

ACTAZUR  
E.BERGE - W.RAMOINO - N.WISS  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
Résidences GIORDANENGO  
27 Avenue Lazare Carnot - Entrée  
A  
83300 DRAGUIGNAN



☎ : STANDARD : 04 94 68 00 16  
☎ : CONSTATS : 04 94 68 15 18  
☎ : Fax : 04 94 68 98 85  
URGENCE CONSTAT :  
06.20.570.738

Mail : huissiersdraguignan@orange.fr  
**www.huissiers-var.fr**

Horaires d'ouverture de l'Etude :  
7 h 30 - 18 h 00 NON STOP  
FERMETURE 17H le vendredi

IBAN:FR76 1910 6000 1043 6081 3290 385  
AGRIFRPP891 (CREDIT AGRICOLE)

SIRET DRAGUIGNAN 343 197 927 (87 D 91)  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE: FR 00 343.197.927

**REFERENCE A RAPPELER :**

**Dossier** : 127361

**Affaire** : LECA/VIRELIZIER \*

Service : 14

Responsable : VC

/7508-1006

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



**Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :**

Emol. Art R444-3 C Com.....	219.16
Emolument complémentaire... mémoire	
Transp. Art A.444-48.....	7.67
Honoraire fixe.....	480.00
Total H.T.....	706.83
Total TVA.....	141.37
Total Eurs TTC.....	848.20

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

Article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE HUIT JUIN**

Nous, Société Civile Professionnelle ACTAZUR, Edouard BERGE - William RAMOINO - Nathan WISS, Huissiers de Justice Associés à la résidence de Draguignan, y demeurant 27 Avenue Carnot, résidences Giordanengo, Entrée A - 83300 DRAGUIGNAN, l'un d'eux soussigné

**A LA DEMANDE :**

Maître Pierre Alexandre LECA mandataire judiciaire demeurant à DRAGUIGNAN 83300, 13 rue de la république agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur VIRELIZIER Daniel André Antoine né le 12 Mars 1965 à BRIGNOLES (Var) demeurant à GONFARON (83590) Quartier Rimauret, La Bastidasse nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de Draguignan de DRAGUIGNAN en date du 28 Mai 2019.

Ayant pour avocat constitué Maître Jérôme COUTELIER TAFANI Avocat membre de la SCP COUTELIER, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 155 Av. Franklin Roosevelt "Le Cygne IV" 83000 TOULON

*Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet*

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Une requête et ordonnance rendue par le Juge du TRIBUNAL DE COMMERCE de DRAGUIGNAN en date du HUIT MARS DEUX MILLE VINGT-DEUX (08 MARS 2022) autorisant Me LECA Pierre Alexandre à poursuivre la vente aux enchères publiques des biens appartenant à Mr VIRELIZIER Daniel et nous autorisant à dresser le descriptif du bien assisté d'un technicien du bâtiment et au besoin d'un commissaire de Police ou de deux témoins et d'un serrurier

Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL DE COMMERCE de DRAGUIGNAN en date du VINGT-HUIT MAI DEUX MILLE DIX-NEUF (28 MAI 2019) ayant ordonné la cessation de l'activité de Mr VIRELIZIER Daniel et ouvert la procédure de Liquidation judiciaire

La copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Maître Bernard BOUCAUD, notaire associé de la SCP Bernard BOUCAUD, Charlotte D'ESTEVEES de BOSCH BOUCAUD, France ROUANET RIGAUD, Notaires à VIDAUBAN (var) en date du TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE TREIZE (31 JANVIER 2013) et d'un acte rectificatif à vente du 6 Mars 2017 reçu par ledit Notaire

Et des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour dans la commune de LE LUC EN PROVENCE (var), 30 rue Emile Combes, arrondissement de DRAGUIGNAN, département du VAR, accompagné d'un serrurier et assisté de la Police Municipale ainsi que du Cabinet EXPERT'IMO pour l'établissement des différents diagnostics de performance énergétique

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur VIRELIZIER Daniel né le 12/03/1965 à BRIGNOLES (83), de nationalité Française, demeurant Quartier le Rimauret Chemin des Peupliers La Bastidasse 83590 GONFARON

Nous étant rendu dans ladite commune, nous accédons au bien à décrire en empruntant

Les coordonnées GPS de situation du bien sont les suivantes :

**Latitude : 43.395038 N**

**Longitude : 6.312389 E**

Sur la parcelle cadastrée Section C N°217 pour une contenance de 76 centiares se trouve édifié un bâtiment à usage d'habitation élevé de trois étages sur rez de chaussée et cave ayant fait l'objet d'un état descriptif de division dressé le 17 Septembre 1966 et demeuré annexé à un acte de partage reçu par Maître REY Notaire à LE LUC EN PROVENCE le 10 Novembre 1966 publié le 15 Décembre 1966 Volume 2126 N° 23 et notamment les lots de copropriété suivants :

Lot N°1 soit une remise et une cave et les 320/1.000èmes indivis des parties communes générales

Lot N° 2 soit au rez de chaussée un Débarras avec WC intérieur avec les 65/1.000èmes indivis des parties communes générales

Lot N° 3 soit une cuisine avec les 32/1.000èmes indivis des parties communes générales

Lot N° 4 soit une petite chambre avec les 32/1.000èmes indivis des parties communes générales

Lot N° 5 soit une grande chambre avec les 141/1.000èmes indivis des parties communes générales

Le tout tel que stipulé dans le titre de propriété du 31.01.2013 et dans l'acte rectificatif du 6.03.2017

Sur place les lots ne sont plus identifiables. Les lots objets de la vente se composent comme suit :  
 Au 1<sup>er</sup> étage d'un appartement de trois pièces, d'une chambre indépendante avec salle d'eau.  
 Au rez de chaussée d'un dégagement, d'un débarras et d'un garage.

#### AU 1<sup>ER</sup> ETAGE

##### APPARTEMENT SITUE A GAUCHE

ENTREE/SEJOUR	19.75m <sup>2</sup> sol : Parquet murs : Peinture	19.75 m <sup>2</sup>
CUISINE	8.47m <sup>2</sup> sol : carrelage murs : peinture	8.47 m <sup>2</sup>
PIECE A USAGE DE CHAMBRE	7.53m <sup>2</sup> sol : carrelage murs : Peinture Elle est séparée du séjour par des pavés de verre et ne dispose pas de fenêtre	7.53m <sup>2</sup>
SALLE D'EAU	4.10m <sup>2</sup> sol : Carrelage murs : Carrelage et Peinture Elle est équipée d'une baignoire, d'un WC et d'une vasque	4.10 m <sup>2</sup>
TOTAL		39.85M <sup>2</sup>

##### CHAMBRE INDEPENDANTE

##### A droite sur le palier

PIECE PRINCIPALE	7.95m <sup>2</sup> sol : Parquet murs : Peinture	7.95 m <sup>2</sup>
SALLE D'EAU	1.73m <sup>2</sup> sol : murs : Cette salle d'eau est > à 1.80m	1.73 m <sup>2</sup>
TOTAL		9.68M <sup>2</sup>

## RDC

DEGAGEMENT	4.71m <sup>2</sup> Les revêtements sont vétustes.	4.71 m <sup>2</sup>
DEBARRAS	9.13m <sup>2</sup> pour une hauteur supérieure à 1.80m Les revêtements sont vétustes	9.13 m <sup>2</sup>
GARAGE	40.24m <sup>2</sup> sol : Ciment murs : Enduit La dalle est percée d'une fosse de 5.30m <sup>2</sup> , dont la hauteur est < à 1.80m, recouverte d'un plancher bois.	40.24 m <sup>2</sup>
TOTAL		54.08M <sup>2</sup>

## EQUIPEMENT

Dans les logements, les revêtements sont en état d'usage.

L'accès au garage s'effectue par un rideau métallique en façade de l'immeuble et par la porte de gauche dans le couloir.

L'immeuble est raccordé au tout à l'égout.

## OCCUPATION

Le rez de chaussée ne semble pas occupé. Monsieur VIRELIZIER n'a pas fourni d'état d'occupation.

Les locaux situés au 1<sup>er</sup> étage sont loués par Mr RODRIGUEZ CORDOBA Francisco, avec un loyer mensuel de 440€ et 220€ pour loger des travailleurs saisonniers.

Les copies des baux ont été demandées à Monsieur RODRIGUEZ CORDOBA et seront adressées dès réception.

## URBANISME

Les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie du LUC EN PROVENCE sont annexés au présent acte.

## ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé en centre-ville, à 100m de la mairie.

Les clichés photographiques resteront annexés au présent procès-verbal.

Et de tout ce que dessus nous avons fait et dressé le présent procès-verbal pour valoir et servir ce que de droit à notre requérant.

DONT ACTE.



**Edouard BERGE**



1<sup>ER</sup> ETAGE  
Appartement











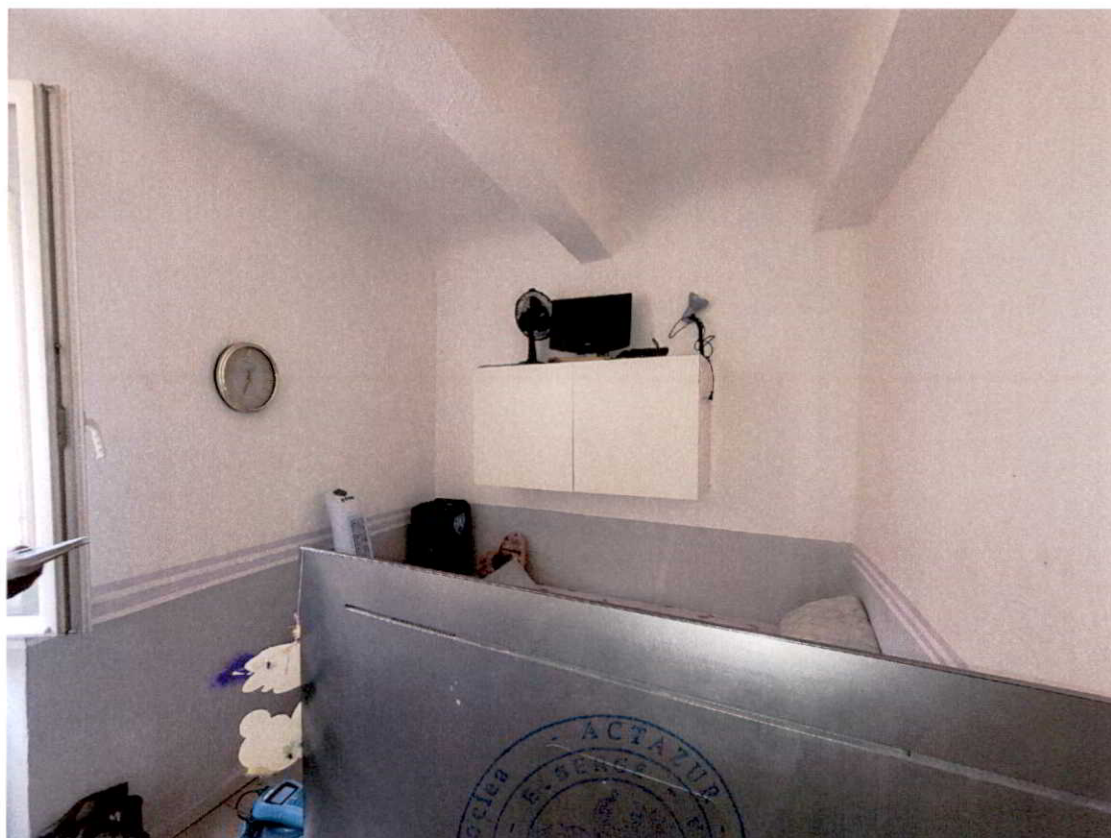








Chambre indépendante à droite sur le palier









REZ DE CHAUSSEE  
Garage

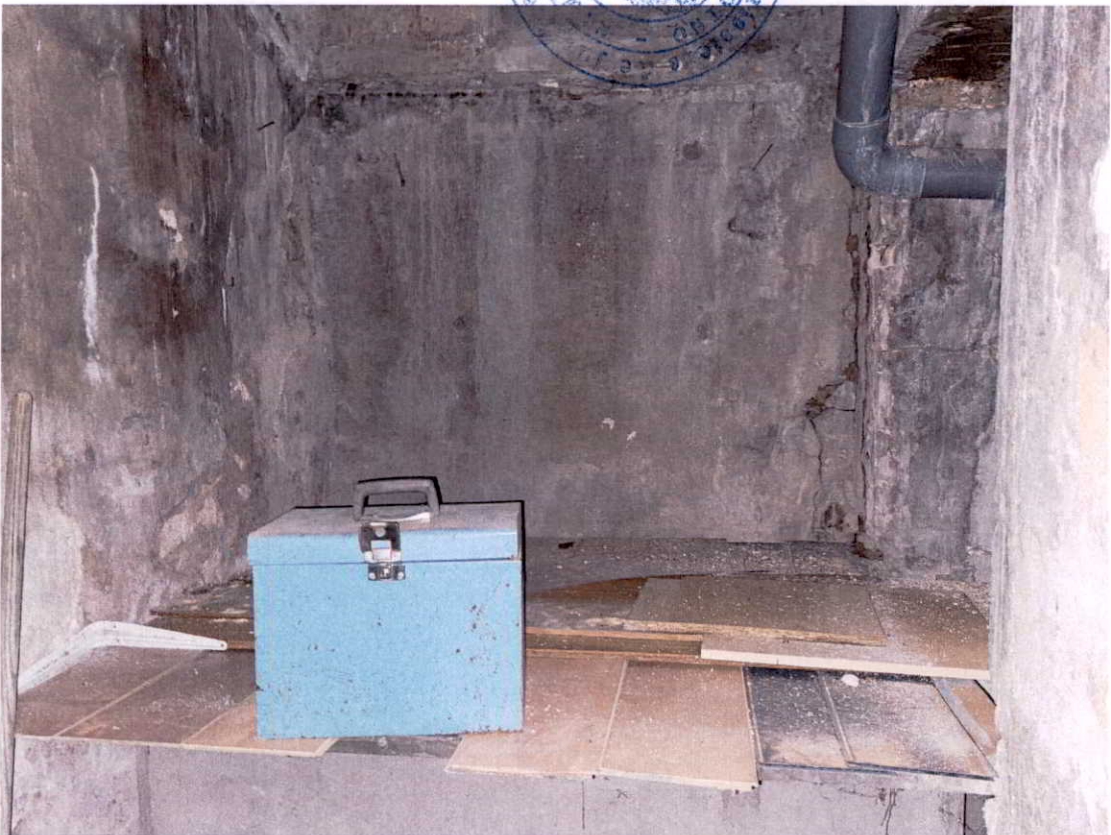














## Dégagement et Débarras





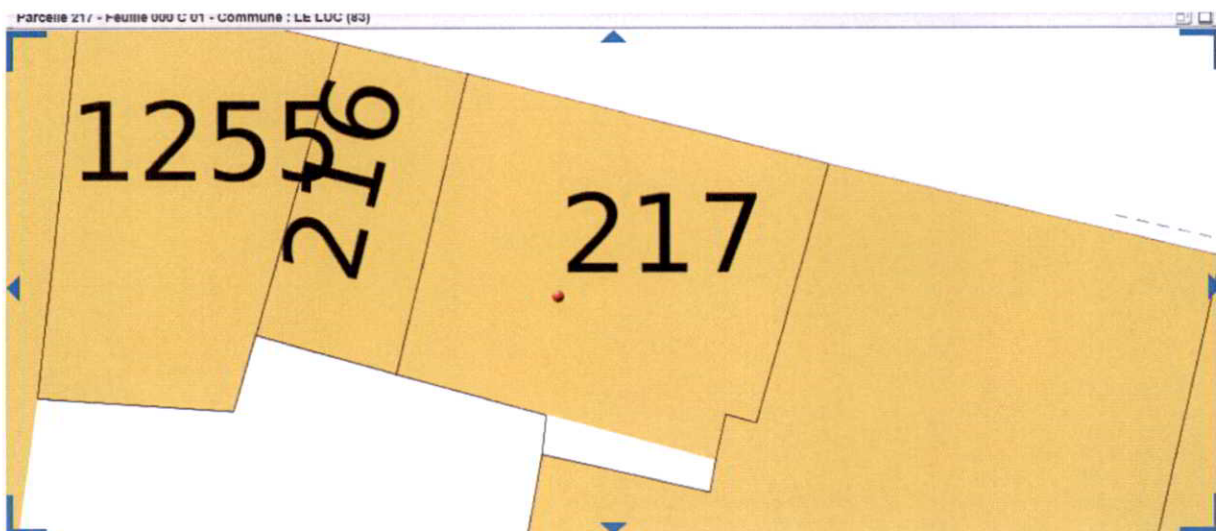
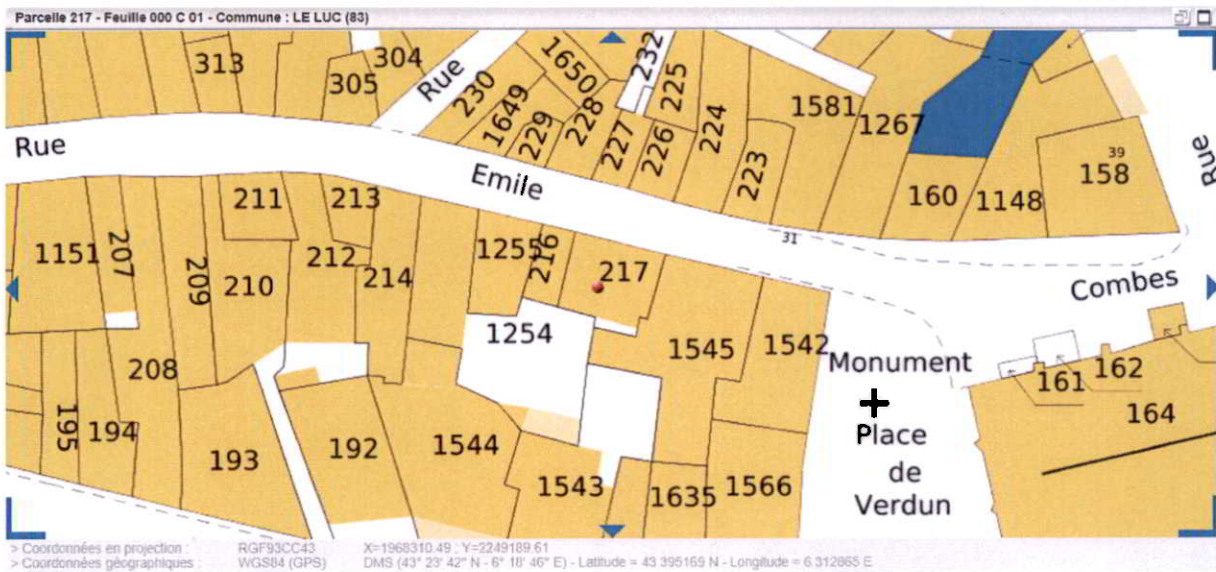
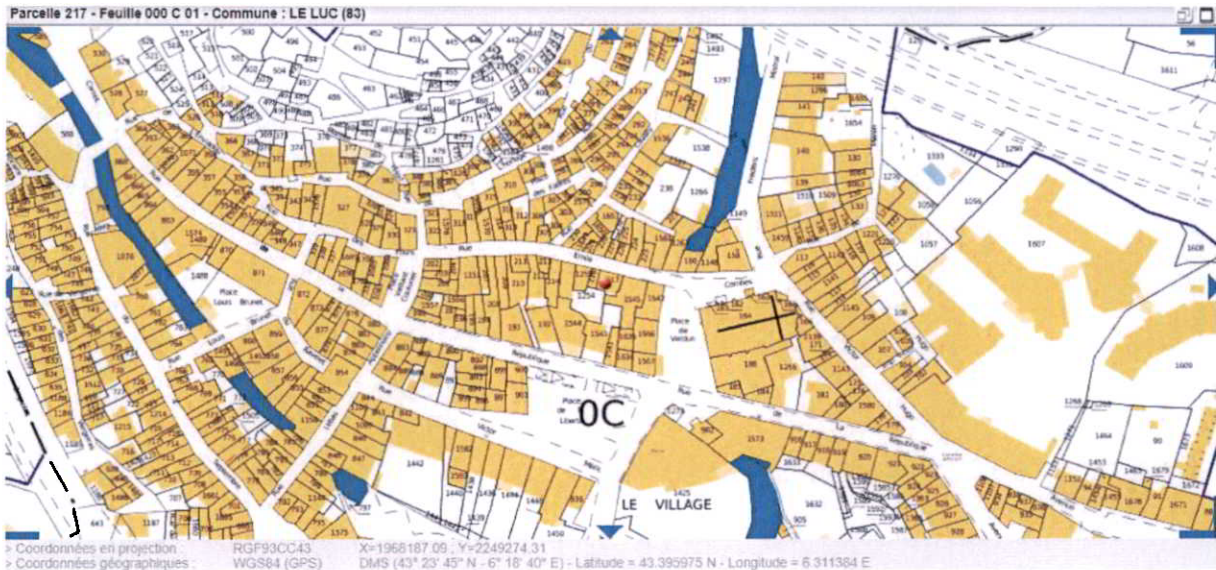








Plans cadastraux de la parcelle C N° 217 sur la commune de LE LUC EN PROVENCE (Var)  
Via le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)











Vues aériennes de la parcelle C N° 217 sur la commune de LE LUC EN PROVENCE (Var)  
Via le site internet [www.google.fr/maps](http://www.google.fr/maps)



## Huissiers Draguignan

---

**De:** Caroline BOSSERT Secrétariat Urbanisme et environnement Le LUC  
<c.bossert@mairie-leluc.fr>  
**Envoyé:** mardi 31 mai 2022 09:38  
**À:** huissiersdraguignan@orange.fr  
**Objet:** TR: DOSSIER N° 127361 - vos réf URBANISME SECTION C N° 217Lots 1/2/3/4/5  
**Pièces jointes:** 303916\_2493069.PDF; zone UA.pdf

Bonjour,

Suite à votre demande en date du 18 mai, je vous informe que je n'ai trouvé aucune ADS.  
Ce bien se situe en zone AU du PLU.

A ce jour, et à notre connaissance cette construction n'a fait l'objet d'aucune procédure ou contentieux.  
Cependant, afin de vous assurer qu'aucun recours contentieux n'a été formulé, nous vous conseillons de vous rapprocher du greffe du Tribunal Administratif de Toulon à l'adresse ci-après :

Tribunal Administratif  
5 rue Racine  
83000 TOULON


En ce qui concerne l'assainissement, la SAUR est notre société fermière : av Gabriel Barbaroux 83340 le Luc, tel : 04 83 06 70 01.

Pour l'ANC vous pouvez contacter le SPANC à la Communauté de Communes, quartier Precoumin 83340 le Luc, tél 04 94 39 44 98.

L'arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2018 classe notre commune en zone contaminée par les termites.  
Nous n'avons pas connaissance d'une éventuelle ASL

Bonne réception,

Cordialement.

\* Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire

-----Message d'origine-----

De : h.bailleux@mairie-leluc.fr [mailto:h.bailleux@mairie-leluc.fr]

Envoyé : mercredi 18 mai 2022 16:26

À : 'Caroline BOSSERT Secrétariat Urbanisme et environnement Le LUC' <c.bossert@mairie-leluc.fr> Objet : TR: DOSSIER N° 127361 - vos réf URBANISME SECTION C N° 217Lots 1/2/3/4/5



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone UA**

La zone UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne de la commune, où les constructions sont principalement édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend un secteur UAcom au sein duquel la diversité commerciale doit être préservée et développée.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par l'aléa inondation.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, ...),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières.

#### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Dans les rez-de-chaussée sur rue des bâtiments situés dans le secteur UAcom ou bordant celui-ci, la transformation des surfaces commerciales, de bureaux et services, artisanales ou hôtelière en une destination autre que le commerce, les bureaux et services, l'artisanat ou l'hôtellerie est interdite.

4) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

- Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.
- Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- Des travaux d'entretien.



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

**Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.**

#### 1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 est interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation.

A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être conseillée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci pourra être situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Exceptionnellement, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

#### 2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Toute nouvelle voie automobile doit :

- Avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur égale ou supérieure à 4,00 mètres.
- Présenter une pente inférieure à 15 % en tous points.
- Si elle se termine en impasse, elle doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.**

#### 1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

## **2) Assainissement**

### **2.1) Eaux usées**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

### **2.2) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

## **3) Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **4) Electricité**

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :



- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

#### **ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1) Implantation des constructions par rapport aux voies**

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UA-6 1.1). Dans le cas de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.
- Pour la création d'un espace vert aménagé ne dépassant pas 5 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement existant ou futur.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

2) Au-delà de cette bande des 20 mètres, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4,20 mètres. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

3) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes 1) et 2) peut être autorisée :

- Pour les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées.  
Dans le cas de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.

**ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1) Conditions de mesure**

**Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.**

**2) Hauteurs maximales**

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

**3) Toutefois**

- La hauteur maximale de 12 mètres pourra être réduite afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.
- Les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.**

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.



## **1) Façades et revêtements**

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes, ).

Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Dans ce cas, leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent être réalisés de manière traditionnelle, à base de chaux et de sable. Leur coloration doit être obtenue, de préférence, par l'application d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

## **2) Toitures**

### **a) Pentes :**

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des tropéziennes qui sont autorisées à condition de ne représenter que 30% de la superficie totale de la toiture et qu'elles respectent un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### **b) Couvertures :**

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

**c) Débords avals de la couverture :**

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

**d) Souches :**

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

**e) Fenêtres de toit :**

Il ne peut être implanté plus de deux fenêtres de toit par pente de toit.

**3) Balcons**

Le long des façades longeant les voies, aucune saillie de loggia ni de balcon n'est autorisée.

Dans le cas de portes-fenêtres, tout garde-corps doit être positionné en tableau et constitué par des éléments de ferronnerie ou en fonte moulée.

**4) Clôtures**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs grillagés ou de barreaudages, éventuellement doublés par une haie vive,
- Soit par des haies vives, des grilles métalliques ou des grillages,



- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

e) Les brise-vues, canisses, panneaux, palissades sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

Les dispositions des paragraphes d), e) et f) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

#### **5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

#### **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

##### **1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.**

##### **2) Normes de stationnement**

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

b) Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Pour les établissements d'enseignement :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel de stationner à l'intérieur de l'unité foncière de l'établissement. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

### **3) Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **4) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

#### **ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.