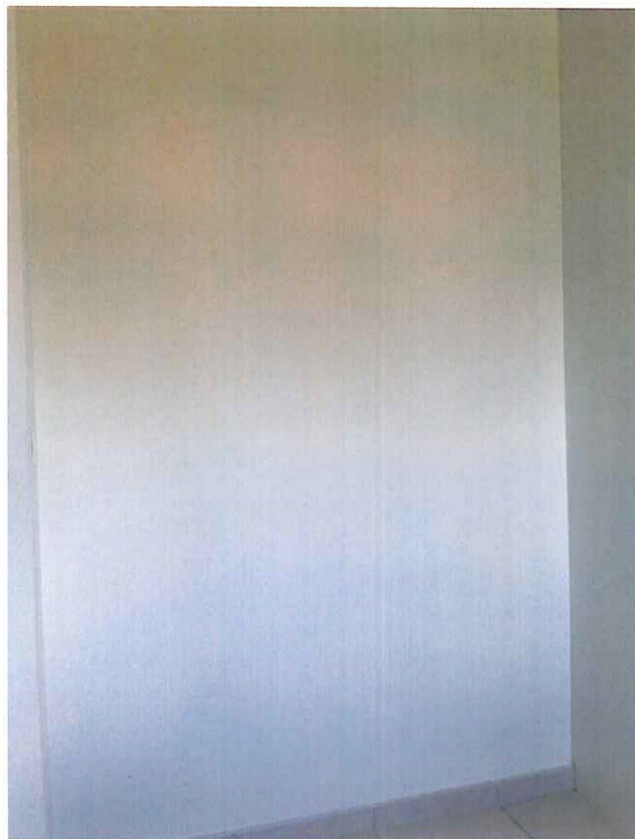
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

Chambre 2

La pièce est dotée de placards encastrés.



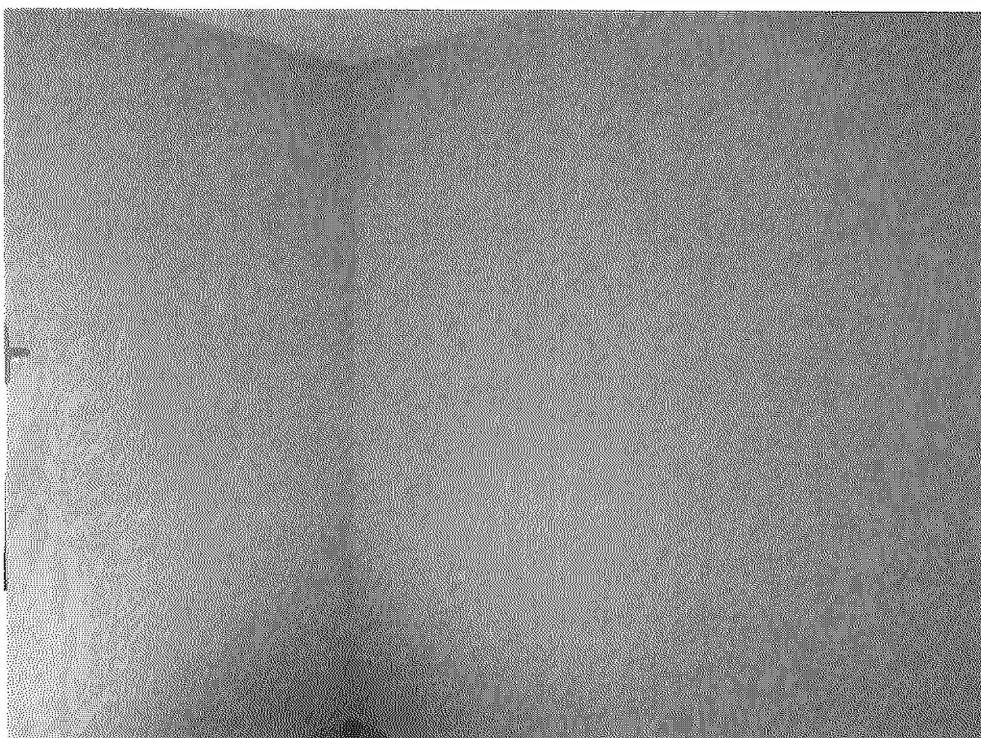
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

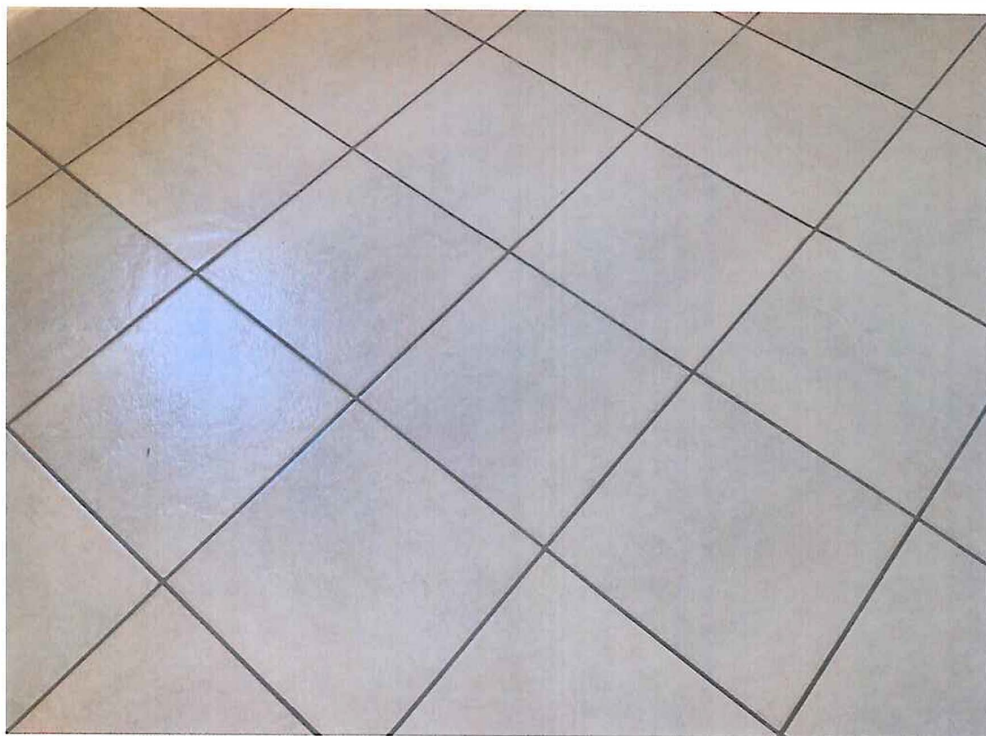


Photographie n°5.

Chambre 3



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

Cabinet d'aisance



Photographie n°1.



Photographie n°2.

Salle de bains

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 2,20 mètres, le reste étant peint.

La pièce est dotée d'une baignoire carrelée, et d'un meuble de rangement en bois supportant une vasque, le tout scellé au bâti.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

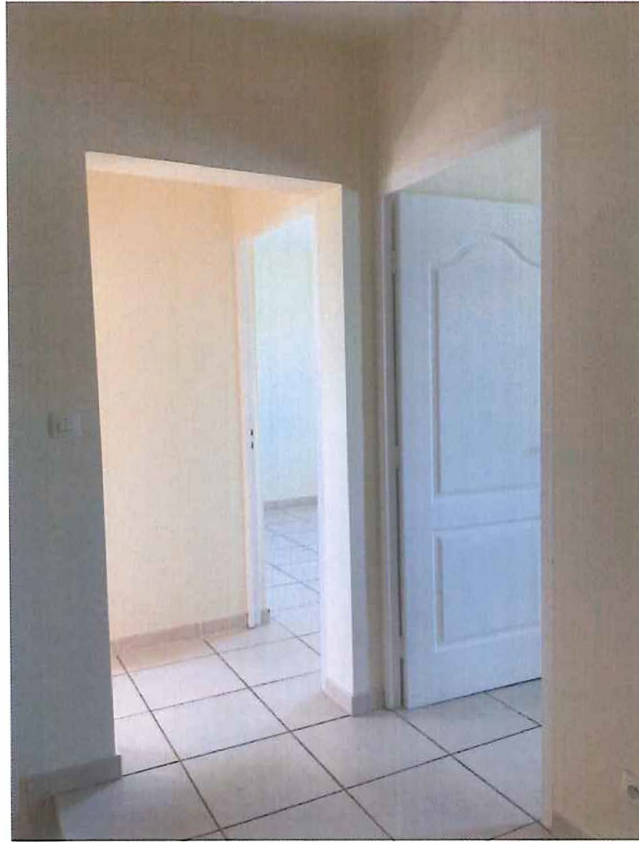


Photographie n°5.



Photographie n°6.

Dégagement



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

EXTÉRIEUR

Varangue

Une varangue est aménagée à l'arrière de la maison d'habitation.

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Le plafond est recouvert de placoplâtre.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



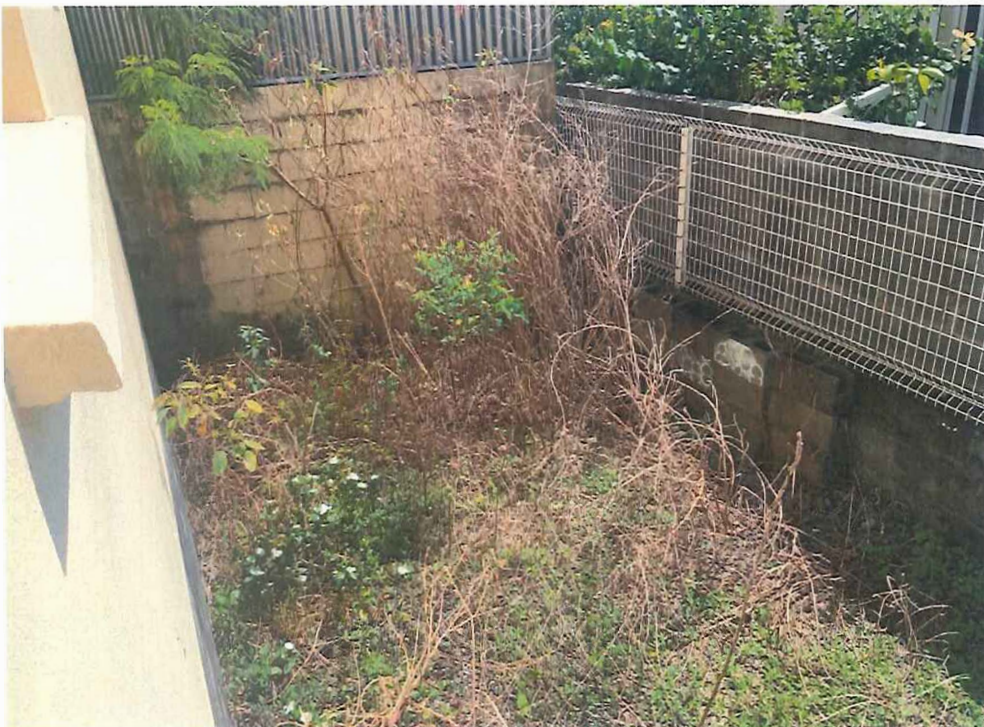
Photographie n°3.



Photographie n°4.

Jardin

Le reste de la parcelle est aménagé en un jardin, envahi d'une végétation diverse et non entretenue.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

Les revêtements extérieurs de la maison sont à l'état d'usage.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

La maison est dotée d'un chauffage électrique.

A noter qu'elle bénéficie de menuiseries extérieures en aluminium, et de portes intérieures en bois.

La parcelle est entièrement clôturée de la voie publique.

La maison est actuellement vide et inoccupée.

Un panneau indiquant qu'elle serait « à vendre » est fixé sur la clôture.

II. LOT NUMÉRO QUATRE (04)

Selon l'état descriptif de division, il s'agit d'un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTÉRIEUR.

Ledit lot représente les 4/1.000èmes de la copropriété

III. LOT NUMÉRO CINQ (05)

Selon l'état descriptif de division, il s'agit d'un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTÉRIEUR.

Ledit lot représente les 4/1.000èmes de la copropriété.

ABORDS



Photographie n°1.



Photographie n°2.

La parcelle ainsi décrite se trouve implantée en **zone UC**. Cette zone correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la Commune de SAINT ANDRE. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.

Copie de la réglementation correspondant à la zone est annexée au présent. Toutefois, pour davantage d'explications, il est vivement recommandé de se rapprocher du service urbanisme de SAINT ANDRE.

L'ensemble immobilier ainsi décrit se situe à **SAINT ANDRE**, ville de plus de 52000 habitants, qui fait face, depuis quelques années, à une forte poussée démographique.

Semi-urbaine et semi-rurale, elle compte à la fois des entreprises dans le domaine du BTP et de vastes champs de cannes à sucre transformés par l'Usine de Bois Rouge qui traite environ 100.000 tonnes de sucre chaque année.

SAINT ANDRE dispose d'un centre-ville animé de nombreux commerces de proximité.

De même, les administrations y sont particulièrement bien implantées. Citons :

- Un commissariat de Police ;
- Un Centre hospitalier (En collaboration avec SAINT-BENOIT, commune voisine) ;
- Une trentaine d'écoles primaires et maternelles ;
- Cinq collèges et trois lycées dont un technique.

Enfin, la ville dispose de nombreux équipements sportifs : Notamment, huit stades de football, quatre gymnases et deux piscines.

Quant à SAINT-DENIS, capitale régionale et chef-lieu du département, elle n'est distante que d'une quinzaine de kilomètres.

Au vu de l'ensemble de ces éléments :

- Le lot n°2 peut être approximativement évalué à la somme **de 140.000,00 euros (CENT-QUARANTE MILLE EUROS) ;**
- Le lot n°4 peut être approximativement évalué à la somme **de 3.000,00 euros (TROIS MILLE EUROS) ;**
- Le lot n°5 peut être approximativement évalué à la somme **de 3.000,00 euros (TROIS MILLE EUROS) ;**

DE TOUT QUOI, je me suis retirée et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé le relevé de propriété, une copie de l'extrait du plan cadastral des lieux, les copies de l'évaluation des surfaces, ainsi que l'extrait de la réglementation correspondant à la zone du P.L.U en vigueur.

COUT :

Emolument (Art. A.444-28 & 29 C.Com)	1149,32
Déplacement (Art. A.444-48 C.Com)	10,51
T.V.A à 8,50 %	98,59
Total en Euros	1258,42

Soit en toutes lettres mille-deux-cent-cinquante-huit euros et quarante-deux centimes.



Lou FARDET
Huissier de Justice

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 21030563
Date du repérage : 30/03/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : La Réunion Adresse : 682 rue des Caféiers Commune : 97440 SAINT-ANDRÉ Section cadastrale AY 989, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Maison jumelée Lot numéro 2,</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : * Adresse : 682 rue des Caféiers 97440 SAINT-ANDRÉ</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : Maître L.FARDET Adresse : 5 Rue de la charité BP 59 97452 SAINT-PIERRE Cedex</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Toute la maison (2 niveaux) et la varangue</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : GUILLAUMOND Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : ... DIAGNOSTIC IMMOBILIER RÉUNIONNAIS Adresse : 7 impasse le Corbusier 97430 LE TAMPON Numéro SIRET : 510153695 Désignation de la compagnie d'assurance : HDI Global SE Numéro de police et date de validité : ... 01012582-140002/381 / 31/01/2022</p>	
<p>Superficie privative en m² du lot</p>	

Surface loi Carrez totale: 85,90 m² (quatre-vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)
Surface au sol totale: 100,50 m² (cent mètres carrés cinquante)

Résultat du repérageDate du repérage : **30/03/2021**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître L.FARDET**Remarque :**

En l'absence de communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans ceux-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation,
- notre cabinet s'engage à ne sous-traiter aucune mission

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez m ²	Surface au sol m ²	Motif de non prise en compte
Cuisine	8,15	8,15	
Cellier	0,75	1,00	Surface occupée par un chauffe eau fixe
Salon/Salle à manger	32,00	33,35	Hauteur inférieure à 1,80m
Wc	2,65	2,65	
Varangue	-	13,00	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Etage - Dégagement	3,95	3,95	
Etage - Salle de bain	4,25	4,25	
Etage - Wc	1,00	1,00	
Etage - Chambre 1	11,50	11,50	
Etage - Chambre 2	12,05	12,05	
Etage - Chambre 3	9,60	9,60	

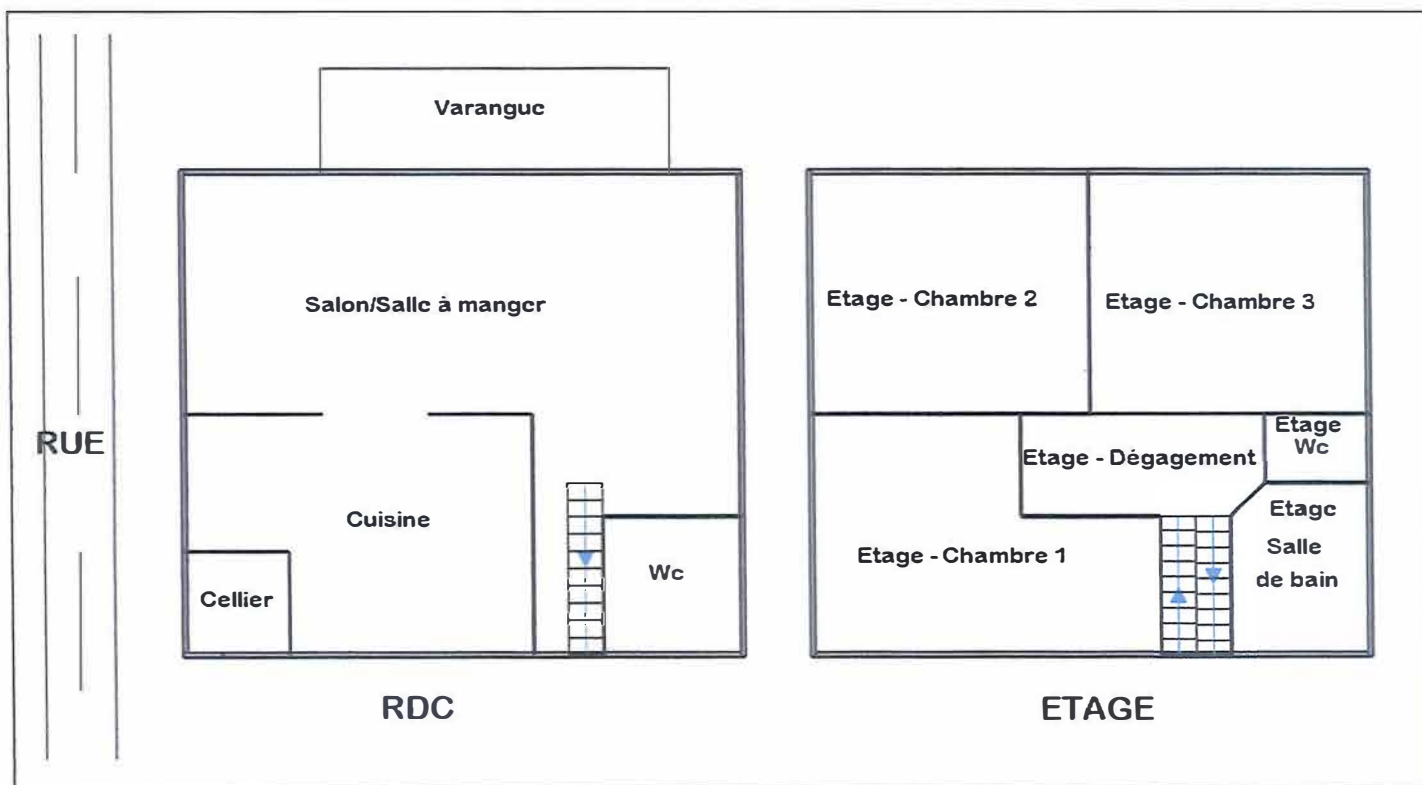
Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale: 85,90 m² (quatre-vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)****Surface au sol totale: 100,50 m² (cent mètres carrés cinquante)**

Fait à SAINT-ANDRÉ, le 30/03/2021

Par : GUILLAUMOND Frédéric



CROQUIS SANS ECHELLE



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-ANDRE

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 04/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Reunion
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02.62.48.69.1 -fax 02.62.48.69.02
cdf.saint-denis-de-la-reunion@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





inée dans la couche Parcelles.

Coordonnée 55.6882,-20.9743



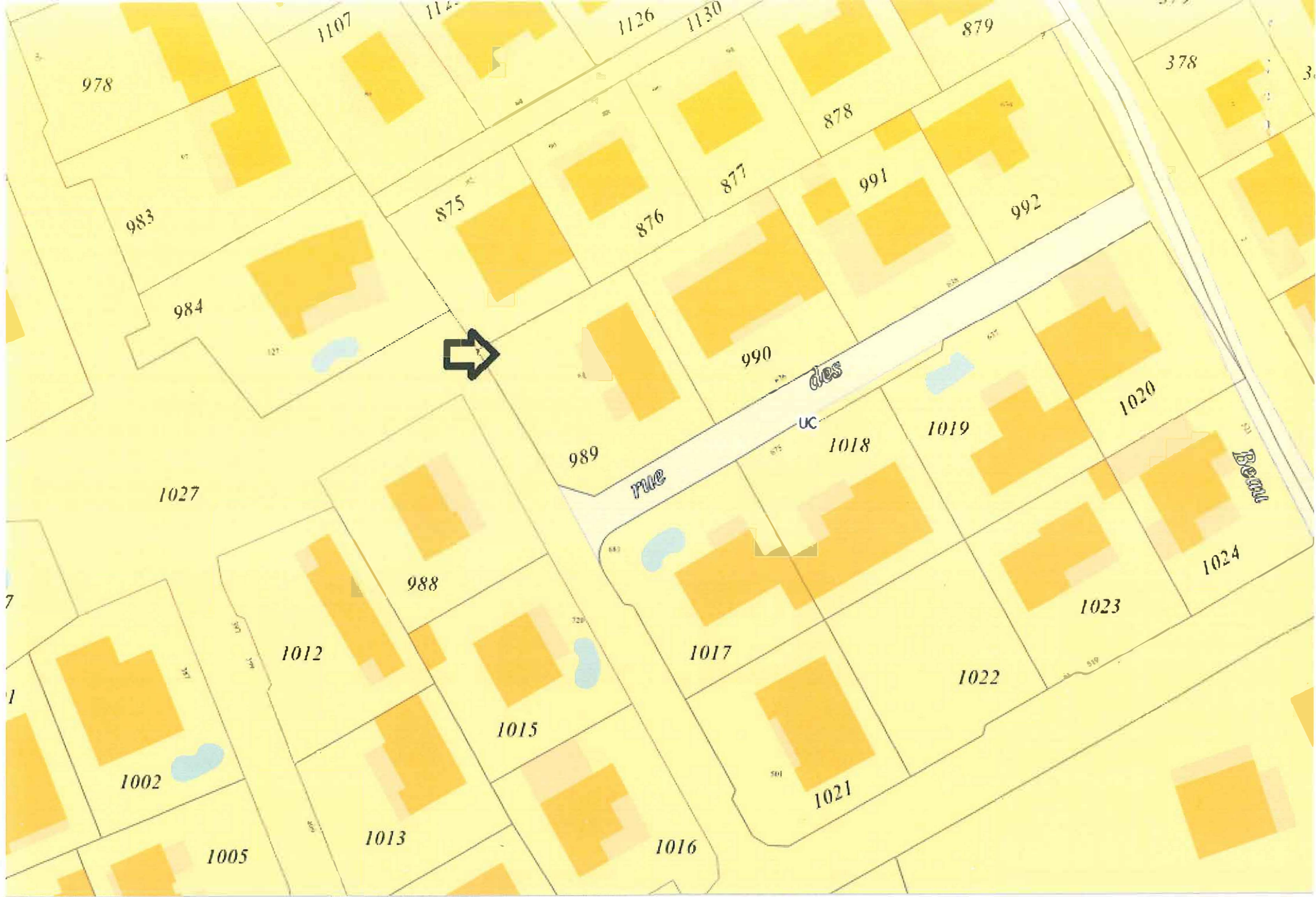
Échelle 1:738



Loupe 100%



Rotati



ionnée dans la couche Parcelles.

Coordonnée 55.6883,-20.9736



Échelle 1:738



Loupe 100%



Rc

ZONE UC

Cette zone correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune.

Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé par arrêté préfectoral s'applique.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les constructions soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dans les lotissements à caractère résidentiel.
4. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, les constructions, ouvrages et travaux, sauf ceux visées à l'article UC 2.2.
5. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles ainsi que les projets urbains d'envergure type zone d'aménagement concerté.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
3. Pour les terrains situés dans une bande de constructibilité interdite de 35 mètres de part et d'autre de la RN2 repérée aux documents graphiques au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, seuls sont admis les constructions, ouvrages et travaux mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
3. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
4. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques.
6. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...). Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville fixés par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer, rectifiés par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions implantées le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'axe de la voie, au moins égale à 7 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

L'implantation d'une construction en limite de fond de propriété est interdite.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée, sous réserve que la distance minimale entre les ouvertures en vis-à-vis de deux pièces principales d'habitations soit de 8 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage,
- pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4 000 m², au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

10.4 – Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UC 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État
 - 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m²
 - 1 place de stationnement minimum par logement situé à moins de 500m d'une gare routière
 - 1,5 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50m², arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum pour deux chambres.
5. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement minimum par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.