

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.orsans.ADspdc@dgifp.finances.gouv.fr



N° de dossier

190310

190310

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 06/11/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1905295085

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 030				Commune : 341 VAUVERT						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BI	0119			265 AV DE LA COSTIERE	0ha49a45ca					
BI	0119	001	151	8/ 10000						
BI	0119	001	164	133/ 10000						

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

MINISTRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS



EXPEDITION

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE VINGT-HUIT OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

S

A l'encontre de :

Biens immeubles sur lesquels porte la licitation :

les lots n° 164 et 151 d'un ensemble immobilier comprenant divers bâtiments dénommés « Le Montcalm » situés à VAUVERT, avenue de la Costière, cadastrés section BI n° 119 pour 49 a et 45 ca consistant en un appartement de type 4 avec les 133/10000^{èmes} des parties communes et de la propriété du sol et une cave située au sous-sol du même bâtiment avec les 8/10000^{èmes} des parties communes et de la propriété du sol.

AGISSANT EN VERTU :

D'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Nîmes le 30 novembre 2011 ordonnant la vente sur licitation des lots précédemment désignés.

Déférant à cette réquisition, nous, S.C.P. Stéphane BELIN et Jérôme LAURENT, Huissiers de Justice associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice demeurant et domicilié « Arche Botti A », 116 allée Norbert Wiener à 30035 NIMES CEDEX 1, soussigné,

Agissant par Maître Stéphane BELIN, avons constaté ce qui suit.

DESCRIPTION

L'appartement est situé dans la Résidence Le Montcalm au sein du bâtiment D au premier étage d'un immeuble de quatre étages composé de dix appartements au total.



Sur place, nous sommes accueillis par Monsieur BOURDREZ Bernard qui indique représenter Madame [REDACTED]

L'appartement est composé d'un séjour, d'une cuisine indépendante, d'une salle d'eau, d'un wc indépendant, de deux chambres et d'un cagibi.

- La porte d'entrée s'ouvre sur un petit dégagement : le sol est carrelé, les murs sont entoilés, le plafond est doublé de dalles de faux-plafond.
- Séjour - Salon: le sol est carrelé. Les murs sont entoilés et peints de couleur blanche. Le plafond est peint de couleur blanche. Le séjour est ajouré par une fenêtre en PVC double vitrage et une porte-fenêtre en PVC double vitrage donnant sur un petit balcon côté Est.



- Cuisine : le sol est carrelé, les murs sont intégralement faïencés. La cuisine est ajourée par une fenêtre en PVC donnant côté Ouest. La cuisine est intégralement équipée d'éléments hauts et bas de couleur violette. La cuisine donne sur une petite loggia

fermée et ajourée par une fenêtre en PVC double vitrage donnant côté Ouest. La cuisine est équipée d'une chaudière fonctionnant au gaz de ville de marque SAUNIER DUVAL.



- Couloir : les murs sont entoilés. Le plafond est recouvert de dalles de faux-plafond. La toile est peinte de couleur blanche. Le sol est carrelé.
- Wc : le sol est carrelé. Les murs sont en partie faïencés. Le reste des murs et le plafond sont peints de couleur blanche.
- Salle d'eau : le sol est carrelé. La salle d'eau est intégralement faïencée. Le plafond est peint de couleur blanche. La salle d'eau est équipée d'une douche, d'un meuble une vasque et est chauffée par un petit radiateur électrique.



- Chambre n° 1 : le sol est recouvert d'un parquet flottant en stratifié. Les murs sont entoilés. Le plafond est doublé de dalles de faux-plafond. La chambre est ajourée par une fenêtre en PVC double vitrage donnant côté Sud.



- Chambre n° 2 : le sol est recouvert d'un parquet stratifié. Les murs sont entoilés. Le plafond est doublé de dalles de faux-plafond. La chambre est ajourée par une fenêtre en PVC double vitrage donnant côté Ouest.



- Cagibi : entre les deux chambres je relève la présence d'un cagibi fermé. Le sol est recouvert de parquet flottant en stratifié. Les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Toutes les fenêtres de l'appartement sont équipées de volets roulants.



Cave : La cave est située au premier sous-sol. Les murs sont banchés, le sol est recouvert de béton. Elle est fermée par une porte en bois ajourée.

L'appartement est occupé par :

Le syndic est la société FONCIA sise 11 avenue Feuchères à NIMES.

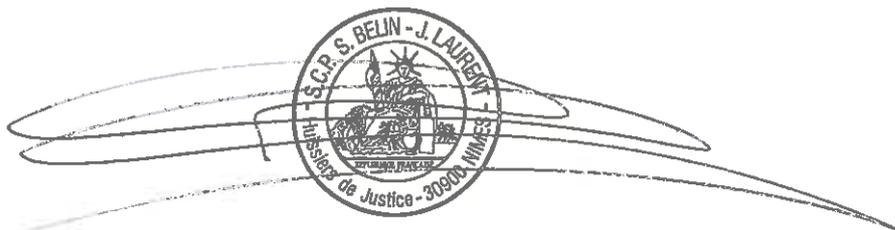
D'après les informations du représentant de la propriétaire, la taxe foncière est d'environ 1.200 €, les charges de copropriété s'élevant quant à elles à 345 € par trimestre.

Monsieur BOURDREZ précise : « La chaudière au gaz a été remplacée il y a deux ans mais aucun radiateur ne fonctionne, le seul moyen chauffage étant assuré par des appareils électriques amovibles.

Les diagnostics techniques ont été réalisés ce jour par la société AGENDA DIAGNOSTICS. D'après leur attestation, la surface privative de l'appartement est de 78.04 m2.

Telles sont les constatations que j'ai effectuées et pour lesquelles j'ai dressé le présent Procès Verbal Descriptif contenant 8 photographies.

Maître Stéphane BELIN, Huissier de Justice associé



190310

**MAIRIE
VAUVERT**

**CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE PAR LE MAIRE AU
NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 030 341 19 V0177
Déposée le	03/06/2019	
Par	AKCIO BDCC AVOCATS	
Demeurant à :	116 ALLEE NORBERT WIENER 30000 NIMES	
Sur un terrain sis	AV DE LA COSTIERE 30600 VAUVERT BIO119	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 4945 m²
(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet (Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10 et 13)

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain renforcé par délibération du Conseil municipal de Vauvert en date du 4 mai 2007.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

I6 : Servitudes Mines et carrières :
Permis de Nîmes (arrêté Ministériel du 19.12.2007) et Concession de Parrapon

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VAUVERT approuvé le 12 mars 2007, révisé le 1er mars 2010, modifié le 30 juin 2014 et le 18 septembre 2017; zone Uc et Uba.

Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin du Vistre et du Rhône approuvé le 04 avril 2014. Zone inondable d'aléa modéré urbain.

Quartiers prioritaires Le Bosquet.

Porter à connaissance de l'aléa inondation du Bassin Versant du Vistre modifié le 17 décembre 2012. Zone inondable par ruissellement pluvial.

S2 - Secteur 2 S2 Zone inondable moyenne hauteur d'eau comprise entre 0 et 0.50m

La parcelle est située dans le périmètre de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

SISMIQUE : la commune se situe dans la zone départementale comportant un risque sismique (cf carte de la DDTM - SOTUR)

La commune de Vauvert est classée littorale en application de l'article L 321-2 du code de l'environnement (Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004)

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE - NEANT

Sans objet
Superficie totale du terrain : 4945 m²

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Sans objet

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Taxe d'Aménagement part départementale 1.3 %

Taxe d'Aménagement part communale 5%

- Redevance d'archéologie préventive 0.4 %

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le règlement de la zone Uc et Uba du Plan Local d'Urbanisme, joint en annexe, doit obligatoirement être respecté.

Toute demande d'autorisation d'application du droit des sols pourra faire l'objet d'un sursis à statuer

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Sans objet

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 Euros
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



VALVERT Le :
Pour le Maire
L'Adjoint Délégué à l'urbanisme

28 JUIN 2019

Jean-Noël RIOS

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

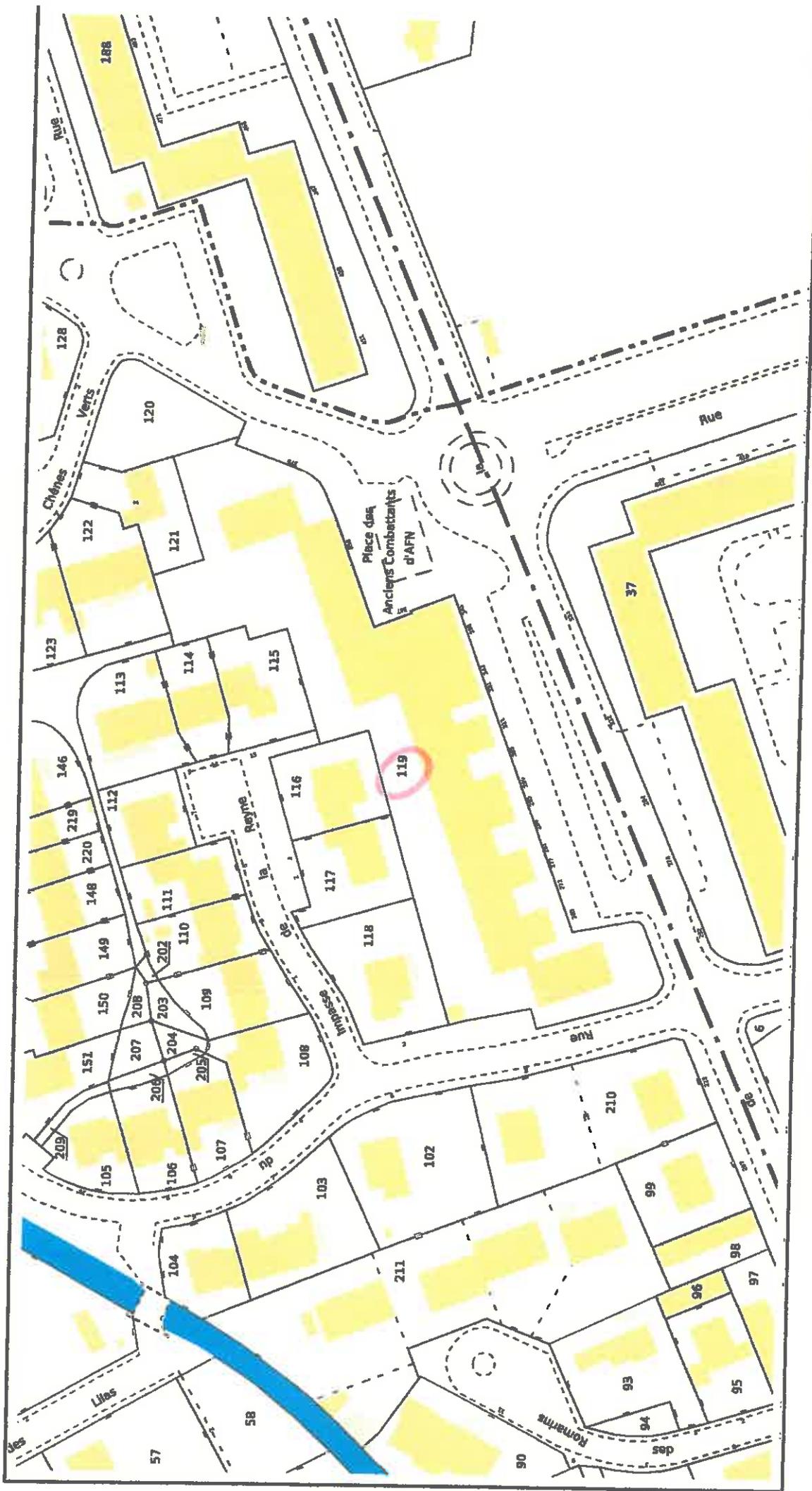
EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées. L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandiez la prorogation.





1^{ère} révision du PLU approuvée par délibération
du conseil municipal en date du 1^{er} mars 2010

Gérard GAYAUD
Maire de Vauvert
30600 VAUVERT

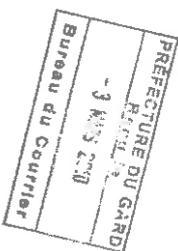
département du Gard
commune de **Vauvert**



Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} révision

05 - Règlement



4^{ème} révision du POS avec
transformation en PLU

prescrite : 07.01.2002
arrêté : 24.07.2006
approuvée : 12.03.2007

1^{ère} révision du PLU

prescrite : 26.06.2008
arrêté : 29.06.2009
approuvée : 01.03.2010

PREAMBULE DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT

A - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VAUVERT.

B - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception, en l'application de l'article R.111-1 du dit Code, des articles suivants, dits d'ordre public :
 - R.111.2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111.4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
 - R.111.5 et R.111.6 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement
 - R.111.15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111.14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Sauf pour les règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementée » y figurant :
 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols qui sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les secteurs sauvegardés ...
 - Les dispositions particulières au littoral - Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral - figurant aux articles L.46-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation en installations classées pour la protection de l'environnement, etc...
 - Les règlements des lotissements en vigueur à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

• Les zones urbaines :

dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'acquiescer immédiatement des constructions respectant les dispositions des chapitres I à IV du Titre II.

- zone Ua correspondant au centre ancien, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles
- zone Ub extension du centre en ordre continu, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles

- zone U₂ dite de constructions en ordre discontinu
 - zone U₃ correspondant à une urbanisation diffuse située au Roc des Pouliers
 - zone U₄ réservée aux activités industrielles, artisanales et aux installations classées condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère. Dans cette zone, l'habitat est limité au seul logement de fonction.
 - zone U₅ réservée aux équipements communaux ou intercommunaux, située à Gallian c'est une zone en partie affectée par le risque inondation Rhône.
 - zone U₆ correspondant au hameau de Moncalm
 - zone U₇ correspondant à la ZAC dite de la Candamine, pouvant accueillir des logements, commerces, services, activités artisanales, bureaux, hôtels, restaurants, équipements scolaires, sportifs et de loisirs, et aires de parking
- **Les zones à urbaniser :**
 - dites « zones **AU** », insuffisamment ou non équipées qui couvrent les territoires situés hors des zones urbaines et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III mais où la commune n'a aucune obligation a priori.
 - zone IAU, inconstructible dans l'immédiat, réservée pour une urbanisation ultérieure après modification ou révision du PLU, et étude hydraulique
 - zone IIAU, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme à dominante d'habitat
 - zone IVAU, réservée à court ou moyen terme aux activités multiples (commerciales, artisanales, de bureaux, de services).
 - zone VAU réservée à court ou moyen terme à des activités industrielles mais aussi à des activités multiples compatibles avec le caractère de la zone.
 - **Les zones agricoles :**
 - dites « zone **A** », équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
 - **Les zones naturelles et forestières :**
 - dites « zones **N** », équipées ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - **Les zones Inondables :**
 - Le territoire communal de Vauvert peut être affecté par le débordement du Vistre et du Rhône. La commune a intégré également à son document les études RIL relatives au diagnostic pluvial 2001 et celles plus affines concernant l'agglomération de Vauvert et le hameau de Gallian de juin 2004.
 - Toutes les limites des zones inondables sont reportées sur les documents graphiques qui fait apparaître distinctement 4 niveaux de risque d'inondabilité à savoir :
 - le secteur S1r qui correspond au risque d'inondation par le Rhône (différence entre hauteur d'eau des Plus Hautes Eaux Connues et cote NGF des terres > 1 m) qualifié en application des résultats de l'étude EGIS 2009 et des cartes d'aléas qui en résultent.
 - le secteur S1 qui correspond au risque fort d'inondation (hauteur d'eau >= 50 cm)
 - le secteur S7 qui correspond au risque moyen d'inondation (hauteur d'eau < 50 c)
 - le secteur S3 qui correspond au ruissellement
- Afin de prendre en compte ce risque et d'assurer la sécurité des personnes et des biens, les zones inondables sont spécifiquement réglementées par des dispositions adaptées à chaque grade de risque concerné.

Ainsi,

- à **proximité de l'axe des cours d'eau :**
 - Dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôtures en dur sont interdits.
- **Dans les zones submersibles du Rhône :**
 - La partie du territoire communal située dans les zones submersibles du Rhône, et donc soumise à risque d'inondation, tout projet de construction ou installation ne devra en aucun cas nuire au libre écoulement des eaux et à la conservation des champs d'inondation.
- **Dans la zone non aedificandi :**
 - L'édification des constructions nouvelles est interdite y compris les murs de clôture en dur. Tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. Cette zone non aedificandi contre le bras du petit Rhône doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage.

- **Le Plan Local d'Urbanisme comprend aussi :**
 - des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêts général, figurant aux documents graphiques (plans de zonage) soumis à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme qui n'autorise aucune destination non-conforme à celle de la réserve.
 - des espaces boisés classés soumis au régime forestier, sont administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme, sont répertoriés aux documents graphiques (plans de zonages)

ARTICLE 3 - ZONES REGULÉMENTAIRES

A – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

B – AUTORISATIONS D'URBANISME

- Ouvre le régime du permis de construire (articles L et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :
- L'édification des clôtures (articles R 441-2 et suivants du code de l'urbanisme).
 - Les installations et travaux divers (articles R 442-1 et suivants) tels que :
 - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - les aires de stationnement couvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
 - Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation en application des articles L 311 et 312

du code forestier et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les EBC (articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravanning (articles R. 443-1 à R. 443-16).
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisir (articles R. 444-1 et suivants).
- La démolition de tout ou partie d'une construction (articles L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les piscines.

C – DISPOSITIONS DIVERSES

- **Dans toutes les zones sont autorisées :**
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques, même si les installations ne sont pas le corps de la zone concernée. Toutes justifications techniques devront alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
 - les constructions ou installations provisoires aux protections du sous-sol au titre de la réglementation minière.
- **Dans toutes les zones sont réglementés parcellairement :**
 - l'emprise au sol, afin d'éviter toute difficulté lors de l'application de l'article 9 de chaque règlement de zone et compris-tenu que l'emprise au sol ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire, il est précisé que le concept utilisé est celui de la surface imperméabilisée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol (CES) sera donc le rapport exprimant la somme des surfaces imperméabilisées entrant dans le champ d'application du permis de construire (SHOB du niveau édifié sur ou sous le sol - auvents - terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée - piscines...) susceptible d'être construite par m² de terrain.
 - l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'infrastructures de transports terrestres classées en application du décret n° 95-21 du 9.01.95. Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres affectés par le bruit, dont la liste figure en annexe dans les arrêtés préfectoraux du 29.12.98 annexés au PLU, les bâtiments devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique, déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit.
- **Hors agglomération sont respectées :**
 - les dispositions de la loi n. 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi BARNIER qui modifie l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour le rédiger comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes partielles et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Les dispositions des aéroports précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en

tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les marges de recul sont ainsi fixées en fonction du classement des voies et précisées sur le document graphique (voirie de niveau 1 = recul de 75 et 35 mètres par rapport à l'axe de la route, voirie de niveau 2 = recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route, voirie de niveau 3 = recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route et voirie de niveau 4 = recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route sauf aménagement possible selon le cas particulier à étudier avec le département).

ARTICLE 12 - DEFINITION DES TERME

A – DEFINITIONS

Affouillement : ouvrage destiné à protéger par la réalisation de creusements et tranchées d'une profondeur suffisante pour retenir l'écoulement des eaux (> 0,50m).

Aménagement : travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier les volumes des constructions existantes (même s'ils créent de la SHON).

Annexe : construction accessoire à une construction principale et non créatrice de SHON.

Bâtiment agricole : ouvrage destiné au stockage de matériel nécessaire à l'exploitation agricole ou de la récolte résultant de l'activité agricole.

Chambre d'hôte : prestation d'hébergement par location à la nuitée de chambres aménagées dans l'habitation personnelle du loueur propriétaire et chef de l'exploitation agricole.

Chef d'exploitation : personne physique assurant la gestion courante de l'exploitation en nom propre ou assurant la plus grande part des responsabilités de la société exploitante.

Construction : travaux destinés à édifier un immeuble au sens juridique du terme, c'est-à-dire que l'on ne peut déplacer, qui n'est pas meuble. Constitue donc une construction, un bâtiment, une clôture, une extension, une couverture, une piscine, une maison, un hangar...

COS : coefficient d'occupation du sol résultant du rapport entre la surface de terrain et la SHON bâtie dessus.

Dent creusee : parcelle non bâtie isolément, insérée à l'intérieur d'un secteur bâti, et qui est donc bordée de constructions. Un terrain situé au centre d'une zone totalement bâtie et étant l'un des seuls vierge de construction constitue ainsi une dent creusee.

Étalement : ouvrage destiné à protéger par la réalisation de talus d'une hauteur suffisante pour retenir l'écoulement des eaux (> 0,50m).

Exploitation agricole : entité juridique constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres assurant son indépendance économique.

Exploitation agricole significative : exploitation agricole telle que définie ci-dessus disposant d'une activité viable et suffisamment importante pour assurer un revenu principal à son exploitant.

Extension : travaux et construction ayant pour effet de modifier le volume d'une construction existante par addition contiguë en prolongement immédiat et accolée ou par surélévation formant ainsi un seul bâtiment.

Site rural : maison individuelle ou logement situé dans la commune rurale, louée pour un usage de vacances par un propriétaire chef d'exploitation agricole.

SOMMAIRE

Nécessaire à l'exploitation agricole : indispensable au bon fonctionnement, au bon exercice, au complément de l'activité agricole

SHOB : surface hors œuvre brute correspondant à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SHON : surface hors œuvre nette correspondant à la SHOB d'une construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation,
 - des surfaces hors œuvre des toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée,
 • des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments destinés au stationnement des véhicules,
 • d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Siège d'exploitation : entité juridique caractérisée par le lieu d'implantation de l'exploitation agricole entendu à l'unité foncière, par les biens meubles ou immeubles dont elle dispose ainsi que l'activité exercée, indépendamment de l'identité du chef d'exploitation. Une cession d'exploitation n'entraîne pas la création d'un nouveau siège même si l'ensemble des biens n'a pas été cédé au reprenneur, pourvu que ce dernier acquiesce plus de 50 % des terres exploitées.

B - ABBREVIATIONS

C.O.S. :	Coefficient d'Occupation des Sois
C.U. :	Code de l'Urbanisme
I.C.P.E. :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
P.A.E. :	Plan d'Aménagement d'Ensemble
P.H.E.C. :	Plus Hautes Eaux Connues
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
S.H.O.B. :	Surface de plancher Hors Œuvre Brute
S.H.O.N. :	Surface de plancher Hors Œuvre Nette
Z.A.C. :	Zone d'Aménagement Concerté

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I - ZONE Ua	09
Chapitre II - ZONE Ub	14
Chapitre III - ZONE Uc	20
Chapitre IV - ZONE Ud	27
Chapitre V - ZONE Ue	32
Chapitre VI - ZONE Uf	38
Chapitre VII - ZONE Ufm	43
Chapitre VIII - ZONE Uz1	48

TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I - ZONE IAU	61
Chapitre II - ZONE IAU	66
Chapitre III - ZONE IVAU	78
Chapitre IV - ZONE VAU	84

TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I - ZONE A	90
---------------------	----

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre I - ZONE N	98
---------------------	----

ANNEXE AU REGLEMENT

Annexe 1 - Prescriptions architecturales particulières.	107
A. zone Ua	107
B. zone Ub - Vauvert	113
C. zone Ub - Gallican	119
D. zone Uc - Gallican	120
E. zone Um	121
F. zone Um	122
G. zone IIAU	123
H. zone IVAU	124
I. zone VAU	124
J. zone A	127
K. zone N	130
Annexe 2 - Prescriptions de constructions en zone agricole	130
Annexe 3 - Prescriptions de constructions des clôtures	136

- ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère dense destinée principalement à l'habitation, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine qui en sont le complément habituel, où les constructions sont contraintes en ordre continu ou discontinu et qui représentent l'extension du centre ancien. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend :

- un secteur **Uba** dans lequel la hauteur des constructions est plus importante.
- un secteur **Ubb**, secteur de l'ancien collage à restructurer.

Des secteurs notés « **S1r** » (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres > 1 m), **S1**, **S2** et **S3** » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles d-dessous.

ARTICLE UBI

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 8/ dans le secteur **S1r**, sauf exceptions de l'article 2, les constructions nouvelles sont interdites.
- 9/ dans les secteurs **S1r**, **S1**, **S2**, **S3**, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.
- 10/ dans l'espace situé à moins de 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE UBI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- en secteur **S1r** et **S1**,
 - se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
 - se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
 - prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
 - prévoir un calage des surfaces non habitables à 0,40 m minimum au dessus du terrain naturel
 - en secteur **S2**,
 - prévoir un calage des surfaces habitables à 0,80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
 - prévoir un calage des surfaces non habitables à 0,20 m minimum au dessus du terrain naturel
 - en secteur **S3**,
 - prévoir un calage de toutes les surfaces à 0,20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité
- et dans tous les secteurs inondables :
- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
 - les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
 - les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone **Ub** et le secteur **Uba** :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes
- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.
- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconforts en résultant.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.
- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voies et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisés dans la zone Ubh :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.
- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voies et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

ARTICLE UB 3 LES CONDITIONS DE DÉSERTÉ DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstrucible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 65/7, RD135, RD56, RD58, RD59E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD179, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD65/72) seront soumis à avis préalable du Département.

ARTICLE UB 4 LES CONDITIONS DE DÉSERTÉ DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Eau potable :
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques satisfaisantes.

- Eaux usées :
Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondus par hectare.

- Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnés aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Toutefois aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ub et le secteur Uba, à moins que le bâtiment à construire ne touche la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 4 mètres.

Dans les secteurs Ubh, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LINES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures.
Toutefois, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 m à l'égout de la couverture et 12 m au faîtage en zone Ub.
- 15 m à l'égout de la couverture et 18 m au faîtage dans les secteurs Uba et Ubb.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machine à ascenseur, etc...

Les clôtures :

En zone Ub, la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures sans pouvoir excéder 3,50 mètres. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.
En secteur Uba et en secteur Ubb, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Généralités pour le secteur Ub et les sous-secteurs Uba et Ubb

Il est rappelé que le permis de construire 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 bâtiments 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : 1 m x 1,5 = h), hormis pour les balcons d'édicule, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ub 12 LES CONDITIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre :

- pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé une place par logement d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de SHON et deux places par logement d'une superficie supérieure à 60 m² de SHON,

- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente. Au delà de 50 m² de surface de vente il sera demandé 3 places de stationnement qui devront être créées en dehors des voies publiques

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 LES CONDITIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ub, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (écoles, collèges, lycées, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.
En zone Ub, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) maximal de la zone est fixé à 1,50 pour l'ensemble des constructions.

En secteur Uba, le C.O.S. maximal du secteur est fixé à 2 à l'exception des constructions destinées au commerce pour lesquelles le C.O.S. maximal applicable est de 1.
Dans le secteur Ubb, le C.O.S. est fixé à 2.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXES I

Prescriptions architecturales particulières

B / En zone Ub – Vauvert

I / Les constructions nouvelles, existantes à restaurer ou à réhabiliter en secteur Ub de l'agglomération de Vauvert

- **Les matériaux**
 - Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.
 - Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'égeage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.
 - L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite.
 - La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie qu'exceptionnellement si son état l'exige.
 - Les couronnements des arcatures en maçonnerie de pierre seront réalisés par des chapereaux définis en fonction de l'architecture de l'édifice.
 - La peinture et applique sur la maçonnerie de pierre ou crépis est interdite, excepté les badigeons de chaux.
 - Les peintures murales sont interdites.
- **Incrustations, placages, soulèvements, emmarchements,**
 - Les bandeaux, encadrements, clés et mascarons manquants seront remplacés ou complétés.
 - Les nouveaux bandeaux et encadrements seront en pierre de 15 ou 20 cm d'épaisseur. Ils peuvent exceptionnellement être en relief d'enduit.
 - Les soulèvements seront réalisés en pierre dure ou en relief d'enduit.
 - Les perrons et emmarchements existants doivent être maintenus.
 - Les perrons et emmarchements nouveaux seront en pierre.
- **Jointement, crépis, enduits et badigeons,**
 - Les mortiers de rejointement seront liés à la chaux aérienne ou hydraulique blanche et leur couleur devra être proche de celle de la pierre.
 - Les joints des pierres de taille appareillée doivent être à fleur, arasés au nu du parement.
 - Les joints marqués en creux ou en relief (au cordón) sont proscrits.
 - Le rejointement des pierres de blocage devra être à pierre vive.

- Les encadrets extérieurs devront être d'un coloris proche de celui de la pierre hormis le cas des badigeons.
- La dernière couche des enduits devra être liée à la chaux aérienne naturelle ou exceptionnellement chaux aériennes à 2/3 et 1/3 chaux hydraulique.
- La finition des enduits devra être tranchée fine, ou lissée, ou fini à l'éponge suivant l'architecture de l'édifice.

- **Décors et modénatures**

- Tout décor ancien (bandeaux, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc...) devra être maintenu en place et restauré. Seules pourront éventuellement être déposés les parties du décor ne correspondant pas au style architectural de l'édifice qu'il a été convenu de privilégier.
- Les bandeaux, encadrements, clés, claveaux, modillons, chapiteaux, colonnettes, etc..., manquants pourront être remplacés ou complétés.

- **Traces**

- Les traces d'architectures anciennes seront marquées suivant leur importance et leur insertion dans la composition et l'aspect de l'édifice.
- Les anciennes baies bouchées et notamment les arcades par l'effoulement des maçonneries les ayant obscurcies devront être marquées.

- **Baies**

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, réhabilitées dans leurs proportions et formes initiales.
- Des restaurations peuvent être imposées lors de la présence d'éléments exceptionnels.
- Aucune baie ancienne ne sera obscurcie au nu extérieur du tableau, celles qui le sont seront affouillées à mi-tableau ou restituées.
- Les encadrements et appuis saillants des baies devront être maintenus et créés de façon conforme lors des percements nouveaux aux étages correspondant des façades.
- Les linteaux cintrés de baies seront maintenus et les percements créés sur les façades des étages correspondant devront être cintrés.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement architectural de l'édifice.
- Les baies créées auront des proportions correspondant aux baies anciennes et à l'ordonnement du bâtiment.
- Lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 à 4/2 (donc de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x 1,5 = h), hormis pour les baies d'atrique. Dans le cas des bâtiments à ordonnement régulier, elles seront axées sur les autres baies formant la composition de la façade et les trumeaux seront axés et de dimension égale sur les étages cotants.
- Les ouvertures nouvelles devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.
- Les appuis des baies de fenêtre nouvelles devront être sans saills, en pierre ou en terre cuite sauf lorsqu'ils complètent une façade comportant des appuis saillants auquel cas ils devront avoir la même configuration et être dans le même matériau que les ouvrages anciens.

- Des encadrements en saillies avec clé seront créés lorsque l'intégration de la baie dans l'ordonnement de la façade l'exige. Ils devront être en pierre ou en relief d'enduit suivant la façade à laquelle ils appartiennent.
- Les baies au rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, suivront l'ordonnement de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes. Leur linteau devra être cintré sauf lorsque les baies anciennes du rez-de-chaussée présentent un linteau droit.
- Les baies créées pour des garages devront être cintrées ou à linteau droit ou sans encadrement et suivant l'architecture de l'édifice ; elles pourront être chanfreinées ou galbées si ce chanfrein et galbe ne portent pas atteinte à l'ordonnement de la façade.
- Les terrasses ou loggias réalisées au dernier niveau pourront être autorisées lorsque ces dernières s'organisent derrière le mur de façade qui gardera l'aspect original de percements à caractère vertical, encadrément, etc...
- La forme des arcades nouvelles sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en visibilité. Les baies des arcades indiquées par la « servitude d'arcades » auront une largeur pouvant varier entre 3 et 3,5 m et une hauteur pouvant varier entre 4,5 et 6,5 m.
- **Balcons**
 - Les balcons anciens devront être maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
 - La création de balcons est autorisée si elle est compatible avec l'ordonnement de la façade. Dans ce cas, ils seront supportés par des consoles, les dalles seront en pierre et les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en barreaudage de fers droits.
- **Ferronneries**
 - Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons, grilles d'imposte, etc...) devront être maintenues en place et restaurées.
 - En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.
 - Les ancrs de tirants métalliques s'inspireront des modèles anciens.
 - Les platines de réparation des efforts devront être encadrées.
 - Les grilles de protection devront être fixes, repliables en tableau ou rabatables sur les trumeaux. Elles devront être de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux assemblés par des lisses.
- **Menuiseries**
 - Les menuiseries anciennes (vantaux, contrevents, châssis, ouvrant des fenêtres, devantures de magasin, etc...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
 - Les menuiseries nouvelles devront être en bois.
 - Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en carreaux en fonction de l'architecture de l'édifice.
 - Les menuiseries nouvelles en P.V.C et en aluminium sont autorisées à condition qu'elles soient équipées de petits bois en harmonie avec l'architecture du bâtiment et de teintes blanches sinon claires ou imitation bois.
 - Les volets et contrevents en matières plastiques (PVC) et aluminium sont interdits.
 - Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.
 - Sont admises les menuiseries métalliques en acier sur les baies médiévales, les jours et des façades commerciales à condition qu'elles soient peintes ou teintées de teintes foncées.
 - Les pavés de verre en façade sont interdits.

- Les menuiseries à vitrage à plein jour ne sont admises que pour les arcades, les baies médiévales et d'atrique, les croisées et les façades commerciales.
- Les volets roulants extérieurs comme les volets basculants ou « en accordéon » sont interdits sur les fenêtres.
- Les vantaux des portes d'entrée neuves devront être réalisés suivant le style de l'édifice. En règle générale, elles devront être constituées de larges planches à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique ou en plaques de bois comportant des tables. Elles devront être laquées et peintes.
- Les vantaux métalliques sont pros crits. Toutefois, pour les portes de locaux commerciaux, les vantaux métalliques devront être coloriés dans la mesure où ils sont pleins, à tables ou revêtus d'un placage en bois laqué peint.
- Les menuiseries des portes de garage devront être à mi-tableau ou à fleur du nu intérieur du mur, ouvrant à la française ou coulissant à l'intérieur en bois, les portes de garage métalliques basculants sont interdites.
- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement coloriés en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.
- Le vitrage fumé ou miroir est interdit.
- **Garde-corps**
 - Les garde-corps tel que balustras, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages devront être de forme simple, de préférence métallique et verticaux.
- **Les clôtures**
 - Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toure ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions voisines.
 - Les clôtures anciennes à conserver, devront être maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.
 - En limite des voies et emprises publiques, les clôtures devront être en maçonnerie pleines ou formées d'un mur bahut en pierre appareillée ou de blocage surmonté d'un chaperon en pierre et d'un barreaudage droit. Les parties maçonnées devront être enduites sur les deux faces.
 - Les portails pratiqués dans les murs de clôture en maçonnerie pleine devront être surmontés d'un linteau droit ou en arc, d'une hauteur en surcroît de la baie d'au moins 50 cm ou ils comporteront des pilastres en surcroît. Les vantaux des portails devront être en bois ou en métal et pleins ou en barreaudage métallique entièrement ajouré ou avec des tables pleines en parde basse.
- **Branchements et évacuations**
 - Les parcours des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, de téléphone sera enterré, encasté ou exceptionnellement il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
 - Les coffres de branchement, de coupure et de détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront suffisamment encastés pour être cachés par un porillon en bois ou en métal peint.
 - Les compteurs doivent être regroupés dans les locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz doivent être accessibles à tout instant.
 - Les postes de transformation électriques devront être souterrains ou inclinés ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct : les cordons dans le plan de la façade sont interdits.
- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés devront être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne devront être en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.
- Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- **Toiture et couvertures**

- Les tuiles plates ou céramiques sont interdites
- L'emploi de plaques support sera autorisé sous réserve qu'elles soient recouvertes de tuiles de récupération (posées en tuiles de couvert et de courants). Le support ne devra pas apparaître en débord de toit.
- Les tuiles de couvert seront de réemploi.
- Les tuiles neuves « canal » devront être sablées, de couleur rouge clair à ocre pâle.
- Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel le comporte, la couverture peut être réalisée en ardoises naturelles, zinc ou plomb.
- Il est recommandé que les façades soient parallèles aux voles et que les bâtiments d'angle comportent une demi-croûpe.
- Les terrasses anciennes ou hévétéries devront être rétablis dans leur disposition d'origine. Dans ce cas, les garde-corps seront couronnés d'une maçonnerie pleine de pierre surmontée d'un appui saillant et ils comporteront des gargouilles sculptées ou épannelées.
- Les sols devront être au mortier, en zinc ou en plomb. L'emploi apparent de feuilles bitumées recouvertes d'aluminium est interdit.
- L'évacuation des eaux pluviales devra être effectuée par des gouttières et des descentes en zinc ou en cuivre et les downpipes seront en fonte ou tout autre matériel d'aspect et de forme identique. Les gouttières et les descentes d'eau pluviales en PVC sont interdites.
- Pour les constructions nouvelles : les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râseau, paraboles, ... autres). L'appareillage nécessaire à la climatisation sera dissimulé sous les toitures.

- **Débords de toiture**

- Dans le cas d'une restauration ou réhabilitation :
- Les corniches existantes seront conservées et restaurées.
 - Les grénobles devront être conservés ou remplacés en cas de restitution d'une architecture antérieure au 19^{ème} siècle.
 - Les grénobles, en bas de pente, sont autorisés en façade et proscrites sur les murs pignons.
 - Les débords de saillant en bois devront être conservés et non diminués.
 - Les "casquettes" en béton devront être supprimées ou modifiées.
 - Les corniches nouvelles devront être en pierre ou en béton teinté.
 - Les nouveaux débords auront au moins 60 cm de saillie construite d'un placage de larges planches posées à plat et peintes d'une peinture mate. Les bardages en frisée (type lambris) ou contre-plaqué sont proscrits.
 - Les tuiles de courants et de couvert arriveront à l'extrémité du débord.
- ↳ Les arrières débordants dits "arbalétriers" seront maintenus et restaurés.

- **Souches de cheminées et ventilation**

- Les souches anciennes en pierre devront être restaurées y compris les conduits parcourant la façade.
- Les souches nouvelles devront être enduites et surmontées d'un chapereau en tuiles ou maçonnées.
- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés au nu de la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.
- Les conduits devront être regroupés dans des souches de forme rectangulaire en maçonnerie enduite.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatères en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

- **Lucarnes et verrières**

- Les chiens assis sont interdits, excepté les chiens assis existant.
- Les lucarnes et tabatières sont autorisées.
- Les verrières sont autorisées lorsqu'elles sont posées sur des terrasses ou lorsqu'elles sont ondulées dans les toitures ou lorsqu'elles forment l'ancrage en surcroît de la couverture.

2 / Façades commerciales en secteur Ub

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.
- Même lors de l'effacement des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale.
- Le porcelaine de baies commerciales nouvelles est autorisé au seul rez-de-chaussée.
- Les devantures plaquées sont autorisées.
- Le placage de briques ou de carreaux vernissés, marbrés, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre, sont interdits.

a) Baies anciennes

- Les vitrines commerciales devront être contenues dans l'ouverture des baies et elles devront être placées à mi-tableau ou au nu intérieur du mur.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau autre que celui destiné à l'enseigne ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. La pierre ou l'enduit seront seuls restaurés.
- Les aménagements devront dégager les piédroits, tableaux et moulurations des baies qu'elles ne devront pas obstruer par de la maçonnerie. Sauf les murs bahuts n'excédant pas 60 cm de hauteur et dont le nu extérieur est situé en retrait au moins à mi-tableau sont autorisés.
- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peuvent être autorisés.
- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.
- Les stores métalliques, de protection, seront lésés. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattages sur les trumeaux.
- Les bannes devront être repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.
- Les boîtiers des stores, en applique sur la façade comme les auvents et "rasquettes" sont interdits.

b) Baies nouvelles

- Le percement de baies nouvelles ne doit pas dépasser une distance de 60 cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.
- La hauteur de la baie nouvelle ne dépassera pas 3,50 m à partir du sol.
- Les aménagements des façades commerciales devront être contenus dans l'ouverture des baies et au nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.
- Les stores métalliques de protection seront intérieurs. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barraudage droit.
- Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.
- Les boîtiers des stores en applique sur les façades comme les auvents et "casquettes" sont interdits.

c) Devantures plaquées

- La création de devantures plaquées est autorisée.
- Les devantures plaquées nouvelles devront être en bois peint, laqué et leur saillie sera moins de 10 cm au niveau du sol et elle pourra atteindre 40 cm à l'enablément.
- Les stores métalliques de protection et les bannes devront être à l'intérieur ou repliables dans le coffre de l'enablément. Ils seront de couleur unie.

d) Terrasses fermées

- Les terrasses fermées seront interdites sauf pour les cafés et restaurants.
- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, et pourront comporter une partie basse pleine d'au moins 60cm.

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



AMIANTE



TERMITES



ÉLECTRICITÉ



GAZ



DPE



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
Résidence Le Montcalm - Bat D
343 Avenue de la Costière
30600 VAUVERT

Date d'édition du dossier
30/10/2019
Donneur d'ordre
AKCIO



Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
Résidence Le Montcalm - Bat D
343 Avenue de la Costière
30600 VAUVERT

Date d'édition du dossier
30/10/2019
Donneur d'ordre
AKCIO

Réf. cadastrale
Non communiquées
N° lot
Non communiqué(s)

Descriptif du bien : Appartement situé au premier étage comprenant une entrée, un salon, une salle à manger, un couloir, deux chambres, un cellier, une salle d'eau, un toilette, une cuisine, une loggia fermée et une cave en sous-sol.

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

	AMIANTE	Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante	<u>Limite de validité :</u> Aucune (obligations réglementaires à vérifier)
	TERMITES	Absence d'indices d'infestation de termites	<u>Limite de validité :</u> 29/04/2020
	ÉLECTRICITÉ	Présence d'une ou plusieurs anomalies Constatations diverses : des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic	<u>Limite de validité :</u> Vente : 29/10/2022 Location : 29/10/2025
	GAZ	Présence d'une ou plusieurs anomalies	<u>Limite de validité :</u> Vente : 29/10/2022 Location : 29/10/2025
	DPE	80 kWh_{EP}/m².an	<u>Limite de validité :</u> 29/10/2029
	 B  80 kWh_{EP}/m².an  C 	18 kg_{éq}CO₂/m².an	
	SURFACE CARREZ	78,04 m² Surface non prise en compte : 7,57 m ²	<u>Limite de validité :</u> À refaire à chaque transaction
	MOTIF		



Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 78,04 m²
(soixante dix huit mètres carrés quatre décimètres carrés)
 Surface non prise en compte : 7,57 m²

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement 1er étage Entrée		3,76 m ²	
Appartement 1er étage Salon		18,02 m ²	
Appartement 1er étage Salle à manger		9,51 m ²	
Appartement 1er étage Balcon	Balcon		3,30 m ²
Appartement 1er étage Couloir		2,90 m ²	
Appartement 1er étage Chambre 1		12,90 m ²	
Appartement 1er étage Cellier		3,12 m ²	
Appartement 1er étage Chambre 2		12,04 m ²	
Appartement 1er étage Salle d'eau		4,21 m ²	
Appartement 1er étage Toilettes		1,03 m ²	
Appartement 1er étage Cuisine		8,98 m ²	
Appartement 1er étage Cellier 2		1,57 m ²	
Appartement Sous sol Cave	Cave		4,27 m ²
(1) Non prises en compte		SURFACES TOTALES	78,04 m²
			7,57 m²



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> Résidence Le Montcalm - Bat D 343 Avenue de la Costière 30600 VAUVERT	
<i>N° dossier:</i> 2019-10-1003				
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

