

Société Civile Professionnelle
**Claudine MAZE et
Frédéric BAUDE**
Commissaires de Justice
Associés

**104 rue de la Paix - BP
107
84103 - ORANGE CEDEX**

Tel : 0490340250
Fax : 0490348650

scp.maze.baude@orange.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MERCREDI TRENTE AOÛT
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 18 heures 00**

A LA REQUETE DE :

SC CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, dont le siège social est 25 Chemin des Trois Cyprès, 13097 AIX EN PROVENCE, FRANCE, immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE n°381976448, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Maître Didier ADJEDJ, du Barreau de CARPENTRAS.

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

SCI LA GENTIANE BLEUE, dont le siège social est 880 Chemin des Teyssières, 84380, FRANCE,

EN VERTU DE :

- Un Jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'Avignon en date du 27 mars 2015.
- Un Arrêt rendu par la quatrième Chambre Commerciale de la Cour d'Appel de Nîmes en date du 8 septembre 2016.
- Un Jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'Avignon en date du 23 avril 2018.
- Deux hypothèques judiciaires en date du 8 janvier 2018 (références : 8404P01 - 2018V n°54 et n°55, rectifiées par bordereaux publiés le 26 novembre 2018, sous les références 8404P01 – 2018V n°4043 et n°4044.)

Donnant suite à la signification d'un commandement valant saisie immobilière en date du 20/07/2023

Et conformément articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution, il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

411 B Chemin des Teyssières

84380 MAZAN



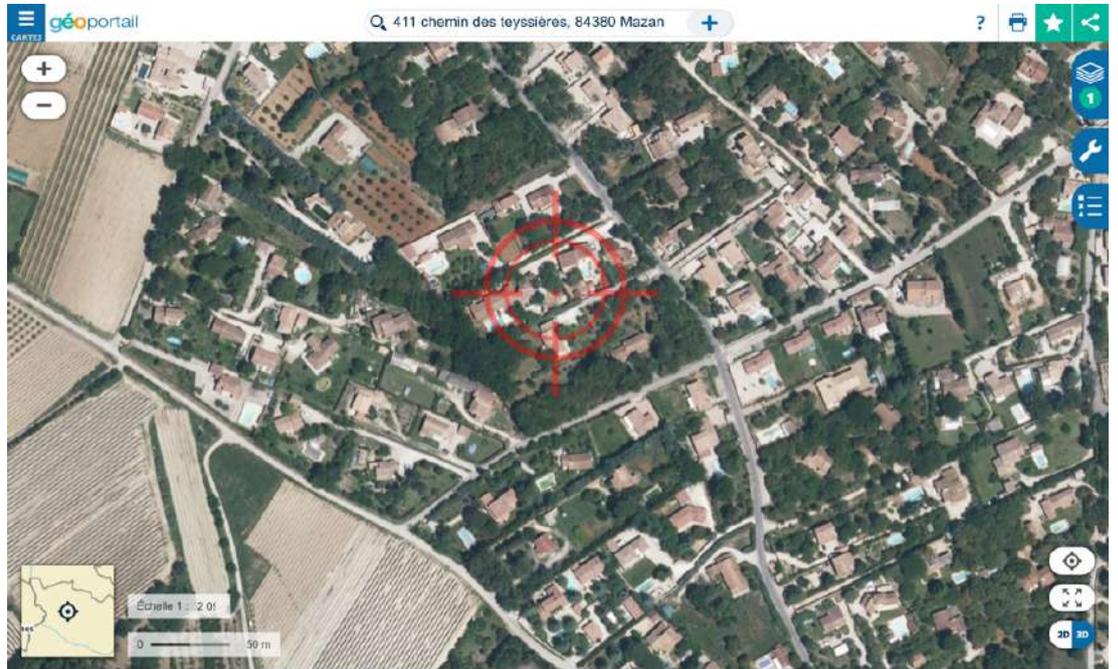


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

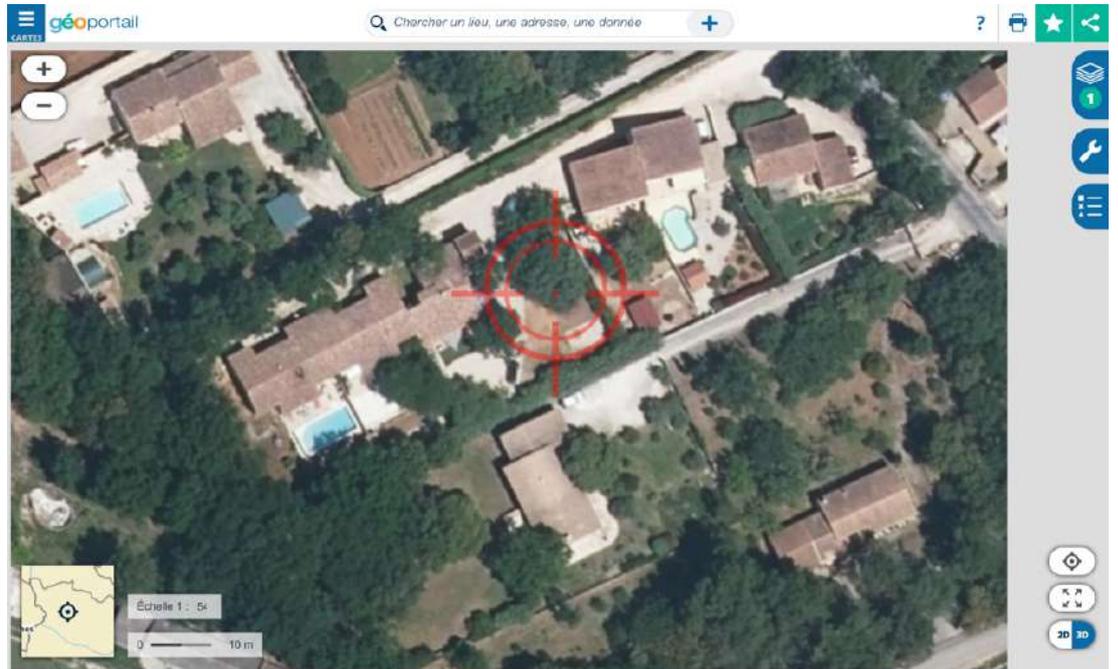


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

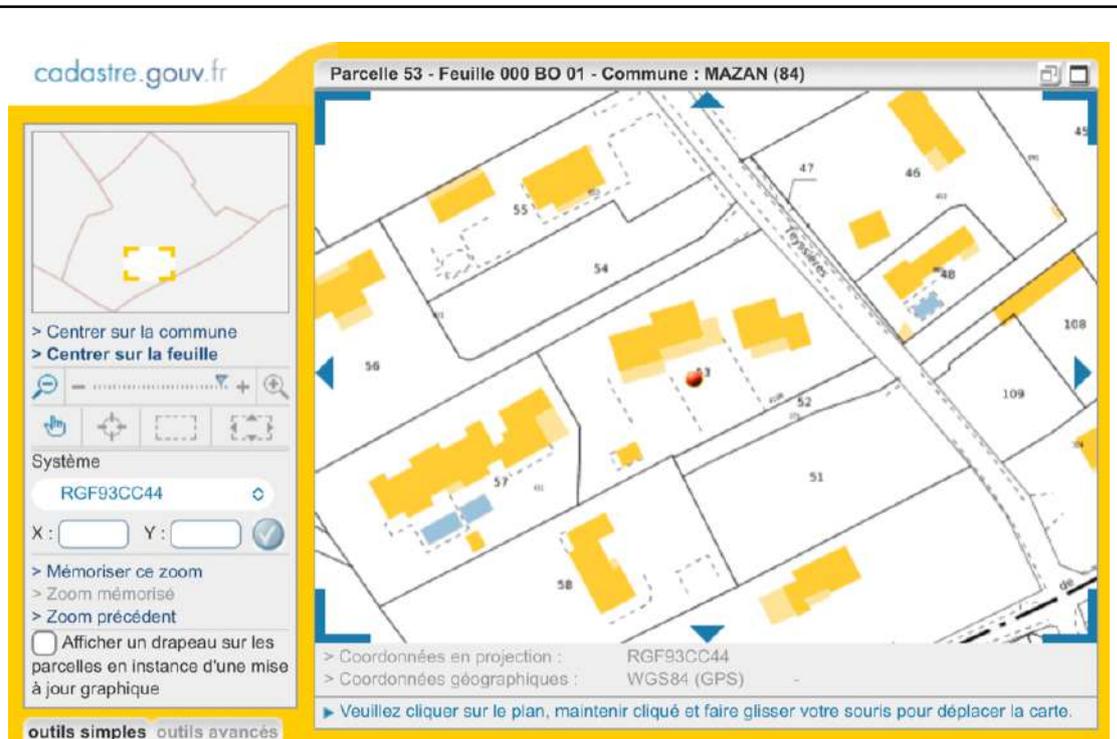


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Frédéric BAUDE, membre de la Société Civile Professionnelle Claudine MAZE et Frédéric BAUDE Commissaires de Justice associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'ORANGE, y demeurant ladite ville 104 rue de la Paix.

ME SUIS RENDU CE JOUR :

411 B Chemin des Teyssières

84380 MAZAN

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Après avoir reçu en date du 20 Juillet 2023, l'autorisation de Monsieur Christophe MOLORD, ès-qualité de gérant de la SCI LA GENTIANE BLEUE, de pénétrer sur le terrain objet de la procédure, afin de dresser le présent procès-verbal descriptif.

BIEN SAISI

Une parcelle de terrain conservée pour l'arborescence constituant le lot n°4 d'un ensemble immobilier sis 411 B chemin des Teyssières à 84380 MAZAN, cadastré sous la section BO numéro de plan 53.

Ledit lot est ainsi désigné à l'Etat Descriptif de Division établi en date du 26 Septembre 2005 par devant Maître Bernard RENOUX, alors Notaire à Carpentras (Vaucluse) :

« LE LOT NUMÉRO QUATRE (4)

Terrain que Monsieur GOUERT conserve pour l'arborescence.

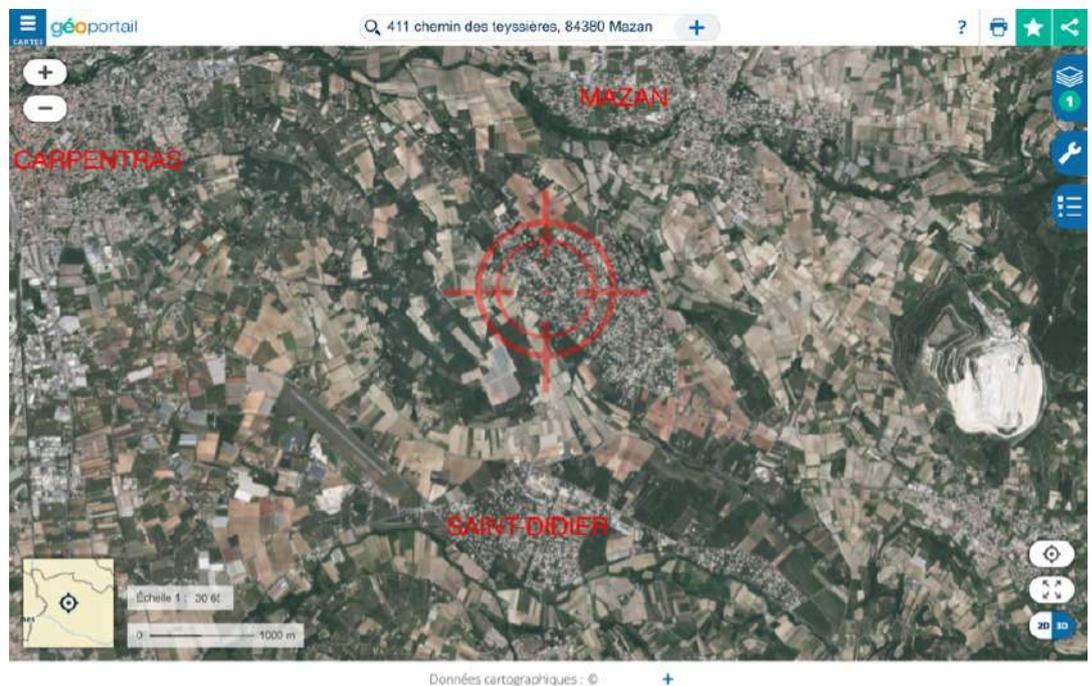
Et les ZÉRO/MILLIÈMES (0/1000^e) des parties communes générales. »

Ledit Règlement de copropriété et État Descriptif de Division est joint en annexe des présentes.

Il est accompagné de la Notice Explicative de l'Etat Descriptif de Division, établi par Monsieur Jérôme GRIMONT, Géomètre Expert à CARPENTRAS, datée du 4 août 2005.

LOCALISATION DU BIEN

La parcelle est située dans un quartier résidentiel sis au SUD-OUEST du centre-ville de la commune de MAZAN (Vaucluse).



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

INFORMATIONS SUR LA VILLE

MAZAN est une commune située dans le département de Vaucluse, en région Provence, Alpes, Côte d'Azur.

Elle est distante de 5 km de la commune de Carpentras et de 30 km de celle d'Avignon.

Elle est située au cœur de l'ancien Comtat-Venaissin, à proximité du flanc Sud du Mont Ventoux.

Elle est peuplée de 6235 habitants selon le dernier recensement (année 2020).

Ces derniers sont répartis sur le territoire de la commune à raison d'une densité de 164 habitants par kilomètre carré.

La commune dispose de tous les commerces de proximité, de plusieurs écoles et d'un collège.

Site de la mairie : www.mazan.fr



1.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

Depuis la voie publique, le chemin des Teyssières, on accède au lot saisi en empruntant un chemin de terre aménagé au Nord de la parcelle numéro 53.

Ce chemin, en mauvais état d'entretien, est creusé de profondes ornières.



1. Chemin des Teyssières - Côté Sud



2. Chemin des Teyssières - côté Nord



3. Chemin d'accès en terre jusqu'au lot saisi.



4.

SUPERFICIE DU BIEN

La contenance cadastrale de la parcelle cadastrée commune de MAZAN section BO, numéro de plan 53, est de 25 a.

Cette parcelle provient de la réunion de :

La parcelle cadastrée section M numéro 1812, d'une contenance cadastrale de 24 a 77 ca.

et de,

La parcelle cadastrée section M numéro 1814, d'une contenance cadastrale de 0 a 23 ca.

Le plan de masse de l'Etat Descriptif de Division précise une superficie du terrain de 395 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Lors de la signification du Commandement de Payer valant saisie, il a été déclaré par le Gérant de la société civile immobilière propriétaire du bien saisi, que ce dernier ne faisait l'objet d'aucun contrat de location.

TERRAIN

Le Nord du terrain est planté en chêne.

Je dénombre une douzaine d'arbres.

Au pied de la clôture Nord, grillagée, je constate que deux gaines de couleur verte sont visibles.

Le Sud du terrain est pour partie planté en herbe.

Des mauvaises herbes ont proliféré.

Les haies de clôture ne sont pas taillées.

Je constate qu'une dalle en béton occupe le Sud-Est du terrain.

Cette dalle, ancienne et fissurée, mesure 7,10 m de longueur pour 4,28 m de largeur et 11 cm d'épaisseur.

Elle présente une légère déclivité côté Ouest.



1. Vue du Sud vers le Nord du terrain



2. Nord du terrain planté en chêne



3.



4. Vue de l'angle Nord-Est du terrain, vers le Sud.



5. Clôture Nord



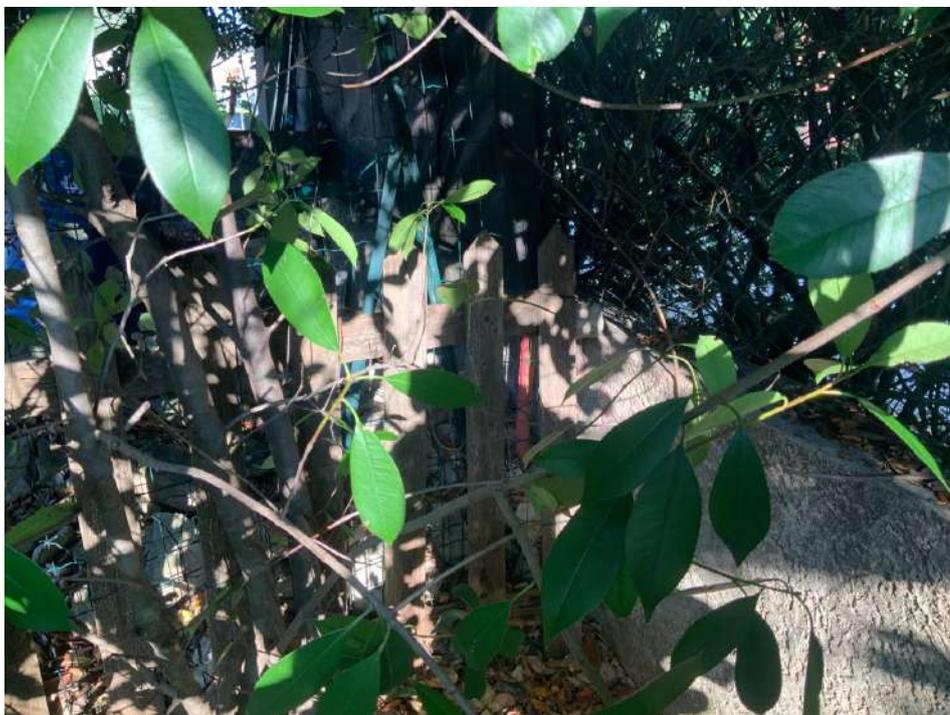
6. Sud de la parcelle et clôture Sud



7. Sud-Est de la parcelle.



8. Dalle béton



9. Piquet bois planté au Sud-Est de la parcelle.

LIMITE OUEST

Le terrain objet de la saisie n'est pas clôturé avec la parcelle contiguë à l'Ouest, cadastrée section BO numéro de plan 57, sur laquelle une maison d'habitation est édifiée à l'Ouest.

Je constate toutefois que la limite séparative entre les deux parcelles est déterminable.

Un piquet bois de couleur rouge borne les deux parcelles au Sud.

Une borne OGE est implantée au centre de la limite séparative, à l'endroit de la pointe formée par la limite Est de la parcelle 57.

Je constate qu'en retrait de ces repères, une bordure métallique a été posée.

Le propriétaire de l'habitation Est de la parcelle numéro 57 m'indique l'avoir posée en retrait de la limite séparative, pour permettre le cas échéant l'édification d'un mur de clôture mitoyen. Il me précise que la borne délimitant au Nord-Ouest le lot n°4 se situe au Nord du pilier Est de son entrée.



1. Bordure métal plantée en retrait de la limite séparative sur la parcelle 57



2. Limite Nord entre les terrains



3. Borne OGE au centre de la limite entre les terrains.



4. Bordure métallique plantée en retrait de la limite séparative.



5. Nord de la limite séparative entre les deux terrains.



6. Piquet bois de couleur rouge



7. Bordure métallique plantée en retrait de la limite séparative.

SERVITUDE PASSAGE

Selon acte reçu en date du 17 octobre 2003, par Maître RENOUX, alors Notaire à Carpentras, il a été constitué la servitude de passage ci-après énoncée.

C/SERVITUDES

RAPPELS DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître RENOUX, notaire soussigné le 17 Octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques vol.2003P n°8604 il a été constitué les servitudes ci-après intégralement relatées :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

1°/Par les présentes, Monsieur et Madame GOUBERT constituent sur la parcelle cadastrée Section M. numéro 1812 pour 24a77ca leur appartenant en vertu de l'acte reçu par Maître RENOUX, notaire soussigné le 18 mars 2002 dont il est ci-dessus plus amplement parlé dans l'exposé qui précède qui sera le fonds servant au profit de l'ensemble immobilier cadastré Section M n° 1811 faisant l'objet du présent règlement de copropriété qui sera le fond dominant,

Une servitude réelle et perpétuelle de passage d'une largeur de CINQ METRES (5mètres)

Cette servitude débute à l'extrémité Nord Est de la parcelle cadastrée Section M numéro 1812 traverse ladite parcelle sur toute sa longueur pour aboutir à l'extrémité Nord Ouest de ladite parcelle. Telle que cette servitude figure en teinte jaune sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Fonds servant : Section M numéro 1812

Fonds dominant : Section M numéro 1811

1.

Charges et conditions des servitudes

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes savoir :

Ce droit de passage ainsi concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle pourra être exercée en tout temps et à toute heure sans aucune restriction par tous les propriétaires des fonds dominants, les membres de leur famille, leurs employés, domestiques, visiteurs, invités puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs desdits fonds, pour se rendre à ceux-ci en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quelqu'ils soient desdits fonds.

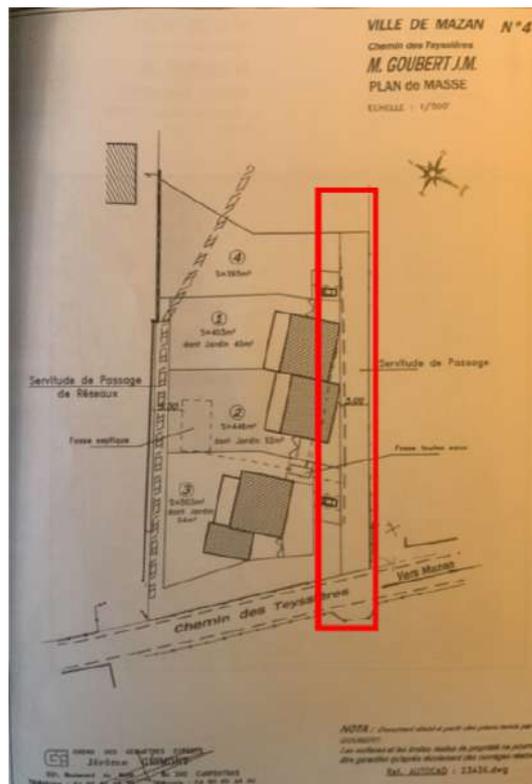
Les frais de création dudit chemin d'accès seront supportés par Monsieur et Madame GOUBERT

Les frais d'entretien de la servitude seront partagés au prorata par les différents utilisateurs dans les mêmes conditions.

Evaluation de la servitude :

Pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à SOIXANTE SEIZE EUROS VINGT DEUX CENTS (76,22 Euros)

2.



3.



4. Vue Est



5. Vue Ouest

SERVITUDE DE TRÉFONDS

Selon acte reçu en date du 17 octobre 2003, par Maître RENOUX, alors Notaire à Carpentras, il a été constitué la servitude de tréfonds ci-après énoncée.

CONSTITUTION DE SERVITUDE EN TREFONDS DE PASSAGE DE CANALISATIONS ET BRANCHEMENTS DIVERS

Par les présentes, Monsieur et Madame GOUBERT constituent sur la parcelle cadastrée Section M numéro 1812 pour 24a77ca, (leur appartenant ainsi qu'il est dit ci-dessus) qui sera le fonds servant au profit au profit de la parcelle cadastrée Section M n° 1811 formant l'assiette de la copropriété qui sera le fond dominant,

Une servitude réelle et perpétuelle de passage en trefonds de canalisations, branchements eau, EDF, téléphone et réseaux divers (eau du canal).

Cette servitude débute à l'extrémité Sud Est de la parcelle cadastrée Section n° 1812 longe ladite parcelle jusqu'au point 11-12-13 du plan annexé au présente situé au Sud pour la traverser en diagonale vers l'Ouest de ladite parcelle entre les points 14 et 15 du plan annexé, telle que cette servitude figure en teinte rose sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Fonds servant : Section M numéro 1812

Fonds dominant : Section M numéro 1811

Conditions de la servitude

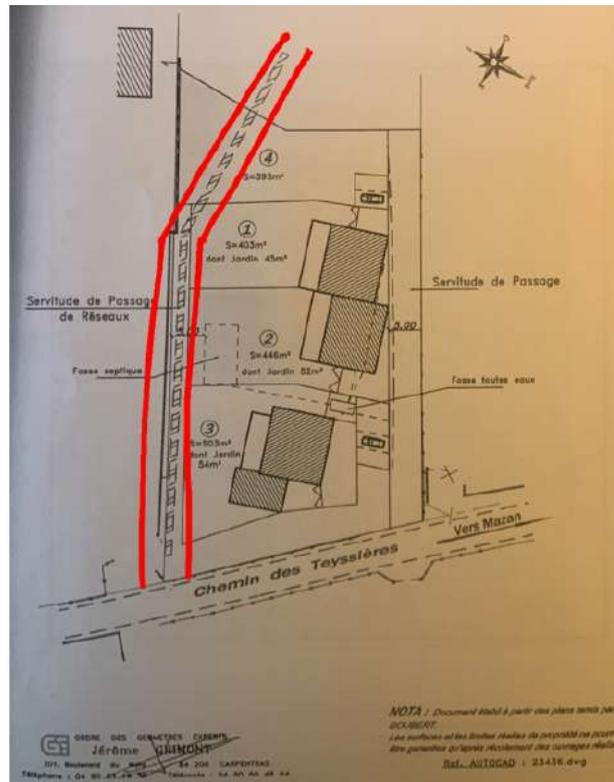
Les frais de raccordement aux réseaux divers seront supportés par Monsieur et Madame GOUBERT qui s'y obligent et s'y engagent

Les frais d'entretien de ladite servitude seront supportés par chacun de ses utilisateurs.

Evaluation de la servitude :

Pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à SOIXANTE SEIZE EUROS VINGT DEUX CENTS (76,22 Euros) "

1.



2. Servitude de passage de réseaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Il m'a été indiqué par les services de l'urbanisme de la commune de MAZAN (Vaucluse), que le bien objet de la saisie était située en zone AUSH, et qu'à ce titre, toute construction était prohibée.

Les dispositions applicables à ladite zone sont communiquées ci-dessous.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUSA

CARACTERE DE LA ZONE AUSA

La Zone AUSA concerne des sites à vocation d'habitat, présentant deux secteurs :

- quartier La Penitence ;
- quartier Les Garennes.

La zone propose des voies publiques et réseaux d'éclairage public et de défense incendie qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implémenter dans l'ensemble de cette zone.

Aucun droit de coupure n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article AUSA2. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme et à la réalisation d'une OAP.

ARTICLE AUSA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUSA2, sont interdites toutes constructions et installations nouvelles ainsi que les aménagements suivants :

- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les dépôts sauvages de matériaux, ferrailles, etc. ;
- Les zones résidentielles de loisirs, les terrains de camping, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs matériels, les parcs d'attractions, les gîtes.

ARTICLE AUSA3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Le règlement de l'ASA du Canal de Carpentras s'applique au regard des contraintes objet de la servitude d'utilité publique « AD ». L'objectif est de maintenir les fonctionnalités du réseau et notamment les zones non autorisées sur le linéaire du réseau de canalisations enterrées et l'obligation pour la personne à l'origine d'une division foncière ou d'une opération d'aménagement dans le périmètre de l'ASA, de recorder les parcelles nouvelles créées au réseau sous pression de Canal.

Sont autorisés sous conditions en zone AUSA :

- L'extension (travaux de construction à usage d'habitation existante, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface de plancher (hors d'emprise au sol) et sous réserve que le bâtiment fondier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie ;
- Les piscines privées et les bassins qui sont annexés à une habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage d'annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au maximum pour les annexes fermées) ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitations, aménagements touristiques autorisés etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur de défilé ou du remblai qui n'excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du raccordement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : Toute construction et toute clôture doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, - les travaux pour consolidation de versants,



1. Extrait de fichier PDF



2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) reposant sur un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être évacuées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eau usée ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier ou en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'eau usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énoncent les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les blocs déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme : 50%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrace, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU ainsi que du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les revêtements de surface pavés doivent être conçus de manière à permettre l'infiltration de l'eau. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'about vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :
 - Les réseaux (câbles télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, supports en façade).
- Constructions, installations et aménagements neufs :
 - Les réseaux (câbles télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (prospect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétique), et suivant l'avis de l'acteur compétent.

6. Canal de Carpentras

Pour les terrains desservis par le réseau d'eau du canal de Carpentras, soumis à la servitude et devant faire l'objet d'un projet d'aménagement ou de construction, le demandeur devra le prendre en compte pour l'arçonnage des espaces verts et des jardins.



2. Extrait de fichier PDF



La perméabilité des baies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex. Laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...)

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites. Les plantations de haies ligneuses en murs vifs, sont tolérées. Les espèces locales et/ou méditerranéennes, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de textures.

Les essences exotiques, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthus, etc., sont à éviter. Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles. Pour les espaces libres et les plantations, il est recommandé de privilégier des essences non invasives et locales.

Sauf contraintes techniques (notamment de camions poids-lourds...), les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds (>30cm), sans réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés.

La végétalisation et la plantation des plants de façade des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

Il est recommandé de privilégier la truelle de fer avec végétation (épine, glycine, etc.) pour faucher et/ou fricher en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau à adapter selon les situations topographiques.

En cas d'ouvrages nécessaires à la régulation des eaux pluviales, et en fonction des contraintes de projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de : 30%.

ARTICLE AUSA4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

ARTICLE AUSA5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUSA6 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

3. Extrait de fichier PDF



ARTICLE AUSA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Toutefois, en l'absence de niveau d'aménagement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain doit permettre le récé ou le placement d'un dispositif d'aération individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes techniques du PLU.

ARTICLE AUSA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPANES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire répertoriée sur le plan d'alignement ou vice-versa, la distance de toute construction ou installation par rapport à la limite d'emprise publique ne peut être inférieure à : d >= 1/2 sans pouvoir être inférieure à 6 mètres

Toutefois, des implantations d'ouvrages peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou refaçon de constructions existantes l'implantation préexistante pourra être conservée.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de collectif en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- Hors agglomération, les marges de recul minimum à respecter est de :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour toute autre occupation du sol par rapport à l'axe de la RD 942
 - 25 m pour toute construction par rapport à l'axe de la RD 974
 - 35 m pour toute construction par rapport à l'axe des RD 1, RD 5, RD 70, RD 150 et RD 163

ARTICLE AUSA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance corrigée horizontalement de tout joint d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment projeté (h/2), sans jamais être inférieure à d >= h/2 sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

L'implantation entre 0 (zéro) et 4 mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, dans les cas et secteurs suivants :

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou sans enterrés,
- Les annexes dont la hauteur maximum n'excède pas 0,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant sans enterrés,
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

En toute zone et secteur, si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement ou canal d'arrosage à ciel ouvert, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article relatif à l'aménagement des cours pluviaux des dispositions générales.

4. Extrait de fichier PDF



Dans le cas de bâtiments existants, composer les couvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'assistant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en respectant par rapport à l'extérieur de la façade.

Les nouveaux percements seront autorisés s'ils respectent l'ordonnement de la façade (alignement vertical, horizontal, proportions, cote des tablesaux...).

8. LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements seront intégrés à la composition architecturale de la demeure. Le zodiaque, pré-enseignes et/ou publicités est soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au mur extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne peuvent être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devant être témoins dans un sens identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaudières, foyers techniques, ...) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et le poseur forme un angle avec le plan de toit est autorisé). Les panneaux seront assemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade. Ils devront composer avec les ouvertures existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux. Les panneaux pourront être refusés s'ils sont trop espacés à l'avis de la commune.

Les fenêtres de toiture seront autorisées si elles sont en pleine toiture, et encadrées dans le plan de la toiture, si elles s'intègrent dans la composition des ouvertures de la façade, si elles sont disposées verticalement, si leur dimension est réduite (forme rectangulaire, inférieure à 1 m², 1 m² étant toléré seulement pour les toitures de dimensionnement). Une seule fenêtre de toit par travée d'ouverture de façade est autorisée. Sont interdites : la surélévation des fenêtres de toit, la pose de calisson extérieur de volet roulant.

Les caissons de climatiseurs doivent être écartés et/ou camouflés en application sur les façades.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est interdite à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite. Une seule antenne de réception, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

5. Les clôtures

Pour rappel, les clôtures ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Il est recommandé de recourir en plus des clôtures aux dispositifs que possible avec un mur balusté sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à cloisonné (grille, grillage, etc.). L'ensemble pourrait être éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (haie végétale, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade) leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Les murs (balustes ou autres) doivent être enduits des deux côtés.

Si un ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessitent afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.



5. Extrait de fichier PDF



- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Toujours aux abords des COURS D'EAU ET CANAUX : il sera fait application du dernier § de l'article 7 des dispositions générales intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE AUSH3 - CONDITIONS DE DESERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Seul contrôle technique, le portail doit ce situer en retrait de la chaussée et d'ouvrir vers l'extérieur (ou être ouvert) pour ne pas gêner de stationnement, même temporairement, sur la chaussée publique.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente de faible inclinaison, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être implantés dans les terrains d'ancienneté de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des vifs terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

VOIES

Tous occupations et utilisations de sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas destinés par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette situation doit être appréciée conjointement notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle régit aussi les voies internes.

Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte privative du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

ARTICLE AUSH4 - CONDITIONS DE DESERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

Lorsque l'unité foncière à bâtir est équipée d'un forage dont l'usage est destinée à la consommation domestique, le propriétaire devra se déclarer à la commune et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.



6. Extrait de fichier PDF



intérieurs, le demandeur ou l'auteur du projet doit assurer l'entretien de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation de toitures orientées est incitée.

2. L'aspect extérieur des constructions - Facades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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 remarquables.

Les nouveaux projets sur les bâtiments existants doivent permettre d'assurer l'équilibre d'ensemble du bâti par l'organisation des percements (portes, fenêtres, balcons, etc.) et le maintien du système constructif et des matériaux anciens significatifs.

Les matériaux employés doivent être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, l'événir à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et membrures, une harmonie dans les teintes prédominantes dans l'environnement naturel ou bâti.

2. Les toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être intégrés dans le plan de pans concerné de la toiture.

Les toitures doivent avoir deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un litage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les villas annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante.

L'orientation des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture neuve peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à celles existantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficial que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Il est possible de dispenser une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les saucisses de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornements superflus.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneaux photovoltaïques) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toiture.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé à l'article 135-19 et/ou 155-23 du code de l'urbanisme doit maintenir la typologie de construction existante (quatre pannes, trois pannes, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axes verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.



7. Extrait de fichier PDF



Il est recommandé que les murs en pierre soient reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

Au regard des contraintes géotechniques du secteur des Garrigues, les dispositifs de clôture doivent permettre la libre circulation des eaux.

6. Les aménagements extérieurs

Les vains d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveau. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer au site.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, plans d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (débris de gravats, déchets, véhicules immatriculés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE AUSA22 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux adossés à l'article AUSA2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les allègements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE AUSA23 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrains libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres typés ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

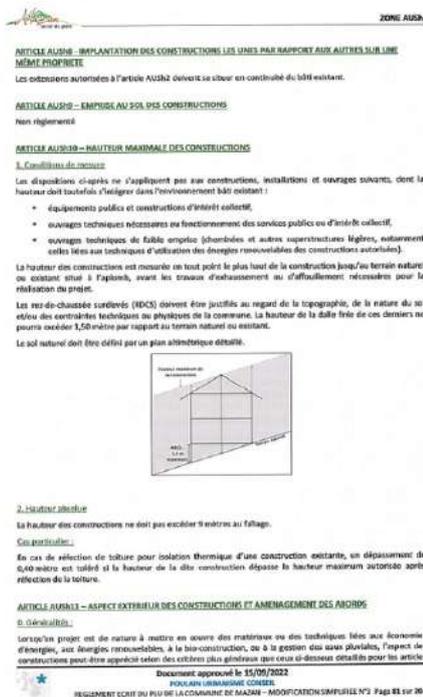
La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés. Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1m d'épaisseur de terre).

La maîtrise de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégiée au sein des projets de construction ou d'aménagement privés et publics.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphiques doivent être privilégiées. Sont à proscrire : les espèces invasives.



8. Extrait de fichier PDF



9. Extrait de fichier PDF

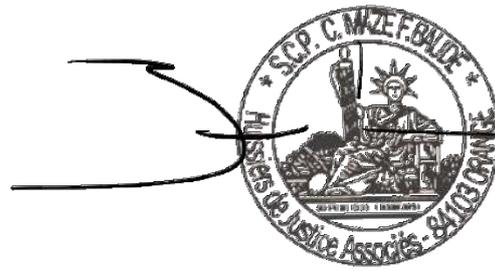
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il m'a été déclaré par le gérant de la société civile immobilière propriétaire du bien que la copropriété n'était administrée par aucun syndic.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par la SARL AFP DIAGNOSTICS, dont le siège est sis 579 Route de Flassan à 84410 BEDOIN, il a notamment été établi un état des risques naturels, miniers et technologiques, et une note d'urbanisme.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



Frédéric BAUDE
Commissaire de Justice