

SCP **E. BERGÉ - W. RAMOINO**  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
Résidences GIORDANENGO -  
Entrée A  
27 Avenue Carnot - B.P. 32  
83001 DRAGUIGNAN Cedex



☎ : STANDARD : 04 94 68 00 16  
☎ : CONSTATS : 04 94 68 15 18  
☎ : Fax : 04 94 68 98 85  
URGENGE 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 :** 105956  
**Affaire :** CHEBANCAI S.P.A/BOCHU  
Service : 14  
Responsable : PL  
/ 7508-0109

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

COPIE



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

Emol. Art R444-3 C Com.....220.94  
Emolument complémentaire...mémoire  
Transp. Art A.444-48 ..... 7.67  
Honoraire fixe.....480.00  
Total H.T. ....708.61  
Total TVA .....141.72  
T.F. Art 302 bis Y CGI ..... 14.89  
Total Eurs TTC.....865.22

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DES LIEUX SAISIS**

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

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE VINGT-HUIT AOUT**

Je soussigné Maître William RAMOINO, Huissier de Justice associé au sein de la Société civile Professionnelle Edouard BERGÉ - William RAMOINO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à la résidence de Draguignan, y demeurant 27 rue Carnot, résidences Giordanengo, bâtiment A à 83001 DRAGUIGNAN

**A LA DEMANDE :**

La société dénommée **CHEBANCAI S.P.A.**, anciennement dénommée MICOS BANCA, société par actions, établissement de crédit agréé en qualité de banque, au capital de 226.250.000,00 euros, dont le siège social est Viale Luigi Bodio 37 A 20158 MILAN (Italie), identifiée sous le numéro 10359360152 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MILAN, dont l'établissement principal en France est à LYON (69003), 19 Boulevard Eugène Deruelle, identifiée sous le numéro SIREN 491 569 828 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON, représentée par son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat inscrit au barreau de DRAGUIGNAN, membre de la **Société Civile Professionnelle GHRISTI-GUENOT**, demeurant 15 rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL

Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet où pourront être notifiés les actes d'opposition au commandement précédemment signifié, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Ayant pour avocat plaident Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, Avocat inscrit au barreau de PARIS, membre de la **SELARL TAVIEAUX MORO - de la SELLE**, demeurant 6 rue de Madrid 75008 PARIS.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Luc BOIDART, Notaire associé à SAINT-RAPHAEL (Var), le 22 Aout 2008, contenant prêt consenti par la société "CHE BANCA! SPA" au profit des époux Dominique BOCHU - Marie-Paule BEGUIN d'un montant en principal de 640.000,00 euros aux conditions indiquées audit acte, contenant également affectation hypothécaire (Hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1 le 06 octobre 2008 sous la référence d'enlissement : 2008V6719.

- des dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Me suis transporté ce jour dans la commune de SAINT-RAPHAEL, 892 Boulevard du Pic Martin, LE TRAYAS, arrondissement de DRAGUIGNAN, département du VAR, accompagné d'un serrurier, du cabinet EXPERT'IMO, d'un technicien membre de la CAVEM pour le contrôle de l'installation de la filière d'assainissement autonome et assisté de deux témoins à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

1/ **Monsieur BOCHU Dominique Jean Maurice** né le 08/12/1957 à DROCOURT (Pas-de-Calais), de nationalité Française, demeurant 38 rue Vauban 7500 TOURNAY (Belgique)  
Epoux de Madame Marie-Paule BEGUIN

2/ **Madame BOCHU Marie-Paule Yvette née BEGUIN** le 08/05/1955 à LILLERS (Pas-de-Calais), de nationalité Française, demeurant 207 Route d'Arras 62690 CAMBLAIN L ABBE  
Epouse de Monsieur Dominique BOCHU

Mariés ensemble sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Francis WATERLOT, Notaire à ARRAS (Pas-de-Calais), le 20 Aout 1987 préalablement à leur union célébrée à la mairie de DOMPIERRE-SUR-AUTHIE (80150) le 29 Aout 1987.

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale à défaut par les susnommés de satisfaire au commandement qui leur a été signifié en date des 09 et 13 Juin 2017 par acte du ministère de Virginie SILBERBERG, Huissier de justice à CALAIS

Le délai judiciaire accordé étant à ce jour expiré, les commandements demeurés infructueux.

Nous étant rendu dans ladite commune, nous accédons au bien à décrire en empruntant le boulevard du Pic Martin.

La villa se situe dans un Domaine fermé, sécurisé, au numéro 892

Sur la parcelle cadastrée **Section BO n°386** pour une contenance de 10 ares 56 centiares se trouve édifiée une propriété à usage d'habitation élevée de trois niveaux avec piscine et terrain attenant, formant le lot 87A du lotissement dénommé « LA GIRELLE ».

Sur place, la propriété se compose comme suit :

### NIVEAU N-2

Au niveau N-2 auquel nous accédons par un escalier, nous avons une **pièce de vie/ divertissement** d'une superficie de 31,85m<sup>2</sup> avec carrelage luxueux 50cm x 50cm et plinthes assorties, Les murs sont peints, et l'éclairage s'effectue par des spots intégrés au faux plafond.

Une grande baie vitrée à quatre vantaux ouvre sur une grande terrasse en grande partie couverte dont le sol est recouvert de teck, les gardes corps sont vitrées.

Cette terrasse bénéficie d'une vue exceptionnelle.

Ensuite, j'accède à une buanderie d'une superficie de 11m<sup>2</sup> dont le sol est recouvert de carrelage gris, les murs sont peints, le plafond à l'état brut.

Un grand couloir d'une superficie de 5,05m<sup>2</sup> dessert :

- sur la droite, une première chambre dont le sol est carrelé, les murs peints, d'une superficie de 14,05m<sup>2</sup>.

Cette pièce est équipée d'une climatisation, avec baie vitrée à rideau coulissant disposant d'une splendide vue sur la mer et la baie.

- À gauche dans le couloir, se trouve un WC indépendant avec lave mains d'une superficie de 2,05m<sup>2</sup>.
- Côté gauche, nous avons un grand dressing entièrement aménagé dont le sol est carrelé, les murs peints, d'une superficie de 7,67m<sup>2</sup>.
- Au fond du couloir se trouve une grande salle de bains avec douche à l'italienne, deux vasques d'une superficie de 7,02m<sup>2</sup> et un WC indépendant d'une superficie de 1,89m<sup>2</sup>.
- Au fond du couloir à droite, se trouve une grande chambre d'une superficie de 16,03m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les murs peints, Cette pièce est également équipée d'une climatisation.
- Attenant à cette chambre, se trouve une salle de bains avec douche à l'italienne et vasques encastrées d'une superficie de 3,67m<sup>2</sup>

Cette chambre dispose de deux baies vitrées bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur mer.

**Total surface habitable du niveau N-2 : 100.28m<sup>2</sup>.**

## NIVEAU N-1

Nous avons une grande cuisine ouverte sur un grand séjour d'une superficie totale de 60,10m<sup>2</sup> avec baies vitrées en aluminium ouvrant sur une terrasse dont le sol est recouvert de planches de teck donnant sur une piscine à débordement avec petite terrasse avec bains de soleil et mobilier d'extérieur.

Un couloir d'une superficie de 9,51m<sup>2</sup> dessert une chambre d'une superficie de 15,19m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les murs peints, équipée d'une climatisation.

Un WC indépendant d'une superficie de 1,90m<sup>2</sup>.

Une grande suite parentale d'une superficie totale de 38,57m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les plinthes assorties au carrelage, les murs peints équipée d'une climatisation :

- Séparée par une cloison en verre, se trouve une grande salle de bains avec vasque double, baignoire avec système de balnéothérapie, douche à l'italienne.
- Un WC indépendant avec bidet d'une superficie de 3,02m<sup>2</sup>.
- Un grand dressing indépendant entièrement aménagé d'une superficie de 8,39m<sup>2</sup>.

**Total surface habitable du niveau N-1 : 136,68m<sup>2</sup>.**

## NIVEAU N

Au niveau N, se trouve :

- un palier d'une superficie de 3,67m<sup>2</sup>.
- un grand garage carrelé d'une superficie de 49.80m<sup>2</sup> contenant tous les placards techniques de la maison, une partie sous abri et une terrasse extérieure pour garer les véhicules entièrement dallée.

**Total surface habitable du niveau N : 53,47m<sup>2</sup>.**

**La surface totale habitable de la bâtisse est de 290,43m<sup>2</sup>.** Le tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce établi par le cabinet EXPERT'IMO restera annexé au présent procès-verbal.

## EQUIPEMENT

Les revêtements (carrelage, teck de la terrasse) et aménagements (salle d'eau, salle de bains, cuisine aménagée) sont très luxueux.

La propriété bénéficie d'une piscine carrelée de forme libre avec débordement et de sa plage en teck.

La propriété est équipée d'une filière d'assainissement non collectif de type fosse septique dont l'installation a fait l'objet d'un contrôle ce jour par le technicien membre de la CAVEM, son rapport sera communiqué à réception.

## OCCUPATION

Les lieux sont occupés à titre de résidence secondaire.  
Ils feraient l'objet de locations saisonnières.

## ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

Cet ensemble immobilier est géré par l'Association Syndicale Autorisée « LA GIRELLE » dont le siège social est situé LE TRAYAS / AGAY (var), 286 Boulevard Jean Georges Branché représentée par son président en exercice Monsieur LEGRAND Robert à qui nous avons demandé les renseignements d'usage qui resteront annexés au présent procès-verbal.

Les charges impayées relatives à la propriété saisie formant le lot n°87A du lotissement dénommé LA GIRELLE s'élèvent à 1800,00 euros pour travaux. Lors de la dernière assemblée, des travaux concernant l'assainissement ont été décidés, le paiement définitif à prévoir par la copropriété s'élève à 7000,00 euros.

## URBANISME

Les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie de SAINT-RAPHAEL resteront annexés au présent procès-verbal.

Un permis de construire portant la référence PC 83118 06C0060 a été accordé à Monsieur SAISON Jean-Paul en date du 21 Septembre 2006 pour l'édification d'une construction à usage d'habitation individuelle avec piscine.

La déclaration attestant l'achèvement des travaux a été effectuée le 14 Mai 2010. Le certificat de conformité a été établi le 1<sup>er</sup> Juin 2010.

Un autre permis de construire portant la référence PC 83118 07C0037 a été accordé aux époux BOCHU en date du 26 Juillet 2007, l'attestation d'achèvement des travaux a été dressée le 24 Juin 2010.

## ENVIRONNEMENT

Cette parcelle bénéficie d'une vue exceptionnelle côté Est sur la mer, et les Iles de Lérins.

Trente-neuf 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.*

**SOUS TOUTES RESERVES**



**William RAMOINO**































et W. RAMCINO  
Huisstiers de Justice  
REPUBLICAINE FRANÇAISE  
1888









et W. RAMOINO  
Huissiers de Justice  
Rue de la Justice 10  
1050 Ixelles  
Téléphone: 02 478 12 12  
Fax: 02 478 12 13  
E-mail: w.ramoino@huissiers.be







28.08.2017



28.08.2017





28.08.2017



28.08.2017





W. RAMOINO  
Huissiers de Justice  
FRANCAIS  
DES  
PAYS  
DE  
LA  
CORSE

# EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : 028\_08\_17

## ÉTAT DES SURFACES\*

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
892, bd du Pic Martin - Quartier Le Trayas- 83700 ST RAPHAEL  Section cadastrale BO, Parcelle numéro 386, Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété.	Mme et M. BOCHU Dominique 38, rue Vauban- 7500 TOURNAI (BELGIQUE)

Une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sous le rez-de-chaussée avec piscine et parcelle de terrain.

### Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâties visitées	Surfaces habitables (m <sup>2</sup> )	Autres surfaces mesurés (m <sup>2</sup> )	Commentaires
Rdc - Garage	49,80	61,31	
Rdc - Palier	3,67	3,67	
<b>Sous-total RDC</b>	<b>53.47</b>	<b>114.78</b>	
R-1 - Séjour/cuisine	60,10	60,10	
R-1 - Dégagement	9,51	9,51	
R-1 - WC	1,90	1,90	
R-1 - Suite parentale	38,57	38,57	
R-1 - WC 2	3,02	3,02	
R-1 - Dressing	8,39	8,39	
R-1 - Chambre 2	15,19	15,19	
<b>Sous-total R-1</b>	<b>136.68</b>	<b>136.68</b>	
R-2 - Salle de jeux	31,85	35,08	
R-2 - Dégagement 2	5,05	5,05	
R-2 - WC 3	2,05	2,05	
R-2 - Dressing 2	7,67	7,67	
R-2 - Salle de douche	7,02	7,02	
R-2 - WC 4	1,89	1,89	
R-2 - Chambre 3	16,03	16,03	
R-2 - Salle de douche 2	3,67	3,67	
R-2 - Chambre 4	14,05	14,05	
R-2 - Buanderie	11,00	11,00	
<b>Sous-total R-2</b>	<b>100.28</b>	<b>103.51</b>	

Membre d'une association agréée - APL EST VAROIS - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Cabinet d'expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN  
Tel : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 67 02 35 - Port : 06 63 05 36 20 - E.mail : [jp2@free.fr](mailto:jp2@free.fr)

Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 71128 - Assurance professionnelle « Allianz IARD n° 56029914 » - Autorisation ASN n° TR30257 S2  
N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 118 609



## EXPERT'IMO

Surface habitable totale : 290,43 m<sup>2</sup> (deux cent quatre-vingt-dix mètres carrés quarante-trois)  
Surface au sol mesurée totale : 305,16 m<sup>2</sup> (trois cent cinq mètres carrés seize)

Fait à Draguignan le, 28/08/2017

EXPERT'IMO  
Jean-Luc PERIN  
1169, traverse Léo Lagarange, 83000 DRAGUIGNAN  
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35  
SIRET 446 118 000 0002 - N°P.C. 7442.B  
Email jlp@imo.fr

*\* NB : Les surfaces totalisées ci-dessus, ne tiennent pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers.*

BOCHU  
LE TRAYAS

REF: VOTRE COURRIEL DU 13/7/2017

QUOTE PART DE FRAIS DE COPROPRIETE

LOTISSEMENT (ASA)

- Le vendeur est-il à jour de sa participation ? OUI  NON  
- Dans la négative, quel est le montant de la provision que le vendeur aura à verser pour faire face aux sommes qu'il pourrait devoir à la copropriété ?

pour charges courantes :

pour travaux :

1800 €

**ASA LA GIRELLE**  
286, Bd Jean Georges Branché  
83530 LE TRAYAS / AGAY  
Tél. 06 07 03 02 09

- Des versements ont-ils été effectués pour la constitution d'un fonds de réserve OUI  NON

Dans quel but ?

Dans l'affirmative, montant des sommes versées :

- Montant des charges provisionnelles pour l'année écoulée (REGLEES) 738.13 €

- Copie de la dernière assemblée générale.

RECHERCHE DE LA PRESENCE :

- D'AMIANTE (décret n° 96/97 du 7/02/1996)  
- D'INSECTES XYLOPHAGES (loi n° 99-471 du 8 Juin)  
- RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (L32-5 et R32-8 et s. du Code de la Santé Publique)

ASA  
NON CONCERNÉ

- Recherches amiante ou de flocage contenant de l'amiante pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1980 et postérieurement ont-elles été faites ? OUI NON

- Si oui, y a-t-il une présence d'amiante ?

OUI NON

- A-t-il été fait appel à un contrôleur technique pour des investigations complémentaires ?

OUI NON

- Un diagnostic de l'état de conservation des flocages et calorifugeages a-t-il été fait ?  
Si oui copie de l'attestation SVP

OUI NON

- Des recherches sur la présence de parasites du bois par un contrôleur technique ont-elles été faites ?

OUI NON

- Si oui, y a-t-il une présence de parasites ?  
Si oui copie de l'attestation SVP

OUI NON

- Des recherches sur les risques liés au plomb, par un contrôleur technique, ont-elles été faites ?

OUI NON

- Si oui, quels en ont été les résultats (en fournir copie)

DOSSIER INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE  
(Loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993)

ASA NON  
CONCERNÉE

- L'immeuble dont s'agit a-t-il fait l'objet d'un ordre de service d'exécution de travaux postérieur au 31 Décembre 1994 ? OUI NON

- Si oui un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage a-t-il été remis au Maître d'ouvrages ?

OUI NON

Si oui copie

- Si oui un procès verbal de transmission a-t-il été dressé ?  
Si oui copie

OUI NON

Délivré par le Syndic :

1/3

TRAVAUX

286, Bd Jean Georges Branché  
83530 LE TRAYAS / AGAY  
Tél. 06 07 03 02 09

**Exécutés :**

- de gros travaux ont-ils été exécutés dans l'immeuble ? OUI NON  
nature :

- ont-ils été réglés entièrement ? OUI NON  
- solde restant dû par la copropriété ?  
- part incombant au vendeur ?

**En cours :**

- des travaux décidés par la dernière assemblée des copropriétaires sont-ils en cours ?  
 OUI NON

Nature :

- dans ce cas quelle somme faut-il prévoir pour leur paiement définitif par la copropriété ?

7000 €  
Pour  
L'ASSAINISSEMENT

**A réaliser :**

- Des travaux ont-ils été décidés par la dernière assemblée des copropriétaires ?  OUI NON  
- Date de celle-ci ?  
- Sont-ils commencés ? OUI

→ VILLE DE SAINT RAPHAEL

- Nature :

- Dans la négative, quelle est la date approximative où débiteront ces travaux ?  
- Quelle est approximativement la somme à prévoir pour leur financement total ?

7000 €

Fournir copies des trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale

PROCEDURES

- Y a-t-il des procédures en cours ?  
Si oui copie assignation et conclusions

OUI NON

URBANISME / SALUBRITE

- L'immeuble est-il frappé d'un arrêté de péril ou d'une interdiction d'habiter ou d'une injonction de travaux ?  
OUI NON

N/A

- Avez-vous reçu une notification tendant à l'expropriation dudit immeuble ?  
OUI NON

FONDS D'AMELIORATION DE L'HABITAT - AIDE NATIONALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

- A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH) en ce qui concerne l'immeuble en cause ?  
OUI NON

N/A

- Le comptoir des Entrepreneurs a-t-il consenti pour ledit immeuble un prêt destiné à financer ces travaux ?  
OUI NON

ASSURANCES

- Pour quelle somme l'immeuble est-il assuré contre les risques d'incendie ?  
- Quel est le numéro de la police :  
- Sa date :  
- nom et adresse de la compagnie d'assurances  
- nom et adresse du courtier

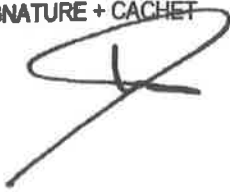
N/A

mmm

2/3

NOM :                      DATE      **LE GRAND Robert**  
ADRESSE :              **14/7/2017**                      **Président**

**ASA LA GIRELLE**  
286, Bd Jean Georges Branché  
83530 LE TRAYAS / AGAY  
Tél. 06 07 03 02 09

SIGNATURE + CACHET  


**SCP BERGE - RAMOINO**

3/3.





Ville de Saint-Raphaël  
Département du Var

SAINT-RAPHAEL, le 28 JUL. 2017

SCP E. BERGE-W. RAMOINO  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
Résidence GIORDANENGO-Entrée A  
27, avenue Carnot-BP 32  
**83001 DRAGUIGNAN CEDEX**

**SERVICE URBANISME**

*Dossier suivi par Madame Stéphane SPRANG*

SS-5216

Tél: 04 94 82 15 56

Fax: 04 94 82 15 92

**OBJET** : Demande de documents d'urbanisme – **Section BO 386**

**REF.** : Votre courriel du 13/07/2017 – **105956**  
**CHEBANCA SPA / BOCHU**

Maître

En réponse à votre courrier visé en référence, et après recherches effectuées par mes services, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les renseignements demandés :

- ✓ *Le permis de construire n° 06 C 60 a été accordé le 21/09/2006,*
- ✓ *La déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 26/05/2010,*
- ✓ *Le certificat de conformité a été délivré le 01/06/2010.*
- ✓ *Le permis de construire n° 07 C 37 a été accordé le 26/07/2007,*
- ✓ *La déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 24/06/2010.*

Je porte à votre connaissance que la parcelle cadastrée section **BO 386** se situe en zone : **UD**

Les arrêtés, le règlement de la zone et les dispositions générales vous ont été envoyés par courriel.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué**

**- Alfred GEISLER -**

## Pascal - Huissiers Draguignan

---

**De:** SCP BERGE-RAMOINO <huissiersdraguignan@orange.fr>  
**Envoyé:** vendredi 28 juillet 2017 09:42  
**À:** pascal@huissiersdraguignan.com  
**Objet:** TR: SCP BERGE - RAMOINO  
**Pièces jointes:** DISPOSITIONS GENERALES.pdf; ZONE UD.pdf; PC 06 C 0060-07 C 0037-BO 386.pdf

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

De : Sprang Stéphane [mailto:S.Sprang@ville-saintraphael.fr]  
Envoyé : vendredi 28 juillet 2017 08:49  
À : huissiersdraguignan@orange.fr  
Objet : RE: SCP BERGE - RAMOINO

Vos réf : 105956  
CHEBANCA SPA / BOCHU

Maître,  
Veuillez trouver en pièce jointe les documents concernant votre demande visée en référence.  
Le courrier signé par l'adjoint à l'urbanisme vous parviendra par la poste.  
Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Stéphane SPRANG

Service URBANISME  
Tel : 04 94 82 15

56

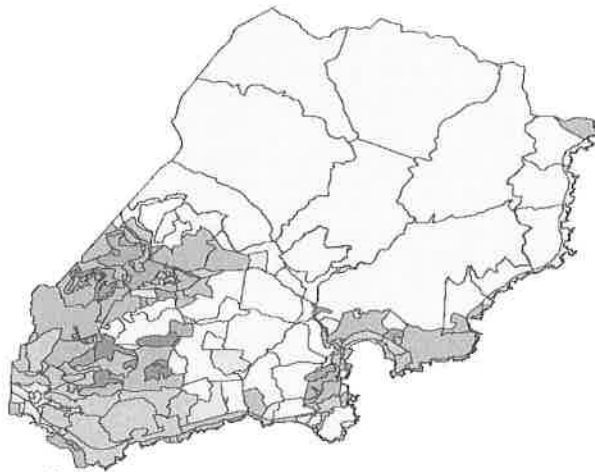
s.sprang@ville-saintraphaël.fr



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du Var  
Commune de SAINT-RAPHAËL

## REGLEMENT



**4**

POS – Révision approuvée le.....	23.10.1997
POS – Révision prescrite le .....	25.10.2001
PLU – Arrêté le.....	22.10.2004
PLU – Approuvé le.....	13.06.2005
PLU – Mis à jour le.....	25.11.2005
PLU – Modifié le.....	16.02.2006
PLU – Mis à jour le.....	27.04.2006
PLU – Révision simplifiée.....	12.05.2006
PLU - Mis à jour.....	29.09.2006
PLU – Modifié le.....	27.07.2007
PLU – Mis à jour le.....	19.10.2007
PLU – Modifié le.....	16.02.2009
PLU – Modifié le.....	09.10.2009
PLU – Modifié le.....	27.05.2011
PLU – Modifié le.....	16.08.2011
PLU – Modifié le.....	27.10.2011
PLU – Modifié le.....	01.12.2011
PLU – Modifié le.....	21.04.2016
PLU – Modifié le .....	29.09.2016
PLU – Modifié le .....	23.02.2017

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-RAPHAEL.  
Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux immeubles dépendant du Ministère de la Défense, étant entendu qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R.422.2. du Code de l'Urbanisme (Décisions prises au nom de l'Etat) pour les travaux qui sont soumis à l'autorisation du Ministère de la Défense.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

A) Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

- ◆ les dispositions (codifiées) de la loi littoral 86.2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral et notamment l'article L.146.8 du Code de l'Urbanisme,
- ◆
- ◆ les articles L. 111.8 à L.111.10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer),
- ◆ les articles L.421.1 à L.421.8 du code de l'Urbanisme (autorisations et déclarations préalables) ,
- ◆ les articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- ◆ les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - R.111.2 = salubrité et sécurité publique,
  - R.111.4 = conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
  - R.111.5 = desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
  - R.111.14 et R.111.15 = respect des préoccupations d'environnement,
  - R.111.21 = respect du patrimoine urbain, naturel et historique,
- ◆ les articles L.410.1 et R.410.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme),
- ◆ les articles L.451.1 à L.451.3 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir),
- ◆ les articles L.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R.443.1 du Code de l'Urbanisme (terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique),
  
- ◆ les dispositions des servitudes concernant le plan local d'habitat (PLH) au titre de l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme,
  
- ◆ les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme,
  
- ◆ l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestière, est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421.12.d du Code de l'Urbanisme,



- ◆ les demandes de permis d'aménager sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ◆ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- ◆ les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.451.1 et R.451.1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- ◆ les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - le Droit de Préemption Urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 20 novembre 2000 et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé en date du 27 juillet 2007 :

- l'article L.111.3 autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

C) Sont et demeurent applicables aux seules parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 20 novembre 2000 et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé en date du 27 juillet 2007 :

- l'intégralité des dispositions réglementaires du PPR Inondation et du PPR Incendie de Forêt .

D) Des zones de préemption, au profit du Département, et relatives à la sauvegarde du littoral méditerranéen, ont été définies et délimitées par arrêté ministériel du 19 août 1965, dans les conditions prévues à l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme. Ces zones de préemption touchent l'Ile d'Or, l'Ile des Vieilles, le Lion de Terre, le Lion de Mer, une partie du Rastel d'Agay et du rivage de Boulouris.

Par délibération en date du 16 décembre 1996, le Conseil Général a créé sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël une extension de la zone de préemption au titre de l'article L.142-3 du Code de l'Urbanisme concernant la bande littorale d'Anthéor au Trayas.

E) Un droit de préemption urbain renforcé, au profit de la ville, a été institué par délibérations du Conseil Municipal.

F) En application de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent aux modes d'occupation des sols et aux constructions projetées dans les lotissements de plus de dix ans.

Par contre, dans les autres lotissements, ou ceux qui ont demandé et obtenu le maintien des règles, celles-ci sont maintenues. Leur liste est donnée en annexe du présent règlement.

G) Les constructions doivent respecter le schéma d'assainissement approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 23 septembre 2003

### **ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

Les zones soumises à des risques naturels sont repérées sur les documents graphiques. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexe du dossier. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (Garonne – Pédégal – Peyron – Agay)

2 – Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt

3 – Zone de bruit : les constructions situées dans les secteurs au voisinage d'infrastructures de transports terrestres relatifs aux voies ferrées et voies interurbaines (arrêté préfectoral du 7 juin 2000) et aux voies urbaines et aux autoroutes non concédées (arrêté préfectoral du 6 août 2001) affectés par le bruit sont soumises :

- pour les bâtiments à construire aux prescriptions d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21
- pour les bâtiments d'habitation aux prescriptions d'isolement acoustique minimum conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996
- pour les bâtiments d'enseignement aux prescriptions d'isolement acoustique minimum conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

4 – Rappel : la commune est classée en zone de sismicité Ia (risque très faible mais non négligeable)

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

Sur les plans figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (en référence de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
- le périmètre de classement de l'Estérel,
- les zones inondables,
- les emprises minimum à laisser libres pour l'écoulement des eaux de ruisseaux,
- les parcelles cadastrales concernées par des « éléments architecturaux et paysagers à préserver ».

1. Les zones urbaines sont dites zones U. Selon l'article R.123.5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la zone UA qui représente les secteurs denses continus avec 3 secteurs : UAa – UAb et UAc et un sous-secteur UAb1,
- la zone UB qui représente les quartiers denses discontinus avec 3 secteurs : UBa - UBb et UBc,
- la zone UC qui recouvre des quartiers existants dont les centres sont à confirmer ou à créer de manière à mieux structurer les très vastes ensembles d'habitats individuels avec deux secteurs UCa et UCb,

- la zone UD qui concerne les quartiers d'habitat de type résidentiels ainsi que les opérations de ZAC et comprend 3 sous-secteurs : UDa – UDb – UDe,
- la zone UE destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes ou des familles assurant leur fonctionnement,
- la zone UG qui est destinée à recevoir des équipements nécessités par le fonctionnement, l'exploitation et l'animation d'activités liées à la présence de la mer,
- la zone UH destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public,
- la zone UZ qui correspond à des secteurs de reconstruction à l'identique, notamment dans des zones d'aménagement concerté et comprend 6 sous-secteurs : UZc (Cap Dramont) – UZp (Nouveau Port – Santa Lucia) – UZa (CNPO Agay) – UZg (Nouveau Golf) – UZv (Parcs de Valescure) – UZe (Vaulongue Estérel).

2. les zones à urbaniser sont dites zones AU – selon l'article R.123.6 du code de l'urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- 1 AU d'urbanisation immédiate,
- 2 AU d'urbanisation différée,

3. les zones agricoles sont dites zones A. Selon l'article R.123.7 du code de l'urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Selon l'article R.123.8 du code de l'urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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.

La zone N comporte les sous-secteurs :

- Ne réservé aux installations de campings et de caravaning,
- Nj qui couvre le secteur du bord de mer appelé Beau Rivage,
- Ng réservé aux golfs qu'ils soient publics ou privés,
- Nm correspondant aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime,
- Np réservé aux cimetières et aux espaces verts des zones d'aménagement concerté,
- Nr qui concerne le secteur de la rivière Agay comportant un risque en cas d'inondation (secteur rouge au Plan de Prévention des Risques Inondation),
- Ns correspondant à la carrière actuellement en exploitation,
- Nt pouvant permettre sur la plage du Débarquement l'installation d'un musée du Débarquement,
- Nv réservé au CREPS et destiné à recevoir des équipements publics d'enseignement et de sports.

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES**

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, prévus par l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au plan par des croisillons et numérotés, conformément à la légende.

2. Les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles, conformément à la légende.

3. Le plan local d'urbanisme précise dans son rapport de présentation la qualité paysagère et culturelle de Saint-Raphaël. Il y définit les secteurs « de vue » sur lesquels il y a lieu de porter l'attention et les unités paysagères qu'il s'agit de préserver et mettre en valeur. Ces orientations de principe ont été complétées par le recensement d'un certain nombre de villas et de parcs qui devront impérativement être préservés. Les parcelles de terrain recensées sont marquées d'une étoile sur le plan de zonage et légendées « Patrimoine à préserver ». Certaines villas ont fait l'objet d'une étude particulière annexée dans le tome II du Dossier d'Orientations Particulières d'Aménagement.

Pour ces éléments paysagers à protéger, l'approche paysagère pour toute demande de modification de « leur occupation du sol » devra être affinée et complétée par des vues et une photo montage prise depuis la mer ou du point haut le plus proche de l'espace public depuis lequel ils peuvent être perçus.

Si malgré tout le projet nécessitait une démolition, la demande de permis de démolir serait alors soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (cf article L.123-1 7ème alinéa).

4. Le site classé de l'Estérel est délimité sur le plan de zonage par un trait épais, dédoublé côté classement d'une trame épaisse foncée.

Les terrains inscrits dans ce périmètre sont par voie de conséquence classés en zone naturelle N ou A. Outre les règles propres à ces zones, toute modification de l'occupation du sol sur ces parcelles devra respecter les textes régissant le site classé en particulier le décret du 3 janvier 1996.

Celui-ci prévoit notamment :

- ⇒ l'obtention d'une autorisation ministérielle pour toute nouvelle construction, extension ou modification de bâtiments existants même à usage agricole ou forestier
- ⇒ l'obtention d'une autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale des Sites pour les opérations de défrichement, d'abattage ainsi que pour les créations de voies, les exhaussements, affouillements et travaux divers
- ⇒ l'obtention d'une autorisation préfectorale après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux de petite importance : pose de canalisations, lignes et câbles souterrains, mise en place de mobilier urbain, poteaux et pylônes de moins de 12 mètres, débroussaillages limités.



## **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (cf article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont considérés comme "espaces verts", toutes surfaces plantées ou non plantées ayant un caractère de perméabilité (au sens du maintien de l'infiltration des eaux dans le sol), ce qui exclut en particulier toutes voiries d'accès, chemins, piscines et terrasses dallées. Seules les parties plantées des terrasses suspendues (70 cm d'épaisseur de terre minimum) en zone dense UA et UB pourront également être assimilées à de l'espace vert.

## **ARTICLE 7 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

## **ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc....), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'ouvrages de se soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles – 23 boulevard du Roi René – 13617 AIX EN PROVENCE – dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la ou des constructions tous débords et surplombs inclus ainsi que par les dalles de couvertures apparentes des niveaux en sous-sol, à la surface de l'unité foncière.

Les surfaces des voies privées à usage collectif ou des parties de terrain destinées à être cédées au domaine public pour l'élargissement ou la création de voies ou d'équipements publics sont déduites de la surface de l'unité foncière.

Toutefois, sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol:

- les éléments de modénature,
- les marquises,
- les balcons en saillie,
- les débords de toitures inférieurs à 0.30 mètres,
- les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 mètres,
- les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments,
- les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électrique, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz.....

## **ARTICLE 10 – LEXIQUE**

**Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC)** :

- les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), cliniques, maisons de retraite (EHPAD...), maisons médicales, centres d'accueil,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, etc...,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

**Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...)

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais

qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**Surface de plancher** : (article R.111-22 du code de l'Urbanisme) La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain naturel** : il s'agit du sol existant au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## **ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

**L'article 6** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent,
- aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération,

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès pour handicapés,
- aux terrasses dallées sur sol naturel non constitutives d'emprise au sol.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain), y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

**L'article 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'applique pas :

- aux rampes d'accès pour handicapés,
- aux rampes d'accès aux garages en sous-sol,
- aux terrasses dallées sur sol naturel non constitutives d'emprise au sol.

**L'article 10** (hauteur des constructions)

Au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées dans chaque zone, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal,
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50 mètres au-dessus du faîtage.

Ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 10, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours de relais de faisceaux hertziens...)

**L'article 13** (espaces verts et plantations)

Sont considérés comme « espaces verts » toutes surfaces plantées ou non plantées ayant un caractère de perméabilité (au sens du maintien de l'infiltration des eaux dans le sol) ce qui exclut en particulier toutes voiries d'accès, chemins, piscines et terrasses dallées.



COMMUNE  
DE  
SAINT RAPHAEL

## PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier numéro : **PC 83118 06C0060**

SHON : 194 m<sup>2</sup>

DESTINATION : Habitation

Déposé par **Monsieur SAISON Jean-Paul**

Demeurant à : 4 Avenue DE PROVENCE Impérial Bay - 06590 THEOULE SUR MER

Dossier n°: **PC 83118 06C0060** déposé le : 24/04/2006 complété le : 11/07/2006

Adresse de l'opération : Boulevard DU PIC MARTIN

Le Maire de SAINT RAPHAEL,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu l'arrêté municipal en date du 29 mars 2001, transmis le même jour pour contrôle de légalité à Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan, affiché du 30 mars 2001 au 2 juillet 2001, publié au recueil des actes administratifs de la Commune, portant délégation de fonction et de signature de Monsieur le Maire à Monsieur Henri COURTINE – Adjoint au Maire – en matière d'urbanisme et de Permis de Construire.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de SAINT RAPHAEL approuvé par D.C.M. en date du 13 juin 2005, modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2006.

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2003 prescrivant la réalisation d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt.

Vu l'arrêté Préfectoral du 10/11/1955 approuvant le lotissement « La Girelle ».

Vu la demande de permis de construire susvisée, sur un terrain de 2.315 m<sup>2</sup> cadastré section BO n° 163 en vue d'édifier **une construction à usage d'habitation individuelle avec piscine.**

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 28 juillet 2006.

Vu l'avis du Service d'Hygiène en date du 26 juillet 2006.

## ARRETE

**Article 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans ci-annexés. Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

**Article 2 :** La commune étant classée en zone de sismicité "Ia", la construction de bâtiments devra être réalisée conformément aux dispositions des règles parasismiques faisant partie intégrante des règles générales de construction que le demandeur s'engage à respecter.

### **Article 3 – Taxes & Participations :**

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Equipement, de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles dont les montants et les bases de calcul sont précisés dans l'annexe jointe au présent arrêté.

**Eaux pluviales :** Le dispositif de stockage des eaux pluviales sera réalisé conformément aux conclusions de l'étude jointe au présent dossier.

**Sécurité – Incendie :** Toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre les risques d'incendie de forêt, telles qu'elles sont définies dans l'annexe jointe à l'engagement du pétitionnaire du 25 avril 2006 devront être impérativement respectées.

**Article 4 :** L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la piscine doit être pourvue avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité homologué destiné à prévenir les noyades.

**Article 5 – Assainissement :** le système d'assainissement individuel devra être conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et du DTU 64-1 d'août 1998.

Le pétitionnaire est tenu d'informer le service public de l'assainissement non collectif de la communauté d'agglomération de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, par courrier recommandé, de la date des début des travaux de mise en place du dispositif d'assainissement, afin de pouvoir en vérifier la conformité avant tout remblaiement.

L'implantation du dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à l'étude à la parcelle jointe à l'autorisation du 26 juillet 2006.

L'installation devra être entretenue conformément aux prescriptions énoncées dans la fiche d'entretien des installations d'assainissement non collectif annexé au présent arrêté.

**Article 6 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

L'attention du constructeur est appelée sur les dispositions des textes visés dans l'annexe ci-jointe concernant les économies d'énergie et les règles générales de construction.

A SAINT RAPHAEL, le 21/09/2006

P/ Le MAIRE

L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme



Henri COURTINE

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS 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...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**AFFICHAGE :** Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés, la mention de la notification des prescriptions doit être affichée sur le terrain par les soins du déclarant, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier, si celle-ci est supérieure à deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.

**VALIDITE :** La décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

**DELAIS ET VOIE DE RECOURS :** Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

# Déclaration Attestant l'achèvement et la conformité des travaux

SF

1/2 ✓



MAIRIE DE ST RAMAEL N° 12408 01  
 ARRIVEE  
 008677      26 MAI 2010  
 SERVICE:      UAS 245

**Vous devez utiliser ce formulaire pour :**

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie et au déclarant

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur

Permis de construire ⇒ N° PC 83 MR 06 C 006 0

Permis d'aménager ⇒ N° \_\_\_\_\_

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?  Oui  Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : \_\_\_\_\_

Déclaration préalable ⇒ N° \_\_\_\_\_

**Vous êtes un particulier**      Madame  Monsieur

Nom : SAISON      Prénom : JEAN-PAUL

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

\* Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 29/12/2009

Ensemble des divisions effectué le : \_\_\_\_\_

Changement de destination effectué le : \_\_\_\_\_

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux  
Si l'achèvement ne concerne qu'une partie de l'aménagement ou une partie seulement des constructions, veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés : \_\_\_\_\_

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui  Non


Surface hors œuvre nette créée (en m<sup>2</sup>) : 194 m<sup>2</sup>

Nombre de logements terminés : \_\_\_\_\_ dont individuels : \_\_\_\_\_ dont collectifs : \_\_\_\_\_

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

- Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_
- Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_
- Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_
- Autres financements : \_\_\_\_\_

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable)<sup>1</sup>

À Au Trayas  
Le : 14/5/10  
Signature du (ou des) déclarant(s)  


À Au Trayas  
Le : 14/5/10  
Signature de l'architecte DPLG  
Patrick CAVENEL  
architecte DPLG  
Ordre des Architectes Provence Côte d'Azur n° 2113  
1438, Chemin du Malvan  
06570 SAINT-PAUL-DE-VENCE  
Tél. : 04 93 32 79 79 - Fax : 04 93 32 01 73  
E-mail : patrickcavenel@akeonot.com

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

- AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;
- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L.112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :  
- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;  
- soit déposée contre décharge à la mairie.

A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts foncier (consulter ces services). Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

1 La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.  
2 Travaux concernant un Immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un Immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.



Mairie de Saint-Raphaël  
Département du Var

## MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL

### ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE LA CONFORMITE

----- ooOoo -----

Le Maire de la commune de SAINT-RAPHAEL (Var),

Atteste et certifie que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux reçue en date du 26 mai 2010 et concernant le permis de construire n°8311806C0060, accordé en date du 21 septembre 2006, n'a fait l'objet d'aucune contestation.

En foi de quoi, le présent certificat a été délivré en application de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 01 juin 2010.

Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



Alfred GEISLER

Hôtel de Ville  
B.P. 80 160  
83701 Saint-Raphaël Cedex  
Tél. : 04 94 82 15 00  
Fax : 04 94 82 15 99

SAINT RAPHAËL



COMMUNE  
DE  
SAINT RAPHAEL

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier numéro : **PC 83118 07C0037**  
SHON : 261 m<sup>2</sup>  
DESTINATION : Habitation

Déposé par : **Madame et Monsieur BOCHEU Dominique**  
Représenté par : **M. JC PEYRON**  
Demeurant à : 9 Chemin NEUF - 06410 BIOT  
Dossier n°: **PC 83118 07C0037** déposé le : 02/03/2007 modifié le : 08/06/2007  
Adresse de l'opération : Boulevard DU PIC MARTIN

Le Maire de SAINT RAPHAEL,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu l'arrêté municipal en date du 29 mars 2001, transmis le même jour pour contrôle de légalité à Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan, affiché du 30 mars 2001 au 2 juillet 2001, publié au recueil des actes administratifs de la Commune, portant délégation de fonction et de signature de Monsieur le Maire à Monsieur Henri COURTINE – Adjoint au Maire – en matière d'urbanisme et de Permis de Construire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de SAINT RAPHAEL approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2005, modifié par Délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2006,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2003 prescrivant la réalisation d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt,

Vu l'arrêté Préfectoral du 10/11/1955 approuvant le lotissement « La Girelle »,

Vu la demande de permis de construire susvisée, sur un terrain de 2.315 m<sup>2</sup> cadastré section BO n° 163 en vue d'édifier une construction à usage d'habitation individuelle avec piscine modifiée le 08/06/2007,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 19 avril 2007,

Vu l'avis du Service public d'assainissement non collectif en date du 2 mai 2007,

## ARRETE

**Article 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans ci-annexés. Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après :

**Article 2 :** La commune étant classée en zone de sismicité "Ia", la construction de bâtiments devra être réalisée conformément aux dispositions des règles parasismiques faisant partie intégrante des règles générales de construction que le demandeur s'engage à respecter.

**Article 3 – Taxes & Participations :**

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Equipeement, de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles dont les montants et les bases de calcul sont précisés dans l'annexe jointe au présent arrêté.

**Article 4 – Eaux pluviales :** Le dispositif de stockage des eaux pluviales sera réalisé conformément aux conclusions de l'étude jointe au présent dossier.

**Article 5 – Sécurité – Incendie :** Toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contres les risques d'incendie de forêt, telles qu'elles sont définies dans l'annexe jointe à l'engagement du maître d'ouvrage du 2 mars 2007 devront être impérativement respectées.

**Article 6 – Piscines :** L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la piscine doit être pourvue avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité homologué destiné à prévenir les noyades.

**Article 7 – Assainissement :** le système d'assainissement individuel devra être conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et du DTU 64-1 d'août 1998.

Le pétitionnaire est tenu d'informer le service public de l'assainissement non collectif de la communauté d'agglomération de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, par courrier recommandé, de la date des début des travaux de mise en place du dispositif d'assainissement, afin de pouvoir en vérifier la conformité avant tout remblaiement.

L'installation devra être entretenue conformément aux prescriptions énoncées dans la fiche d'entretien des installations d'assainissement non collectif annexée au présent arrêté.

**Article 8 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

L'attention du constructeur est appelée sur les dispositions des textes visés dans l'annexe ci-jointe concernant les économies d'énergie et les règles générales de construction.

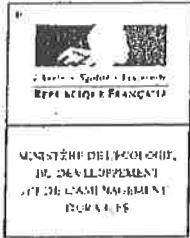
A SAINT RAPHAEL, le 26/07/2007

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,



  
Henri COURTINE



# Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

SF



N° 13408\*01

Mairie de St Raphael	
ARRIVEE	
010528	24 JUN 2010
SERVICE: URB 3050	

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

1. Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇒ N° PC 8 3 1 1 8 0 7 C 0 0 3 7

Permis d'aménager ⇒ N° \_\_\_\_\_

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?  Oui  Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : \_\_\_\_\_

Déclaration préalable ⇒ N° \_\_\_\_\_

2. Identité du déclarant (personne physique ou morale)

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : BOCHU Prénom : Dominique

Vous êtes une personne morale

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

3. Coordonnées du déclarant (adresse postale et division territoriale)

Adresse : Numéro : 3 Voie : Notre Dame de Lorette

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : ARRAS

Code postal : 62004 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

SI le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

DEMANDE D'ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE LA CONFORMITE

**4 - Achèvement des travaux**Chantier achevé le : 30 04 2010Ensemble des divisions effectué le :           Changement de destination effectué le :            Pour la totalité des travaux : Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ?

Oui  Non Surface hors œuvre nette créée (en m<sup>2</sup>) : 261.00Nombre de logements terminés : 1 dont individuels :            dont collectifs :           

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Locatif Social :            Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :            Prêt à taux zéro :            Autres financements :           J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)<sup>1</sup>À \_\_\_\_\_  
Le : \_\_\_\_\_  
Signature du (ou des) déclarant(s)À Biot  
Le : 21 juin 2010  
Signature de l'architecte agréé de l'agrée  
en architecture 131311281 des travaux  
P. PEYRON  
Place aux Arcs  
06810 Biot  
Tél. 68.10.21  

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

 AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ; AT.2 - Dans les cas prévus par les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévus à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : 

1 La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agrée en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

2 Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

## **TITRE II - CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

#### **Caractère de la zone**

Elle concerne les quartiers d'habitat de type résidentiel qui se sont construits pour l'essentiel à partir des années 1950 sous forme d'ensemble de petits collectifs en copropriété ou de lotissements juxtaposés les uns aux autres de manière pas toujours cohérente et fonctionnelle.

Cette urbanisation a été complétée en périphérie à partir de la fin des années 1970, par des opérations d'ensemble soumises à des conditions particulières (relatives aux ZAC des Veyssières – du Nouveau Golf – de Vigne Neuve – du Val d'Or – du Parc Caroline – des Parcs de Valescure – du Gondin – du Pin Blanc- des Collines) notamment sur les quartiers de Valescure. Le présent Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'existant et s'attache à y préserver la qualité paysagère et l'environnement. Les commerces et les services sont admis dans la zone afin de satisfaire à une demande de proximité.

Les villas et parcs à caractère remarquable, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage par une étoile en qualité de « Patrimoine à préserver » et certains font l'objet d'une étude paysagère dans le tome II du Document d'Orientations Particulières d'Aménagement annexée au plan local d'urbanisme.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- UD : correspondant à la majorité de la zone, ainsi que les anciennes zones d'aménagement concerté relatives aux maisons individuelles
- UDa : quartier de Montrouge
- UDb :
  - \* le bord de mer limité à la R.D. 559 entre BOULOURIS et la plage du Débarquement au DRAMONT
  - \* la frange littorale comprise entre la rade d'Agay et l'extrémité de la partie urbanisée du quartier d'Anthéor
- UDC : quartier du Dramont au sud de la R.D. 559

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

##### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Les constructions à usage agricole, industrielle, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19.7.1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977, ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique sauf :

- celles qui sont le complément naturel de la zone centrale d'habitation



- l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables
- 3 - Les travaux, installations et aménagements (article R.421.18 du Code de l'Urbanisme) à l'exception de :
- ceux mentionnés aux articles R.421.19 à R.421.22 du Code de l'Urbanisme qui sont soumis à permis d'aménager,
  - ceux mentionnés aux articles R.421.23 à R.421.25 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- 4 - Le stationnement de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.111.37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'aménagement de terrains de camping.
- 6 - Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111.31 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.111.46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111.33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - la commune étant soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation par arrêté préfectoral du 20.11.2000, toute construction en zone inondable devra respecter le règlement annexé au PPR
- 2 - la commune étant soumise au Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt par arrêté préfectoral du 27.07.2007, toute construction dans les zones concernées devra respecter le règlement annexé au PPR
- 3 - les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421.19 et R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- 4 - les constructions situées dans les secteurs au voisinage d'infrastructures de transports terrestres relatifs aux voies ferrées, voies urbaines et interurbaines et aux autoroutes non concédées affectés par le bruit sont soumises aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.517.9 et L.571.10 du Code de l'Environnement
- 5 - les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.
- 6 - toute démolition est subordonnée à un permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)
- 7 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration (article R.421.12.d du Code de l'Urbanisme)
- 8 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (cf. L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme)
- 9 - les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui affectent des éléments du patrimoine archéologique sont soumises aux dispositions de la loi 2001.44 du 17 janvier 2001
- 10 - les constructions sur le domaine public communal sont soumises à autorisation.
- 11 - Pour les villas et parcs de caractère remarquable repérés sur les plans de zonage par une étoile en qualité de « Patrimoine à préserver » au titre de l'article L.123.1.7° du Code de

l'Urbanisme tous travaux d'aménagement, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Toute démolition de ces bâtiments est interdite à l'exception des rajouts postérieurs à leur création.

L'étude paysagère contenue dans le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement annexée au plan local d'urbanisme doit être respectée pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

12 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111.3 du Code de l'Urbanisme)

13 - Le littoral d'Agay compte des espèces végétales protégées par la loi en particulier : Vitex agnus-castus L, le Gattilier et Anthyllis barba-jovis L., la Barbe de Jupiter, plantes protégées au niveau national par l'arrêté interministériel du 20.1.82 modifié le 31.8.95, et Thymelaea hirsuta (L.) Endl., la Passerine hérissé protégée au niveau régional par l'arrêté interministériel du 9.5.1994. Ces localités (Le Camp Long – talus SNCF) devront impérativement être respectées lors de tout projet d'aménagement. (se reporter à la cartographie intégrée au rapport de présentation pour leur localisation)

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès :

- a) pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.
- d) un accès direct sur la RD 100 n'est autorisé que si le terrain n'est pas desservi par une autre voie, et dans la limite d'un seul accès par unité foncière
- e) le nombre d'accès véhicules sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité.

#### 2. Voirie

a) les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées assurant la sécurité des piétons et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

b) - les voies nouvelles ou existantes (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile et devant desservir tous nouveaux projets devront disposer des largeurs de chaussée (bande de roulement) suivantes :

- \* 4 m pour les constructions dont la SHON est inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- \* 5 m pour les constructions dont la SHON est comprise entre 300 et 800m<sup>2</sup>
- \* 6 m pour les constructions dont la SHON est supérieure à 800 m<sup>2</sup>,

- dans le cas d'une organisation de circulation avec des voies en sens unique, ces minima sont ramenés à 4 mètres pour les constructions dont la SHON est inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> et 5 mètres pour les constructions dont la SHON est supérieure à 800 m<sup>2</sup>,

- pour les voies nouvelles, des cheminements piétonniers, d'une largeur de 2 mètres, devront être aménagés,
- en secteur UDa, les cheminements piétons ne sont pas obligatoires.

c) les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition.

#### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau potable**

###### **a) Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

###### **b) Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

##### **2. Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduaires des habitations individuelles (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément au schéma d'assainissement approuvé.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées, ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur, d'une pompe de refoulement d'une capacité de stockage suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

c) Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution (électricité, télédistribution, téléphone) doivent être enterrés, ou à défaut apposés en façade à condition de veiller à leur intégration notamment au niveau des couleurs.

4. Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, directement accessibles depuis la voie publique et comportant un point d'eau raccordé au réseau d'eaux usées.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par tranche inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2,50 mètres maximum dans les conditions fixées à l'article 10 dudit règlement.

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement des voies pour les unités foncières bordant les routes départementales.
- 6 mètres de l'alignement pour toutes les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 3 mètres minimum de l'alignement des berges de la Garonne, du Pédégal et du Peyron ou de leur recalibrage
- 5 mètres de l'alignement pour les voies privées en secteur UDa.

1. L'implantation des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sera fixée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies. Indépendamment des ouvrages techniques et d'infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies.

3. Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

4. Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment de la règle du plan local d'urbanisme.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa plus grande hauteur (mesurée dans les conditions fixées par l'article UD 10) et jamais être inférieure à 6 mètres. En secteur UDa, toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites du secteur et 5 mètres minimum des limites séparatives.

2. Les piscines et leurs plages pourront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et dans la mesure où elles ne sont pas à plus de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel

3. Pour les constructions implantées en bordure de la Garonne, du Pédégal et du Peyron, ainsi que les niveaux en sous-sol, la marge de recul, par rapport aux berges ou au recalibrage, est celle imposée pour les limites séparatives par le règlement du P.L.U. ou le règlement du lotissement sans jamais être inférieure à 3 mètres, à l'exception de la partie comprise en bordure du Peyron et en amont du carrefour J. Moulin - 8 mai - Grand Défends où ce recul sera porté à 6 mètres par rapport à l'axe du ruisseau.

4. Toute nouvelle construction (y compris les extensions, ou installations) dans les zones inondables non soumises au plan de prévention des risques inondation et définies sur les plans de zonage est interdite. Des exceptions pourront être faites si une étude hydraulique préalable, réalisée par un homme de l'art, définit :

- les travaux éventuels garantissant l'application, sans aggravation, de la servitude d'écoulement des eaux entre propriétés voisines,
- les prescriptions qui devront être appliquées à la construction ou à la partie de construction située en zone inondable.

5. L'implantation des ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sera fixée à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives. Indépendamment des ouvrages techniques d'infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

4. Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

7. Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment de la règle du plan local d'urbanisme.



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

1. Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions fixées par l'article UD 10) des deux constructions sans jamais être inférieure à :

- 9 mètres dans la zone UD et le secteur UDa
- 7 mètres dans les secteurs UDb et UDe

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines ni à leurs plages.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) à l'intérieur des lotissements en cours de validité pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- b) dans le cas particulier d'une construction vis-à-vis d'un bâtiment annexe du type garage, abri de jardin, ou structure ouverte de type pool house ou cuisine de jardin, cette distance minimum pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) ne doit pas excéder :

- 20 % dans la zone UD
- 25 % dans la zone UD pour les secteurs relatifs à des opérations d'ensemble soumis à conditions particulières (ZAC des Veysières - du Nouveau Golf – de Vigne Neuve – du Val d'Or – du Parc Caroline – des Parcs de Valescure – du Gondin – du Pin Blanc- des Collines)
- 15 % dans le secteur UDa
- 10 % dans les secteurs UDb et UDe

Les piscines et leurs plages ne comptent dans ce calcul de l'emprise au sol que pour les parties situées à plus de 60 cm au-dessus du terrain naturel

2. Toutefois, une emprise différente peut être autorisée à l'intérieur des lotissements en cours de validité pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

3. L'emprise au sol n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif cités à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

4. Ces maxima ne s'appliquent pas non plus dans les campings caravanings pour les habitations légères de loisirs (caravane et HLL) car leur densité est définie à l'article UD14.

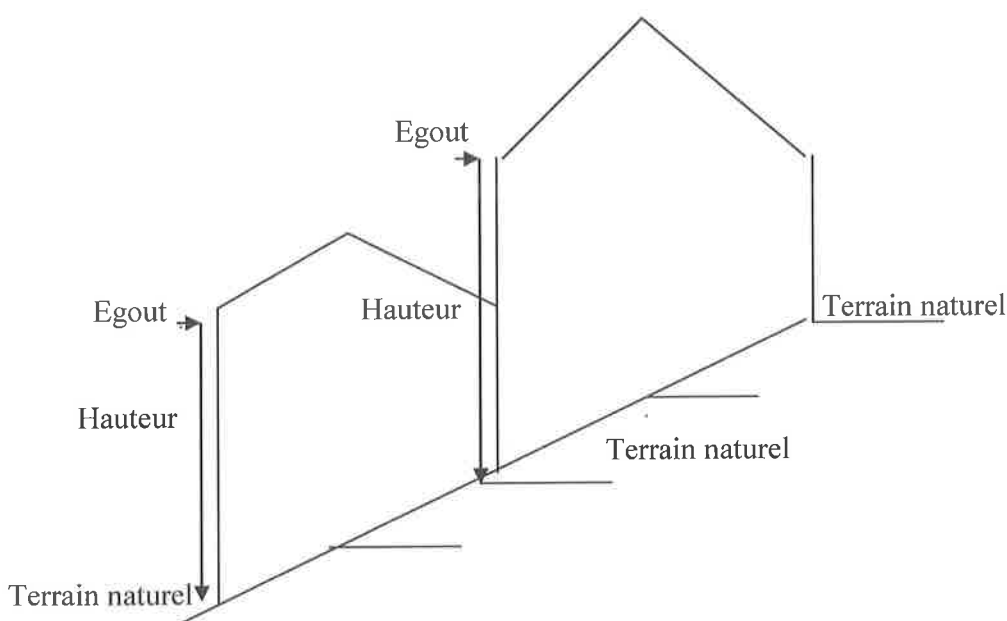
5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

a) le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé annexé à toute demande d'occupation des sols. Ce plan devra être rattaché au NGF (nivellement général de France) en zone inondable.

b) dans tous les cas, la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du niveau du terrain naturel, jusqu'à l'égout des couvertures.



c) pour les unités foncières situées en zone inondable, le niveau du premier plancher habitable et ou aménageable doit se situer à une cote de mise hors d'eau NGF conseillée par la Communauté d'Agglomération (Plan de Prévention des Risques Inondation).

Cette cote servira de référence pour le calcul de la hauteur. Toutefois, les prospects aux limites et aux voies doivent être calculés à compter du terrain naturel.

d) au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées ci-dessous, seuls peuvent être édifiés

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50 mètre au-dessus du faîtage.

## 2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : 7 mètres.
- 3 mètres pour les terrains situés au Nord de la ZAC des Veyssières et dans l'îlot 5 de la ZAC des Parcs de Valescure en bordure du classement de l'Estérel.
- b) Cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :
- pour les bâtiments à usage scolaires, sportifs, culturels ou culturels, sanitaires ou hospitaliers publics et privés d'intérêt public
  - pour les constructions à édifier dans les lotissements en cours de validité pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements

3. Enfin, et sous réserve de l'accord des services intéressés, pourront échapper aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours de relais hertziens, etc...)

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 monumentales.

Les bâtiments permanents s'apparentant à des constructions précaires (du type locaux de chantier, chalet de foire exposition, bureau de vente) soit par les matériaux utilisés, soit par l'aspect, sont interdits.

### 2. Dispositions particulières

#### a) Couvertures :

- les tuiles doivent être de type ronde, romane ou canal et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes,
- en cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage ou plantées,
- la pente des toitures ne doit pas excéder 35 %,
- la dalle de couverture des constructions ou parties de constructions réalisées exclusivement en rez-de-chaussée, doit être accessible et végétalisée,
- la pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.
- en cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

#### b) Matériaux

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois,) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale

c) Façades des constructions :

Les enduits et les badigeons à base de chaux, devront être réalisés en référence à l'étude chromatique disponible en Mairie.

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Seront exclus :

- les enduits ciments laissés apparents
- les matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'un placage, et laissés à nu,
- les tôles ondulées, bacs métalliques et bardages, agglomérés de bois et tous matériaux similaires

Ornements : aucune sculpture ou ornementation ancienne des façades ne doit être détruite ou recouverte mais elle doit être conservée visible.

Caissons compteurs : Ils devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Air conditionné : Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles.

Paraboles : Elles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

d) Façades commerciales :

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il sera préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades
- intègre les ventilations dans la devanture
- aligne les enseignes

Les vitrines seront installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

Dans tous les cas :

- les éléments architecturaux remarquables devront être préservés et laissés apparents,
- les séparations des étals doivent être indépendantes des stores horizontaux.

e) Publicité – Enseignes :

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

f) Eléments de toiture :

Les tropéziennes ainsi que les "chiens assis" sont interdits et tout ce qui s'y apparente.

g) Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont interdites. Toutefois, une autorisation globale sur l'ensemble du bâtiment pourra être envisagée après étude de composition architecturale.

#### h) Clôtures :

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure des voies que sur les limites séparatives :

- les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 m 50 et celle des claires-voies de 2 m 20 y compris le mur-bahut
- les murs-bahuts ne peuvent avoir plus de 0 m 70 de hauteur au dessus du terrain naturel
- en zone inondable, les murs et murets (au delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits,
- les panneaux ajourés en béton moulé dits “ décoratifs ” sont interdits.
- le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, des filets opaques, plaques métalliques, canisses, etc...sont interdits.
- en secteur UDa et dans le secteur UD relatif aux opérations d'ensemble soumis à conditions particulières correspondant aux Zones d'aménagement concerté des VEYSSIERES, du NOUVEAU GOLF et des PARCS DE VALESCURE, les clôtures seront implantées à 0.80 mètre en retrait de l'alignement des voies. Ce retrait sera traité en espace vert. Pour des raisons d'esthétique, les coffrets techniques seront incorporés à la clôture, entre le portail d'entrée et la partie de clôture parallèle à la voie. Les portails seront implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface de la place de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

#### 1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

##### a) Champ d'application et modalités du calcul du nombre de places :

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé (hors habitat), il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, les garages doivent être soit en sous-sol, soit incorporés ou attenants aux constructions. Le stationnement de surface (dans le sens non construit dans un volume bâti) peut être toléré dans une proportion maximum de 1/3 des aires de stationnement figurant au projet.

b) Cas particulier : impossibilité de réalisation de places de stationnement :

L'article L.151-33 du code de l'Urbanisme précise : « lorsque le règlement impose la réalisation d'aire de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Il doit être aménagé :

pour les logements sociaux : une aire de stationnement par logement.

Habitat	Hébergement hôtelier	Bureaux	Commerces	Artisanat	Industrie	Constructions et installations nécessaires aux SPIC
2 aires de stationnement/logement	1 aire de stationnement/40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 aire de stationnement /30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 aire de stationnement /30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 aire de stationnement/60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Non autorisé	Déterminé en fonction de l'opération

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

2. Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 10 cm minimum.

3. Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement

4. Les toitures terrasses réalisées sur des rez-de-chaussée doivent être dallées ou végétalisées. Les toitures terrasses réalisées en rez-de-chaussée, sur garages collectifs doivent comporter au moins 70 cm de terre et être végétalisées.

5. Un plan et programme paysagers devront être annexés à toute demande d'autorisation d'occupation du sol précisant notamment les plantations maintenues, supprimées ou créées.



6. Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer" et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

7. Les espaces libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, espaces de repos ou aires de jeux pour les enfants. Ils doivent être plantés d'au moins un arbre pour 50m<sup>2</sup> d'espaces verts, ou 100 m<sup>2</sup> d'espace de repos et aires de jeux.

8. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations individuelles, ou d'immeubles collectifs, comportant plus de 50 logements, la surface des trottoirs et d'aires de repos destinées aux piétons doit être au moins égale à la surface affectée à la voirie. Les voies comportant un trottoir sont plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs sont plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres

9. L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptés les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 40 % de la superficie de l'unité foncière. Ce minimum ne s'applique ni aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage administratif, sanitaire ou culturel, ni aux bâtiments publics et privés à usage scolaire ou hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 40 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

10. Pour toutes nouvelles plantations, il sera assuré un équilibre entre les arbres à feuillage caduc et les arbres à feuillage persistant, tout en tenant compte de l'environnement immédiat et en évitant les ombres portées « hivernales » sur les constructions.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.