

L'immeuble Mistral

7 rue Frédéric Mistral, 34400 LUNEL

Un foncier
pour votre
investissement

**Cession d'un bien communal
avec cahier des charges**

Date limite de candidature :

Vendredi 16 septembre 2022 à 17h

Contact : maisonquiose@ville-lunel.fr



Lunel, pour garantir votre investissement

Un environnement privilégié

Dynamique et conviviale, Lunel dispose de tous les atouts d'une ville moderne tout en préservant un environnement paisible et de qualité. Dans un écrin naturel préservé aux portes de la Camargue, du littoral et des Cévennes, elle offre un espace idéal d'épanouissement.

Un cadre de vie d'exception

Habiter à Lunel permet de bénéficier de l'ensemble de ses commerces, services et équipements, répondant ainsi aux besoins quotidiens des 26000 Lunellois et de son bassin de vie de 50000 habitants s'étirant de Montpellier à Nîmes et des Cévennes au littoral.

La vraie ville du 1/4 d'heure

Bénéficiant d'un pôle d'échange multimodal autour d'une gare TER de 1 million de voyageurs / an, d'un échangeur autoroutier sur l'A9 et à seulement 15 kms d'une gare TGV et d'un aéroport international, Lunel est reliée aux métropoles de Montpellier et de Nîmes, dont leur centre-ville est accessible en à peine 15 minutes en train.

Un dynamisme économique

Disposant d'un réseau d'entrepreneurs actifs, Lunel se présente comme un pôle économique majeur, fort de ses 8600 emplois. Son atout majeur est son cœur de ville marchand en plein essor qui participe à son attractivité, soutenu par ses marchés.





Une ville culturelle et active

Partant d'un patrimoine historique riche, Lunel se réinvente et propose une vie culturelle, sportive et associative diversifiée pour répondre aux envies de tous.

Un riche héritage du passé

Point stratégique dans les échanges commerciaux dès le Moyen Âge, la ville de Lunel s'est façonnée autour de son port de pêche et de la légende du Pescalune (pêcheur de lune) dont la statue orne aujourd'hui le cœur historique de la ville.

Le train a ensuite remplacé les bateaux permettant à la Ville de se développer et de se connecter avec les territoires voisins, jusqu'à faire de Lunel la capitale de la Petite Camargue et **le pôle d'équilibre entre les deux métropoles** de Montpellier et Nîmes.

Pour continuer à écrire l'histoire

Métamorph'OSE, c'est avant tout une forte ambition pour permettre à Lunel de continuer à s'épanouir et à s'affirmer en prenant en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain : la mobilité, un habitat de qualité et un patrimoine révélé, un développement économique et social doublé d'une démarche respectueuse de l'environnement, ... Concrètement c'est **53 millions d'euros sur 10 ans** pour maintenir Lunel active, dynamique, moderne et tellement agréable à vivre.

La requalification et la diversification de l'habitat sont des enjeux majeurs du centre-ville pour pouvoir répondre aux besoins et au confort des familles. Améliorer l'habitat en le dédensifiant pour retrouver des maisons de ville ou des logements avec des espaces extérieurs et du stationnement, tant que possible, est une volonté afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

L'immeuble Mistral, un emplacement idéal dans le cœur battant de Lunel !

Au cœur de Lunel, l'immeuble Mistral se situe à l'extrémité Est du Cours Gabriel Péri et à deux pas de la Place Louis Rey véritable point de convergence proche des commerces, monuments et lieux touristiques de la ville, dont le Musée Médard, l'Office de Tourisme et l'Église Notre Dame du Lac et son clocher en calcaire du XIV^e siècle.

L'immeuble Mistral dispose ainsi d'un emplacement de premier choix dans un secteur où la physionomie des immeubles est en cours de changement avec le lancement en décembre 2021 de la Campagne de ravalement obligatoire sur un périmètre intégrant le cours Gabriel Péri, la Place Jean Jaurès, la Place des Martyrs de la Résistance et la Place de la République.





Principales caractéristiques

FICHE D'IDENTITÉ Immeuble Mistral

- Immeuble à usage d'activités et d'habitation
- Parcelles cadastrales : AX 349 et AX 348
- Adresse : 7 rue Frédéric Mistral
- Surfaces de 216 m² décomposées en :
 - - un local d'activité en RDC de 28 m² environ
 - - trois étages se développant sur 6 logements sur une surface totale de 188 m² environ
- Vendu libre de toute location ou occupation
- Division en volume :
 - un local en rez-de-chaussée : Atelier-boutique hors projet
- Dans le périmètre de la campagne de ravalement obligatoire : oui.

URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2007, a depuis fait l'objet :

- d'une 1ère révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2012 ;
- d'une 1ère modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2012 ;
- d'une 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du 29 juin 2016.

Par arrêté en date du 20 décembre 2016, M. le Maire de Lunel a engagé la 2nde modification du Plan Local d'Urbanisme

Le bien objet de la vente se situe dans la zone UA 1 du PLU

Le règlement applicable à cette zone est présenté dans la pièce annexe n°5 .

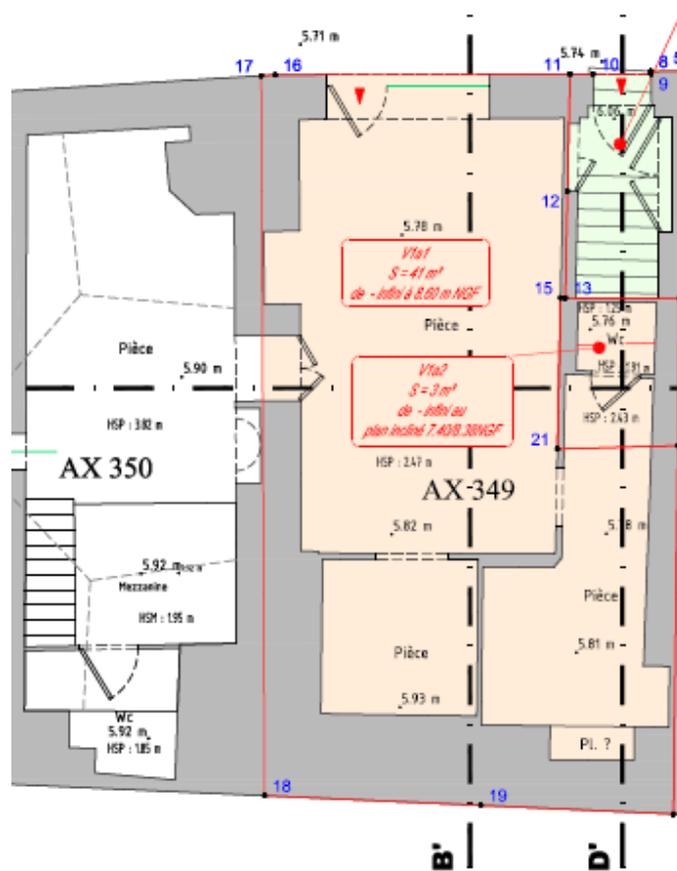
DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique complet du bien a été constitué par le vendeur. Celui-ci sera transmis à tout candidat en faisant la demande.

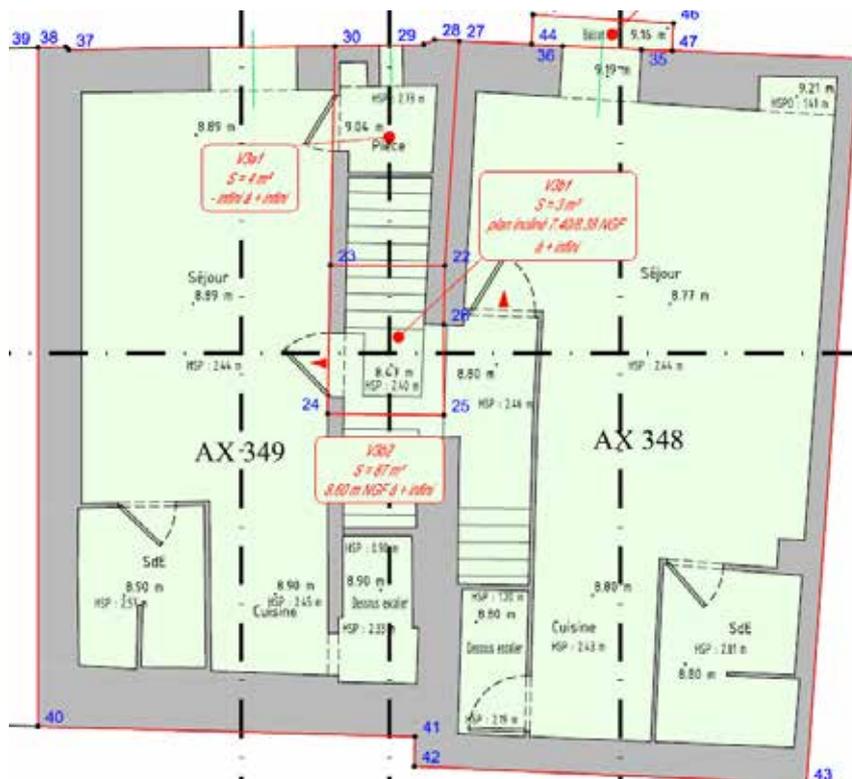
À noter que l'État des Risques et Pollutions fait apparaître que la commune de Lunel fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2017-07-08704 en date du 31/07/2017 et que le bien mis en vente n'est concerné par aucun risque réglementé.

Organisation du bâtiment

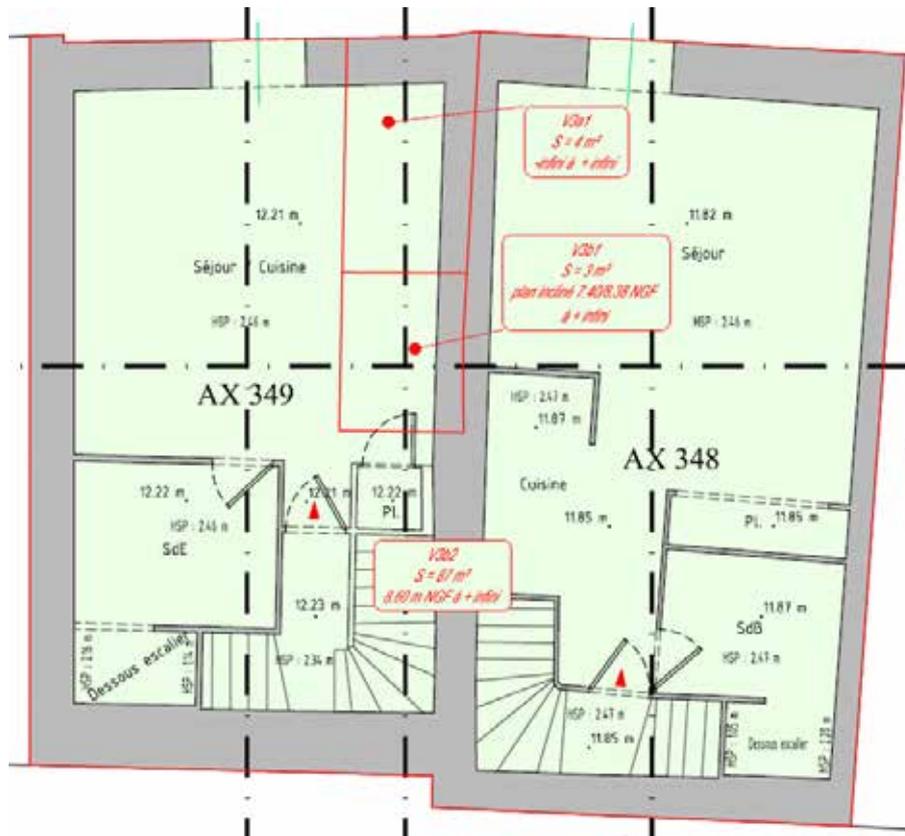
Rez-de chaussée : AX350 hors projet



1^{er} étage



2ème étage



3ème étage





Vous êtes intéressé ?

▷ Pourquoi un appel à projet ?

Face à la sollicitation de nombreux professionnels souhaitant investir sur ce secteur dynamique de la commune, la Ville de Lunel a souhaité engager un appel à candidatures pour céder des bâtis dont elle est propriétaire.

Pour le candidat : L'assurance d'investir dans un bien d'exception situé dans un projet de valorisation et de développement global, en obtenant des informations sur le contexte d'acquisition.

Pour la Ville : La sélection en toute transparence d'un investisseur s'engageant à réaliser un projet de qualité et participant à l'attractivité du centre-ville.

Le présent cahier des charges a par conséquent pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la Ville de Lunel entend mettre les éventuelles acquéreurs en concurrence.
- D'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

▷ Où se procurer le cahier des charges ?

Consultable et téléchargeable sur le profil acheteur site internet de la Ville : www.achatpublic.com

ou le site internet de la ville : www.lunel.com

et sur le site dédié : www.lunel2030.fr

▷ Objet de la consultation et formalités administratives

Identification du vendeur

Commune de Lunel
Hôtel de Ville
240 avenue Victor Hugo
CS34403
34400 LUNEL CEDEX
<http://www.lunel.com>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 458, représentée par son Maire, Monsieur Pierre SOUJOL.

Appel à candidatures

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente amiable d'un bien immobilier appartenant à la Commune de Lunel, présenté dans la fiche ci-dessus.

La Ville de Lunel tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges, consultable sur le site <http://www.lunel.com>, www.achatpublic.com et www.lunel2030.fr
- Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la commune de Lunel.

Maison qui Ose
25 rue Alphonse Ménard
34400 Lunel

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Ville de Lunel.

Contenu de l'offre d'acquérir

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature. Celle-ci doit être rédigée en langue française et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). Il est demandé au candidat de renseigner la fiche questionnaire ci-après annexée.

Candidat-acquéreur personne physique	Candidat-acquéreur personne morale
<ul style="list-style-type: none">- Éléments d'état-civil- Profession- Coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, e-mail).- Pièces d'identité en cours de validité (CNI, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle).	<ul style="list-style-type: none">- Dénomination sociale- Capital social- Siège social- Coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, e-mail)- Nom du dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir- Chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années- Déclaration sur l'honneur que la société a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois exercices clos- Copie des statuts, justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers

Le candidat devra en outre fournir :

- **une présentation de sa situation et de son intention.** Le candidat devra préciser la nature de son projet immobilier et ses motivations. Les éléments attendus sont précisés au point ci-dessous « Présentation du projet ».

- **les modalités de financement de l'opération :** Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire). Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

● **Données financières :**

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€).

L'offre de prix s'entend sans Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA), la vente n'en relevant pas.

● **Présentation du projet :**

Une note synthétique devra présenter le projet envisagé sur le bien objet de la vente. **Le candidat devra préciser la nature de son projet, étant précisé que le local en rez-de-chaussée est destiné à être transformé en entrée d'immeuble proposant locaux communs et de services aux logements qui seront développés dans les étages.**

Il devra également préciser :

- les travaux qu'il compte réaliser (réhabilitation, extension, etc.) ;
- tout autre élément explicatif du projet envisagé ;
- les aménagements envisagés et leurs caractéristiques techniques (qualité environnementale, architecturale...).
- tout autre élément explicatif du projet envisagé

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre. La présence de plans serait appréciée.

À noter que l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord de principe pour la création d'une terrasse sur une partie du dernier étage de l'immeuble. Un exemple indicatif d'aménagement de l'immeuble intégrant la création de la terrasse sur une partie du dernier étage et des locaux communs au rez-de-chaussée peut être transmis à la demande.

Il est également précisé que la Ville sera particulièrement attentive à la qualité du projet, dans un contexte d'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments axée sur les économies d'énergies et les performances énergétiques. De plus, le style architectural proposé devra être conciliable avec les bâtis environnants.

Il sera apprécié toute information relative aux moyens qui seront mis en œuvre par l'acquéreur pour optimiser les délais de réalisation des travaux. Au regard du projet de renouvellement urbain mené parallèlement par la commune, une durée maximum d'environ 2 ans entre la notification du choix de l'acquéreur et la fin des travaux serait pertinente en cohérence avec la destination des futurs locaux rénovés.

Organisation des visites

Vous souhaitez visiter le bâtiment ?

Jours de visite

(sous réserve d'une prise de RDV préalable)

- Le mardi 2 août 2022
- Le lundi 22 août 2022

Prise de RDV pour visite

Accueil Maison qui Ose : 04 67 87 83 41

Vous avez des questions ?

Contact Ville : maisonquiouse@ville-lunel.fr

Contact pour les modalités d'aides financières :

Urbanis : Vincent LAVAL : 06 09 60 43 58

Dépôt des candidatures

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe « Contenu de l'offre d'acquérir » doit être remise sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER
N° 7, rue Frédéric Mistral, 34400 Lunel - NE PAS OUVRIR »

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

La Maison Qui'Ose - 25 rue Alphonse Ménard - 34400 Lunel.

Soit par mail à l'adresse :
maisonquiouse@ville-lunel.fr

Vous pouvez présenter votre candidature jusqu'au vendredi **16 septembre 2022 à 17h.**

Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme et non modifiable (sous réserve des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans l'acte des ventes.

Choix du candidat

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le prix proposé, le montage financier et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction,
- La motivation du candidat pour cette acquisition,
- Le projet et sa conformité aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

La Ville, dans le cadre de l'analyse des offres déposées le vendredi 16 septembre 2022 à 17h au plus tard, se réserve le droit de demander, ultérieurement à cette date, par téléphone des compléments d'information au(x) candidat(s) afin de préciser les éléments déposés. Par ailleurs, la Ville se réserve le droit d'organiser une réunion afin de rencontrer individuellement les candidats.

Le choix final de l'acquéreur et le prix de vente définitif feront l'objet d'une délibération en Conseil municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans le mois qui suivra la délibération en conseil municipal.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Lunel se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La Ville n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Cahier des charges

Prix et mode de règlement du prix d'acquisition

Il revient au candidat de proposer un prix d'acquisition dans son offre.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

En cas d'accord de la Ville, l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par Maître Robin LHUBAC, notaire localisé au 224 boulevard de Strasbourg à Lunel et publié au Service de publicité foncière Montpellier 2.

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Commune de Lunel.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

À défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de Lunel aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la commune retrouve sa liberté et l'acompte lui est définitivement acquis.

Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition

Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt devra respecter les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition. L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans le mois suivant la notification de la délibération qui lui aura été faite selon laquelle il a été retenu.

Dans les trois mois suivant la réception de cette notification par le candidat retenu, un compromis de vente sera établi par un notaire désigné par la Ville. Le compromis de vente pourra comporter une condition suspensive relative à l'obtention d'un ou plusieurs prêts.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans le compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la commune.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente.

En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune.

Le prix de l'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur principal.

Conditions générales de l'acquisition

● Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte d'authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définitives par l'acte translatif de propriété.

● Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

▷ Prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la Ville pour raison :

- soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;

- soit même de la surface du bien vendu, la différence en plus ou moins, s'il en existe, entre la contenance sus indiquée et celle réelle, excédât-elle 1/20ème, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.

▷ Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien sauf à s'en défendre de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes, le cas échéant, créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non pres crits ou de la loi.

▷ Sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

● Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts, charges et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. Un prorata des impôts, taxes et charges sera calculé au jour de la signature de l'acte authentique ; l'acquéreur devant verser à la Ville les éventuelles sommes avancées.

Les taxes et redevances seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

● **Frais**

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Les frais de raccordement aux divers réseaux et les taxes de constructions seront à la charge de l'acquéreur.

● **Subventions**

Selon le montage financier envisagé par l'acquéreur, cette opération pourrait être financée en partie par l'attribution de subventions publiques (ANAH, Département, Ville de Lunel, Action Logement,...).

L'opérateur Urbanis, intervenant pour le compte de la Ville, est à votre disposition pour vous exposer les différentes aides envisageables :

Contact Urbanis : Vincent LAVAL 06 09 60 43 58

● **Maîtrise d'œuvre et ingénierie du projet**

L'acquéreur, avec l'appui de son maître d'œuvre, déposera les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération (déclaration préalable ou permis de construire) ce qui implique donc la réalisation des travaux concernés par des professionnels, dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur.

De même selon l'importance des travaux, l'acquéreur devra contracter, si nécessaire, des missions de contrôle technique et de coordonnateur SPS. (sécurité protection de la santé)

● **Conditions suspensives particulières**

Il sera prévu les conditions suivantes :

- Absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix,
- Preuve d'obtention des autorisations d'urbanisme requises pour les travaux à réaliser (arrêté de permis de construire, ...)
- Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire :
 - obtention de son prêt dans les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition
 - justification du dépôt de la demande de prêt dans les trente jours suivant signature de la promesse de vente.

La commune de Lunel étant bénéficiaire du droit de préemption urbain, il n'y a pas lieu de procéder à la purge de ce droit.

JE/NOUS SOUSSIGNE/ONS :	Personne 1	Personne 2
NOM :		
PRÉNOMS (ORDRE DE L'ÉTAT CIVIL)		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU ET DÉPARTEMENT DE NAISSANCE		
PROFESSION :		
NATIONALITÉ :		
ADRESSE :		
TÉLÉPHONE :		
ADRESSE ÉLECTRONIQUE		

RÉGIME MATRIMONIAL :

Marié(e)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Célibataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PACS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veuf(ve)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Divorcé(e)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société, et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société)

SIGNER AU BAS DE CHAQUE PAGE ET POURSUIVRE SUR LA PAGE SUIVANTE)

SIGNATURE(S) ET PARAPHE(S)

DÉCLARE(ONS) ME(NOUS) PORTER CANDIDAT(S), SELON L'ORDRE DE PRIORITÉ MENTIONNÉ CI-DESSOUS, DE FAÇON FERME ET DÉFINITIVE, EN VUE D'ACQUÉRIR DANS SA(LEUR) TOTALITÉ, LE(S) BIEN(S) SUIVANT(S) :

Identification du bien faisant l'objet de la candidature	7 rue Frédéric Mistral, 34400 Lunel
Moyennant le prix ferme, hors frais et droits, de :	
Mention du prix proposé EN LETTRES :	

JOINDRE UNE NOTE DÉCRIVANT VOTRE PROJET

(SIGNER AU BAS DE CHAQUE PAGE ET POURSUIVRE SUR LA PAGE SUIVANTE)

SIGNATURE(S) ET PARAPHE(S)

Annexe 2

Je déclare / nous déclarons :

- accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Lunel
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions réglementaires s'appliquant au bien ci-avant désigné
- m'obliger (nous obliger) à signer l'acte de vente six mois après la notification de la décision de la Ville tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Lunel

s'agissant du financement de cette acquisition, je déclare / nous déclarons :

OPTION 1 : pas de recours a un prêt

n'avoir recours à aucun prêt bancaire pour financer cette acquisition.

OPTION 2 : recours partiel ou total à un prêt

avoir recours, pour financer cette acquisition, a un prêt bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt :	
Identification de l'établissement prêteur :	

(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.)

Fait à

Le

Signature(s)

Si l'acquisition projetée est faite par une société ou d'une personne morale :

- préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes,
- compléter au moyen de la grille ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- préciser sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- joindre une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- joindre l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (k-bis), ou équivalent



PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE



Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

**DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE LUNEL**

**ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE
Parcelles cadastrées section AX N° 348-349**

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Dossier n°9883



Signé numériquement
par : Emile CHAPUIS
Nom DN : CN = Emile
CHAPUIS C = FR O =
CABINET CHAPUIS OU =
CABINET CHAPUIS,
0002 40375009400019,
Direction
Date : 2022.02.28 09:40:
10 +01'00'

Table des matières

1. GENERALITÉS.....	3
1.1. Désignation générale	3
1.2. Définition générale des volumes	3
1.2.1. Systèmes utilisés	3
2.ÉTAT DESCRIPTIF	4
2.1. VOLUME N°1 – LOCAL COMMERCIAL	4
2.2. VOLUME N°2 – LOCAL COMMERCIAL	4
2.3. VOLUME N°3 – SIX LOGEMENTS ET ESCALIERS DE DESSERTES.....	4
3. TABLEAU RÉCAPITULATIF.....	5
4. SERVITUDES.....	6
4.1. Servitudes Générales.....	6
4,1 1. - Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect	6
4.1.2. - Servitudes relatives aux canalisations, gaines, ventilations	6
4.1.3. - Servitudes d'écoulement d'eau.....	6
4.1.4. - Servitudes de surplomb.....	6
4.1.5. - Servitudes de passage.....	6
5. ANNEXE 1 : COORDONNÉES DES POINTS DE PERIMETRES	7
6. ANNEXE 2 : PLANS ET COUPES	8

1. GENERALITÉS

1.1. Désignation générale

Le présent état descriptif de division porte sur un ensemble immobilier complexe situé sur la commune de LUNEL au 7 et 11 rue Frédéric Mistral.

L'assiette foncière de la division en volumes porte sur les parcelles cadastrées section AX N°348-349 d'une contenance totale de 97ca.

Cet ensemble complexe comprend deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée accessibles directement depuis la rue Frédéric Mistral et trois étages composés de six logements desservis par deux escaliers.

Cet ensemble est divisé en trois volumes numérotés de V1 à V3.

Chaque volume correspond au volume hors œuvre de la construction existante et à son volume capable.

Il confère à son acquéreur un droit réel de propriété indépendant de l'ouvrage et qui subsiste même en cas de destruction de celui-ci.

1.2. Définition générale des volumes

1.2.1. Systèmes utilisés

Chaque volume constitue une entité pouvant être elle-même décomposée en parties de volumes élémentaires, limitée par une altitude inférieure et une altitude supérieure.

Ces volumes et/ou parties de volumes sont définis en planimétrie et en altimétrie par le cabinet CHAPUIS, Géomètre Expert à LUNEL, à partir de relevés réguliers effectués sur les lieux entre le 02/02/2022 et le 07/02/2022.

En planimétrie, les volumes et/ou parties de volumes sont délimités par des périmètres définis en coordonnées XY dans le système de coordonnées en vigueur. (Projection Lambert 93 zone 2 Conique Conforme 43 déterminé par GPS (TERIA)).

En altimétrie, les altitudes inférieures et supérieures de chaque volume ou partie de volume sont exprimées par référence au Nivellement Général de la France (altitudes normales NGF-IGN 69). Ce sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau du fait notamment des faux plafonds ou autres aménagements intérieurs.

2.ÉTAT DESCRIPTIF

2.1. VOLUME N°1 – LOCAL COMMERCIAL

Volume de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser à l'intérieur toutes constructions et aménagements.

Ce volume est identifié par une teinte beige pastel sur les plans et coupes annexés et se compose des deux fractions suivantes :

V1 a1 : Deux pièces d'une superficie de 41 m² s'exerçant du tréfonds à 8.60m NGF.

V1 a2 : Une pièce et d'un water-closet d'une superficie de 3 m² s'exerçant du tréfonds et sur le plan incliné 7.40 / 8.38m NGF.

2.2. VOLUME N°2 – LOCAL COMMERCIAL

Volume de forme irrégulière composé d'une fraction et le droit d'y réaliser à l'intérieur toutes constructions et aménagements.

Ce volume est identifié par une teinte bleu pastel sur les plans et coupes annexés et se compose d'une seule fraction définie comme suit :

V2a : Une pièce et d'un WC d'une superficie de 49m² s'exerçant du tréfonds à 8.60m NGF.

2.3. VOLUME N°3 – SIX LOGEMENTS ET ESCALIERS DE DESSERTES

Volume de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser à l'intérieur toutes constructions et aménagements.

Ce volume est identifié par une teinte vert pastel sur les plans et coupes annexés et se compose des quatre fractions suivantes :

V3a1 : Une partie de cage d'escalier et des parties de logements d'une superficie de 4m² s'exerçant du tréfonds à + l'infini.

V3b1 : Une partie de cage d'escalier et des parties de logements d'une superficie de 3m² s'exerçant du plan incliné 7.40/8.38 NGF à + l'infini.

V3b2 : Une partie de cage d'escalier et des parties de logements d'une superficie de 87m² s'exerçant de 8.60m NGF à + l'infini.

V3b3 : Un balcon d'une superficie de 1m² s'exerçant de 8.60m à 11.60m NGF.

3. TABLEAU RÉCAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après.

Vol. N°	Partie	Niveau	Superficie (m ²)	Altitude Inférieure (NGF)	Altitude Supérieure (NGF)	Référence aux coupes
1 Local commercial	a1	RDC	41	- infini	8.60	AA'-BB'
	a2	RDC	3	- infini	Plan incliné 7.40/8.38	AA'-DD'
2 Local commercial	a	RDC	49	- infini	8.60	AA'-CC'
3 Logements et dessertes	a1	RDC 1 ^{er} 2 ^{ème} 3 ^{ème}	4	- infini	+ infini	DD'
	b1	Transitoire 1 ^{er} 2 ^{ème} 3 ^{ème}	3	Plan incliné 7.40/8.38	+ infini	AA' - DD'
	b2	1 ^{er} 2 ^{ème} 3 ^{ème}	87	8.60	+ infini	AA'- BB' CC' - DD'
	b3	1 ^{er}	1	8.60	11.60	CC'

4. SERVITUDES

4.1. Servitudes Générales

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle. Les propriétaires de ces ouvrages devront subir et respecter les servitudes ci-après mentionnées.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans aucune indemnité quelconque.

En aucun cas, un propriétaire ne pourra compromettre ni rendre plus difficile ou plus onéreux l'exercice des servitudes ci-dessous détaillées.

4.1.1. - Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé d'ouvrages superposés et imbriqués. Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage pour les équipements divers, entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

En outre les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou de toute modification des ouvrages compris dans chaque volume ayant un caractère commun à l'ensemble des volumes.

4.1.2. - Servitudes relatives aux canalisations, gaines, ventilations

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toute canalisations et/ou gaines (eau, électricité, éclairage, chauffage, gaz, téléphone, ventilations (climatisation, désenfumage ..) et réseaux divers (drainage, assainissement), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de [ensemble immobilier Ces servitudes devront être exercées de façon à gêner le moins possible l'usage des ouvrages grevés

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours communs à la desserte de deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

4.1.3. - Servitudes d'écoulement d'eau

Le volume supérieur bénéficiera à l'encontre du volume situé au-dessous, d'une servitude générale d'écoulement des eaux de pluie.

Les équipements (tuyauteries, caniveaux, canalisations, etc.) nécessaires à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui, à cet effet, profitera de toute servitude nécessaire (accès, passage, etc.) sur les volumes inférieurs.

4.1.4. - Servitudes de surplomb

Les volumes bénéficieront d'un droit de surplomb permettant la construction et l'usage de balcons, terrasses, loggias, toitures, etc.

4.1.5. - Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

5. ANNEXE 1 : COORDONNÉES DES POINTS DE PERIMETRES

V1a1

Surface : 41. m²

Point	X	Y
15	1791485.75	2275569.20
13	1791485.81	2275569.20
12	1791485.84	2275570.55
11	1791485.87	2275572.04
16	1791482.16	2275572.03
17	1791481.98	2275572.02
18	1791482.03	2275562.88
19	1791484.74	2275562.76
6	1791487.17	2275562.65
20	1791487.23	2275567.32
21	1791485.71	2275567.28
15	1791485.75	2275569.20

V1a2

Surface : 3 m²

Point	X	Y
14	1791487.25	2275569.19
13	1791485.81	2275569.20
15	1791485.75	2275569.20
21	1791485.71	2275567.28
20	1791487.23	2275567.32
14	1791487.25	2275569.19

V2a

Surface : 49. m²

Point	X	Y
1	1791492.71	2275571.86
2	1791491.71	2275571.93
3	1791487.36	2275572.11
4	1791487.36	2275572.07
5	1791487.28	2275572.07
14	1791487.25	2275569.19
20	1791487.23	2275567.32
6	1791487.17	2275562.65
7	1791492.19	2275562.42
1	1791492.71	2275571.86

V3a1

Surface : 4 m²

Point	X	Y
5	1791487.28	2275572.07
8	1791486.89	2275572.07
9	1791486.89	2275572.04
10	1791486.16	2275572.04

11	1791485.87	2275572.04
12	1791485.84	2275570.55
13	1791485.81	2275569.20
14	1791487.25	2275569.19
5	1791487.28	2275572.07

V3b1

Surface : 3 m²

Point	X	Y
22	1791487.25	2275769.19
23	1791485.76	2275769.20
24	1791485.73	2275767.27
25	1791487.23	2275767.24
26	1791487.23	2275768.43
22	1791487.25	2275769.19

V3b2

Surface : 87 m²

Point	X	Y
34	1791492.59	2275771.90
35	1791489.79	2275772.01
36	1791488.77	2275772.06
27	1791487.43	2275772.13
22	1791487.25	2275769.19
26	1791487.23	2275768.43
25	1791487.23	2275767.24
24	1791485.73	2275767.27
23	1791485.76	2275769.20
30	1791485.82	2275772.06
37	1791482.38	2275772.01
38	1791482.34	2275772.05
39	1791481.98	2275772.04
40	1791481.98	2275763.18
41	1791486.86	2275763.05
42	1791486.85	2275762.66
43	1791491.93	2275762.44
34	1791492.59	2275771.90

V3b3

Surface : 1 m²

Point	X	Y
44	1791488.37	2275772.08
45	1791488.39	2275772.46
46	1791490.20	2275772.36
47	1791490.19	2275771.99
44	1791488.37	2275772.08

À Lunel le 24/02/2022

PLANS ÉTABLIS LE 24/02/2020

- 01 Plan de situation
- 02 Plan rez-de-chaussée
- 03 Plan 1^{er} étage
- 04 Plan 2^{ème} étage
- 05 Plan 3^{ème} étage
- 06 Plan 3^{ème} étage - Mezzanine
- 07 Plan Coupe AA'
- 08 Plan Coupe BB'
- 09 Plan Coupe CC'
- 10 Plan Coupe DD'



COMMUNE DE LUNEL

HÉRAULT

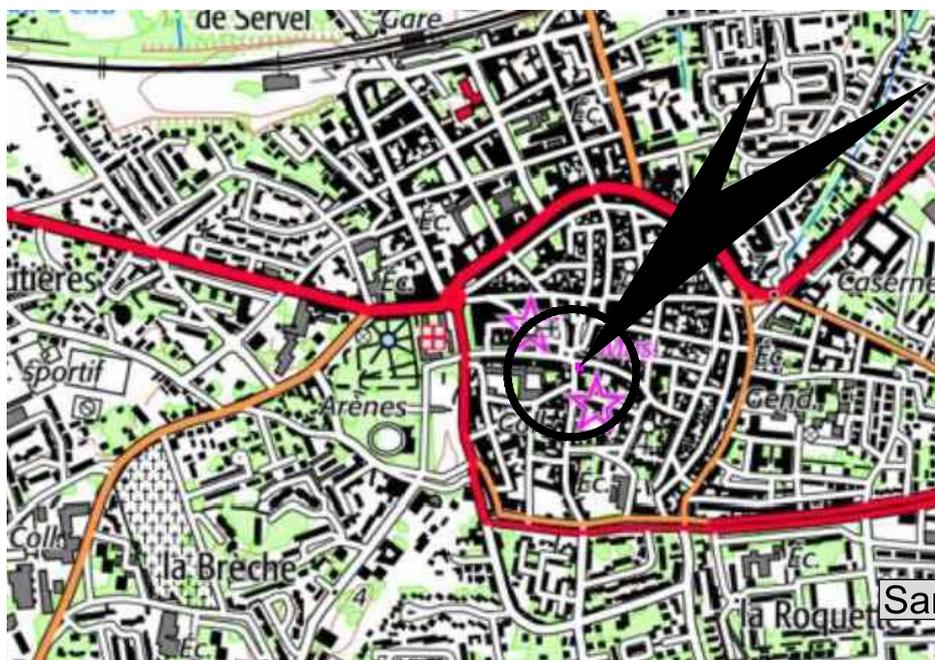
PROPRIÉTÉ: COMMUNE DE LUNEL
AX 348-349 - DIVISION EN VOLUME

24/02/2022
DOSSIER
9883

PLAN
01

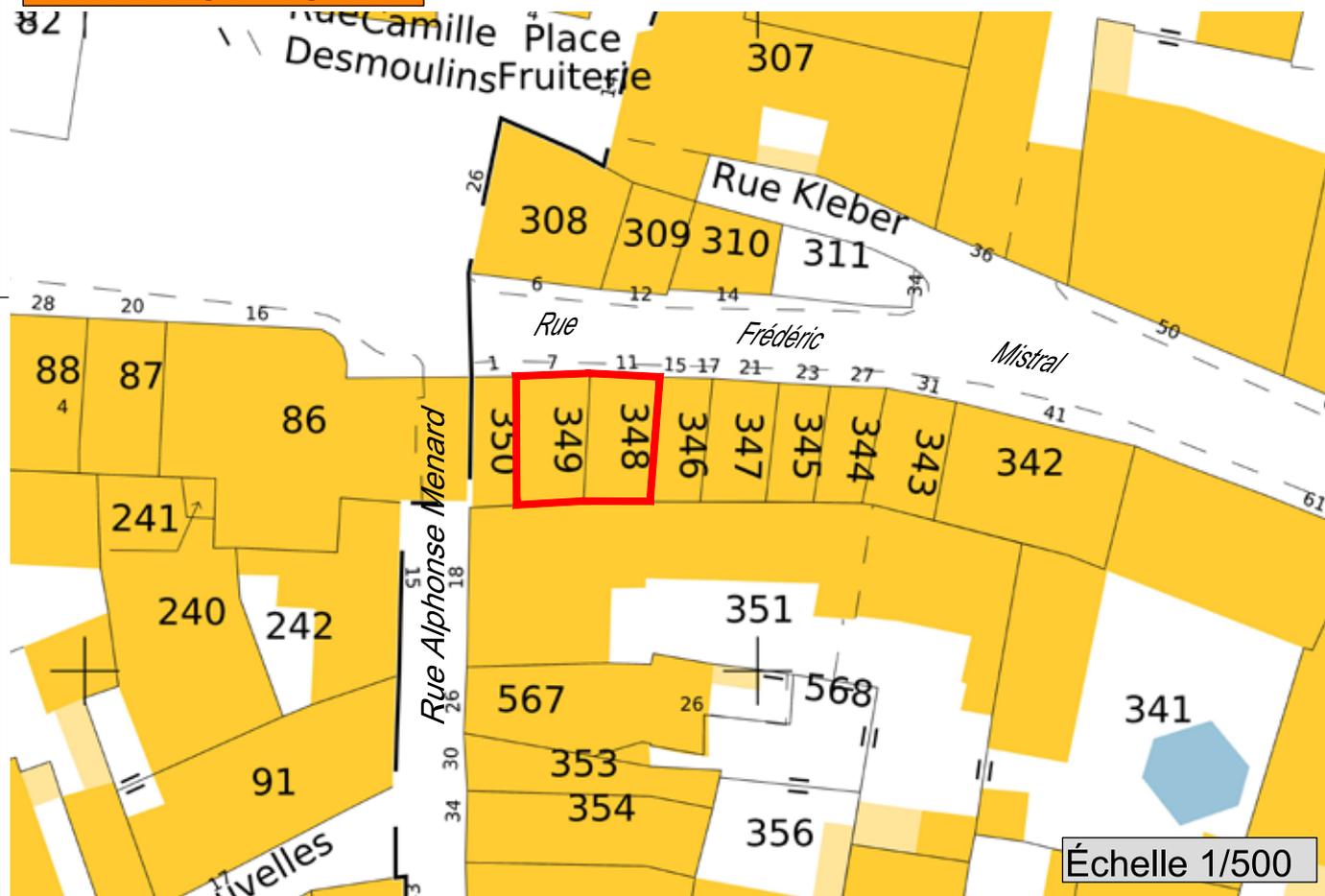
PLAN DE SITUATION

EXTRAIT DE LA CARTE IGN

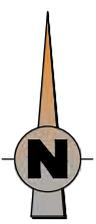


Sans échelle

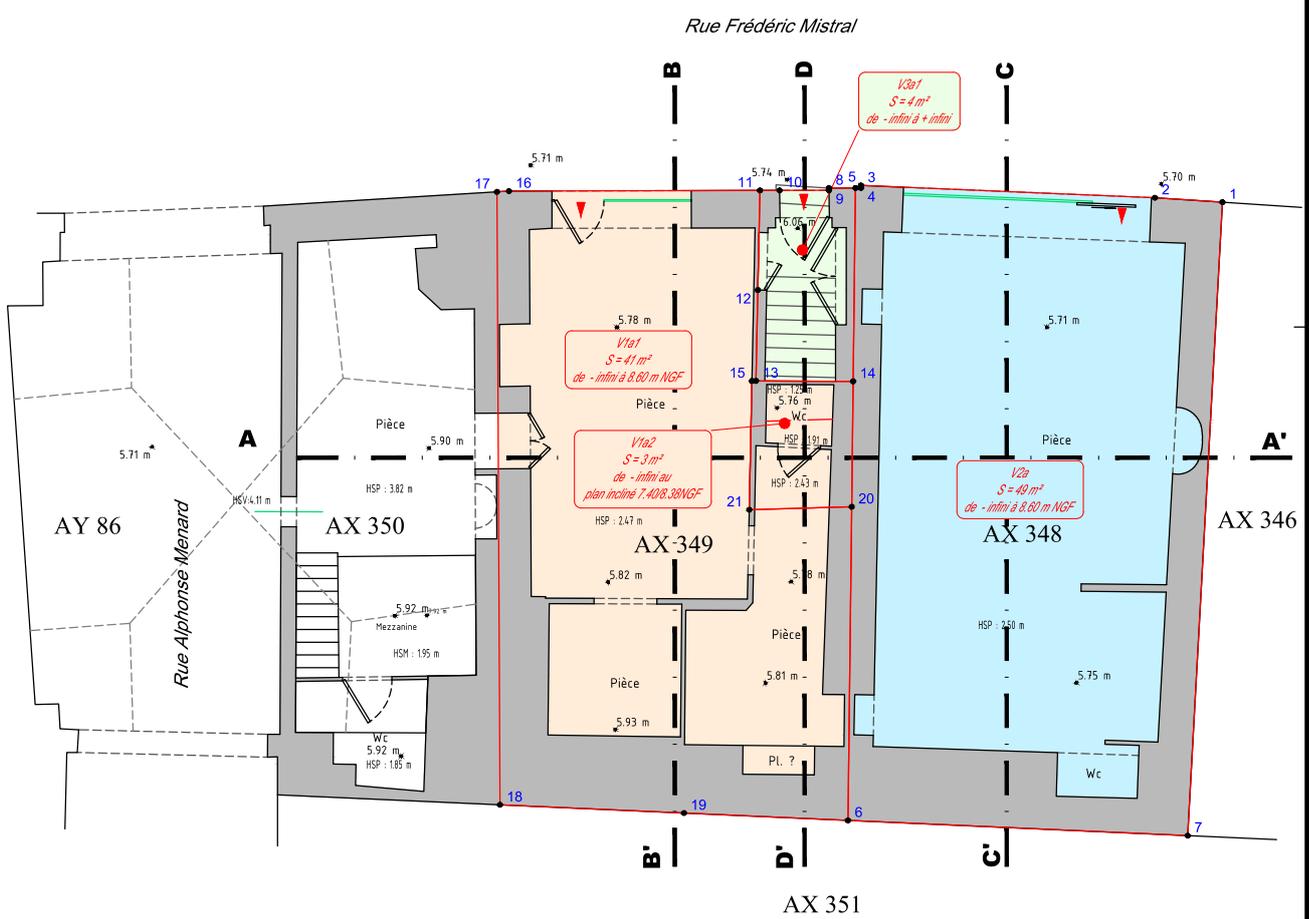
EXTRAIT CADASTRAL



Échelle 1/500

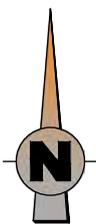


- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**

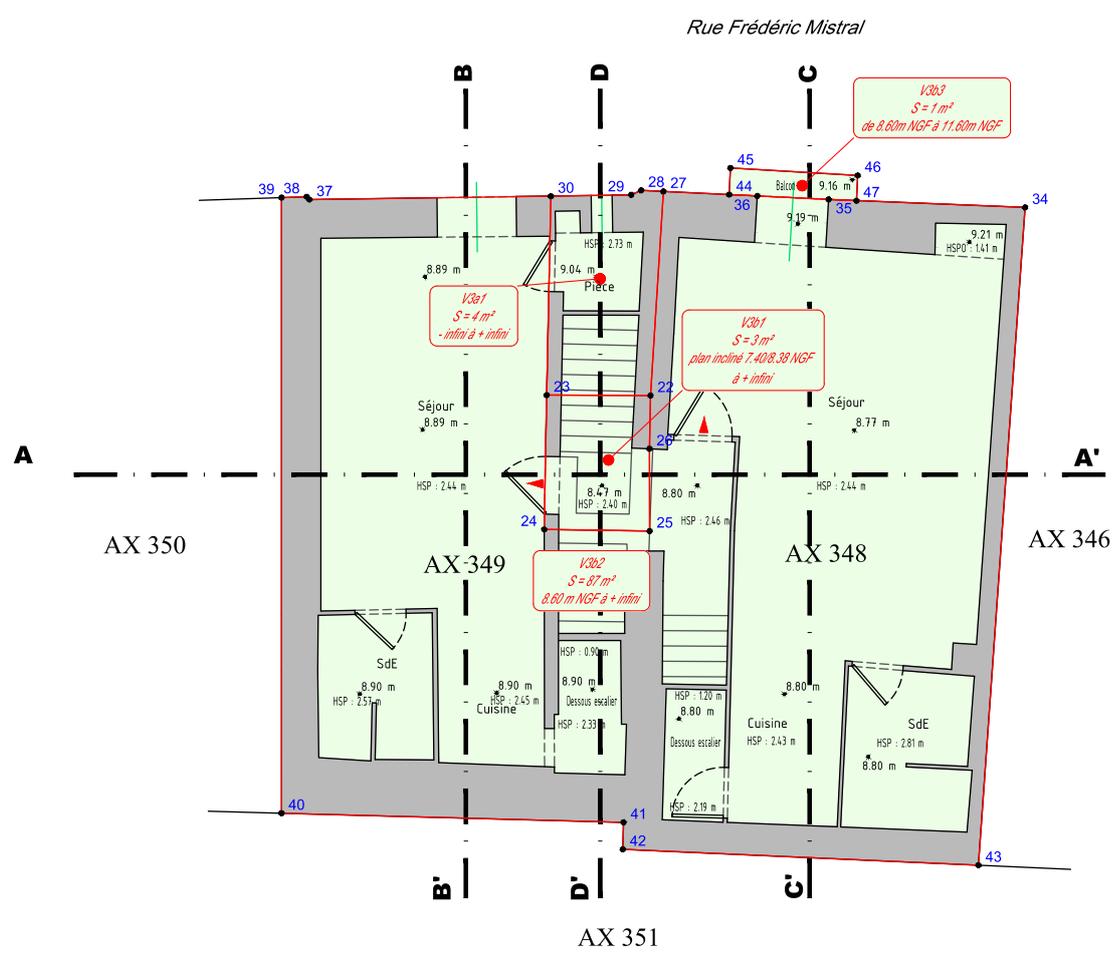


Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.



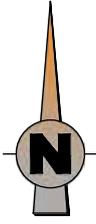


- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**

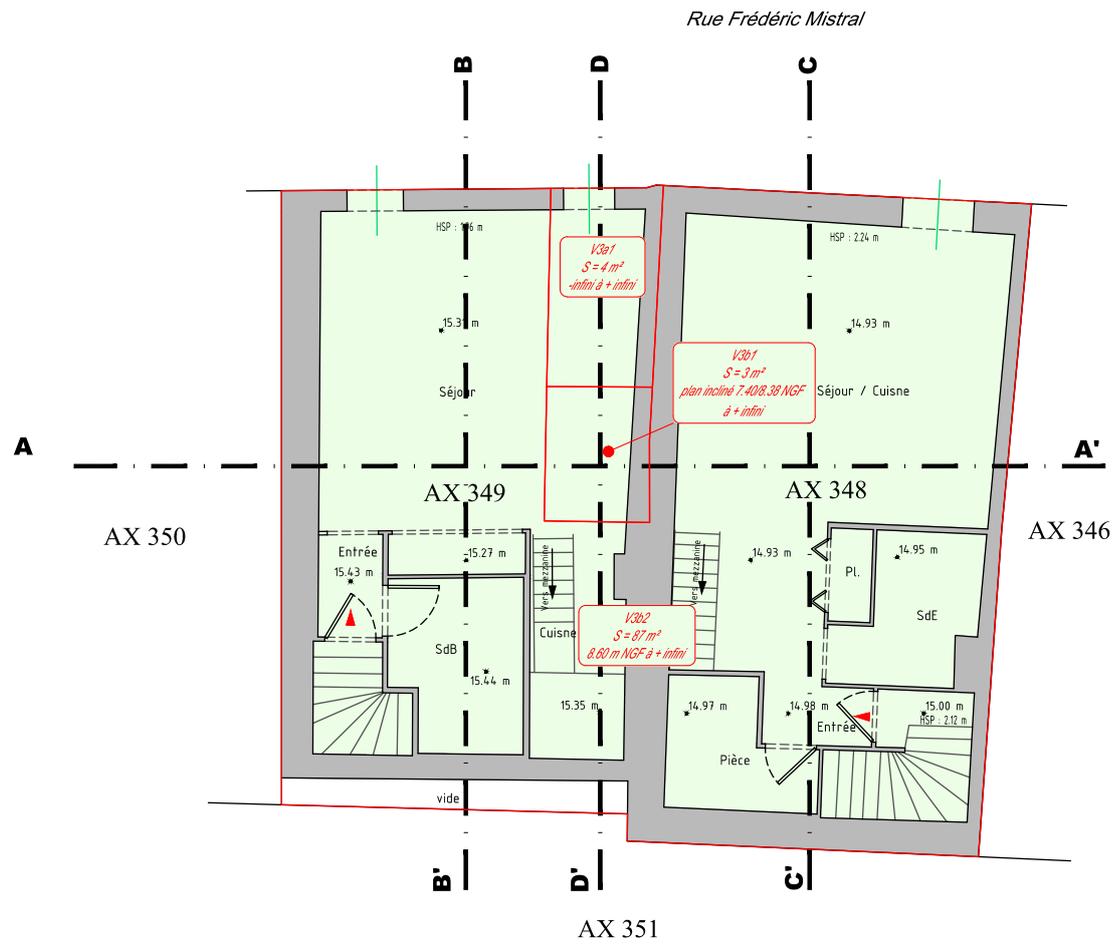


Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.





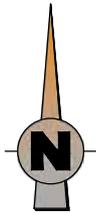
- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



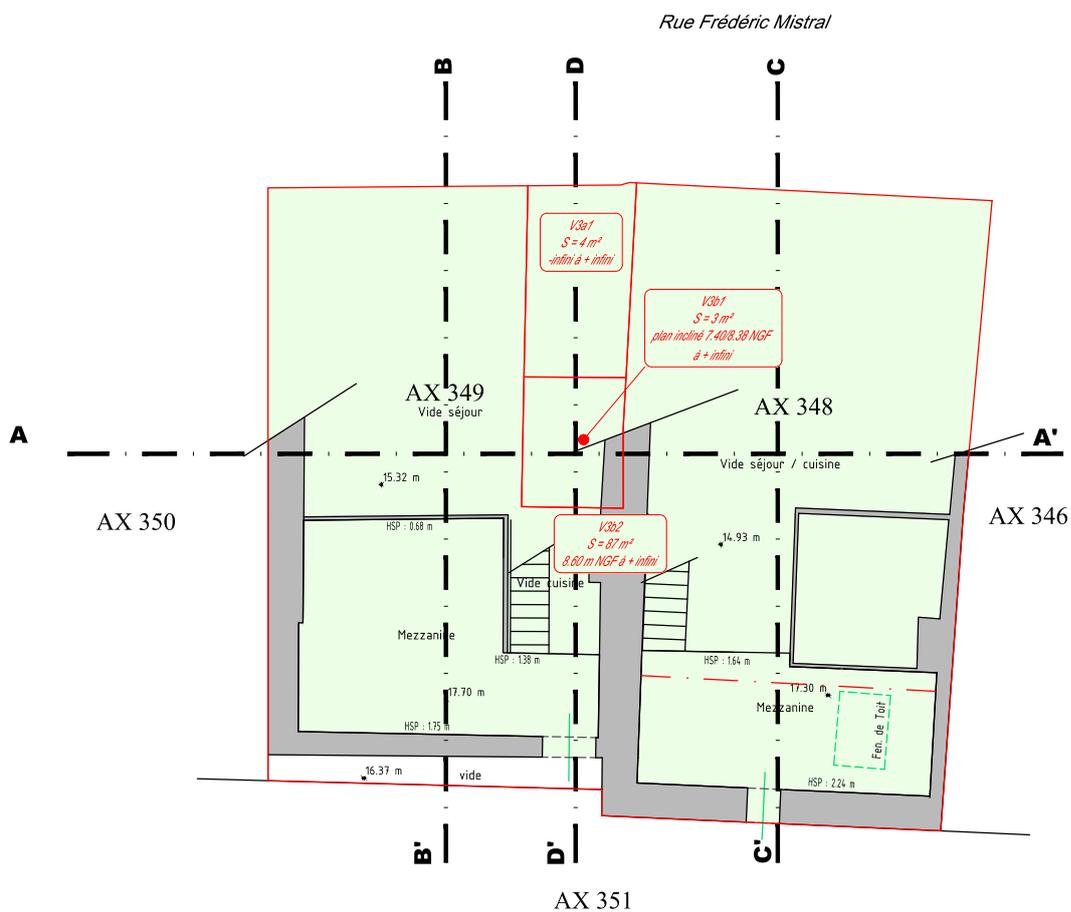
Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.



 <p>GÉOMÈTRE-EXPERT GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE</p>	 <p>CABINET HAPUIS GÉOMÈTRE-EXPERT 43, Rue le Trident 34400 LUNEL Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24 E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr</p>	COMMUNE DE LUNEL		HÉRAULT		
		PROPRIÉTÉ: COMMUNE DE LUNEL		24/02/2022	PLAN	
		AX 348-349 - DIVISION EN VOLUME		DOSSIER 9883	06	
3ème ÉTAGE - Mezzanine			Échelle /100			

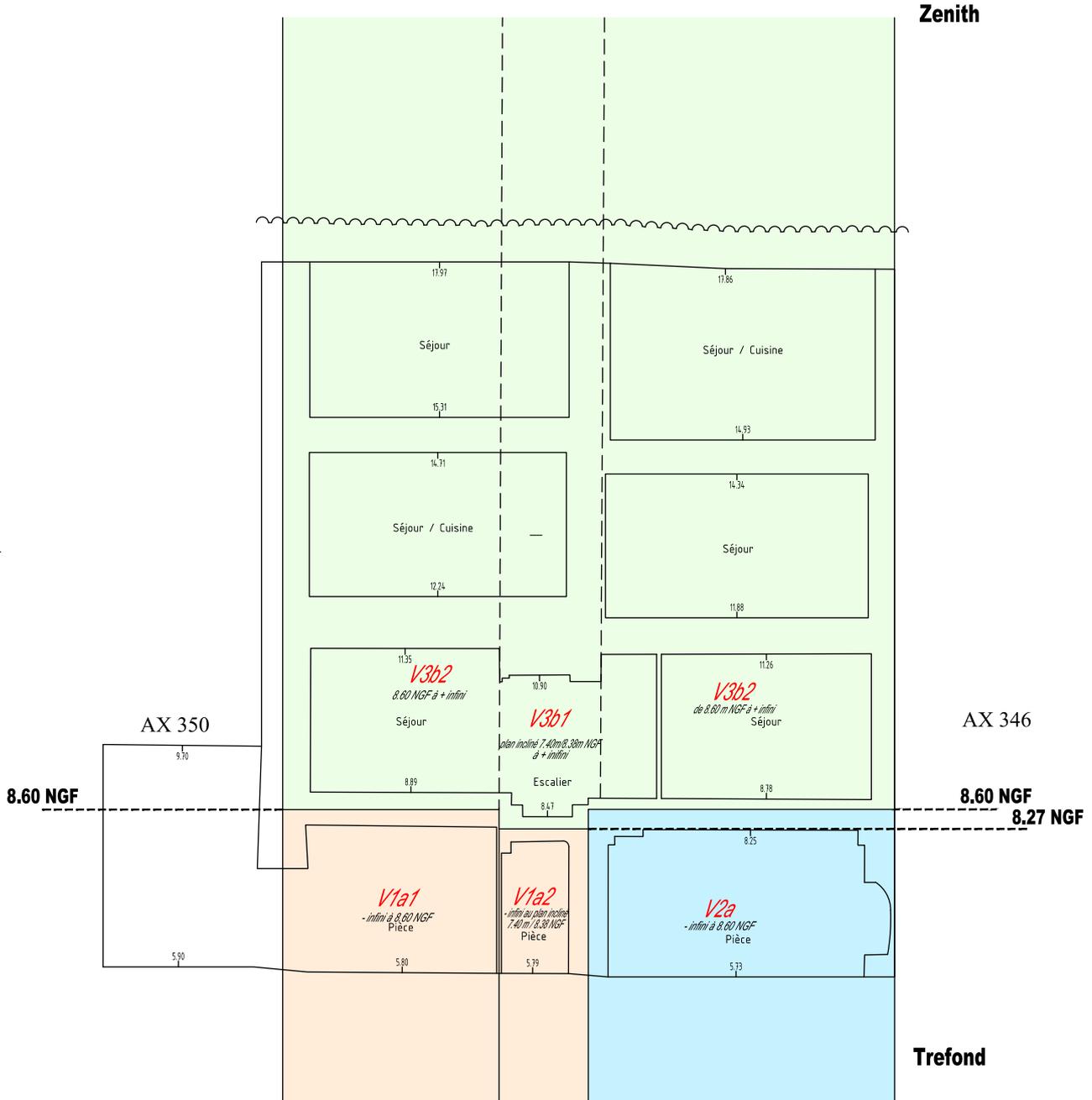


- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



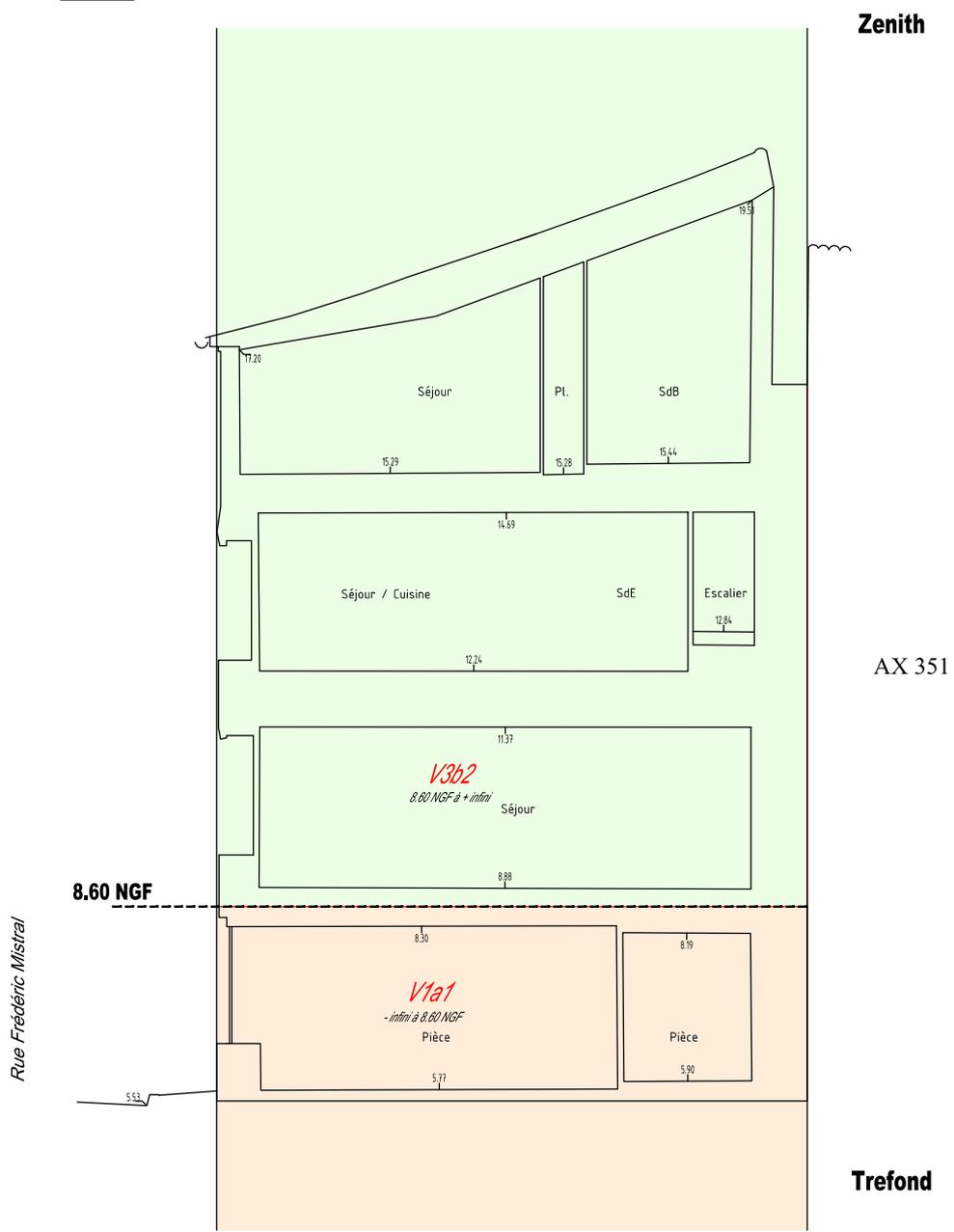
Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.

- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



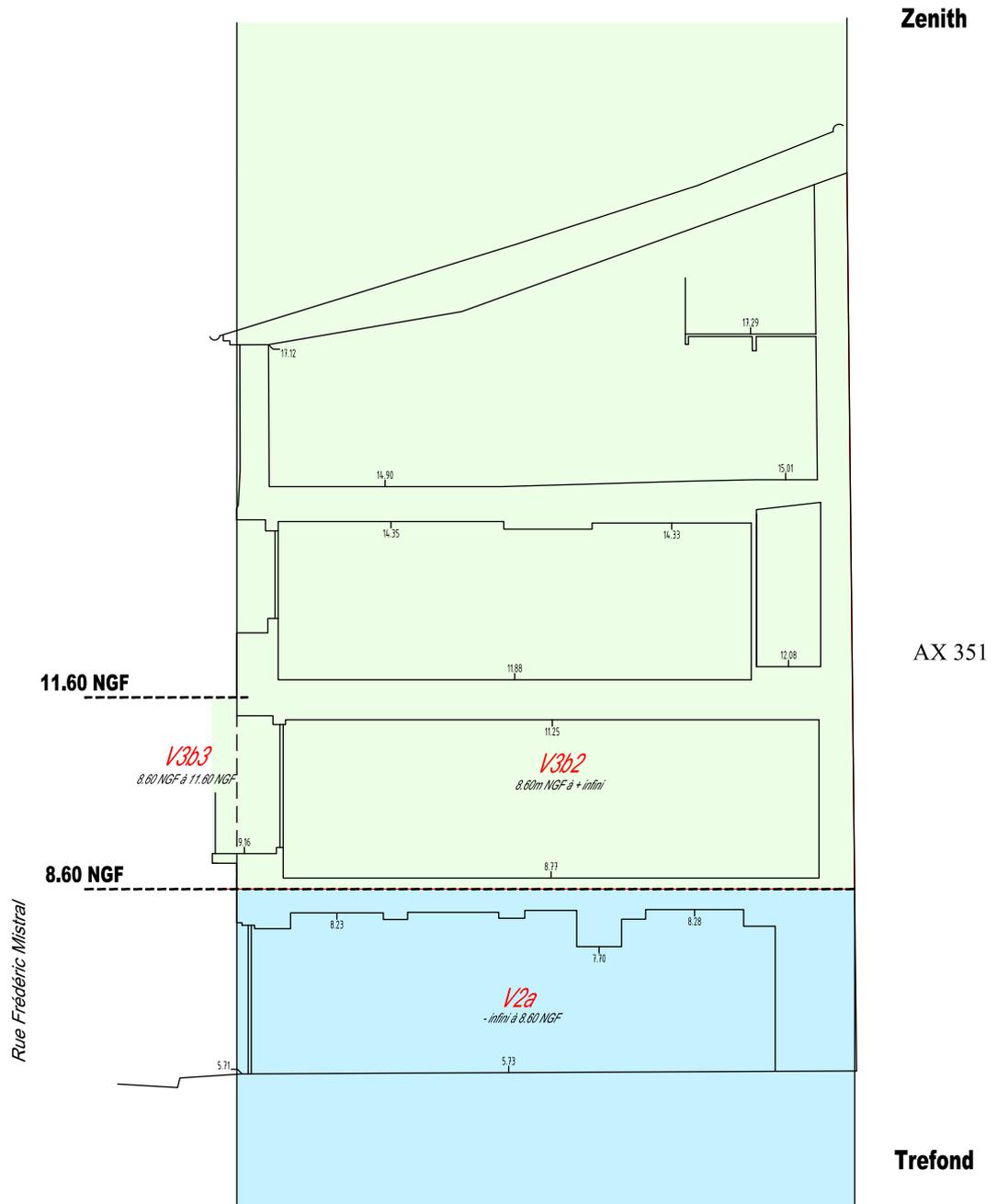
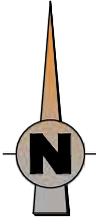
Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.

- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.

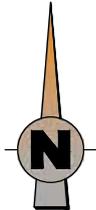
- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.



- VOLUME 1**
- VOLUME 2**
- VOLUME 3**



Nota: Système de coordonnées: Projection Lambert RGF93.CC43 déterminé par GPS (TERIA).
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France.
Plan à annexer à l'État Descriptif de Division Volumétrique.
L'Aménagement intérieur n'est qu'indicatif.





Mairie de Lunel
7 / 11 rue Frédéric Mistral
34400 LUNEL
AX0348 & 349

Véronique Bois
Bureau Urbanis
Suivi de l'OPAH-RU

Maison Qui Ose
25, rue Alphonse Ménard
34400 LUNEL
Tel : 04 67 64 86 44
caplunel@urbanis.fr



lunel

VILLE DE LUNEL

Aide au ravalement des façades
Conseil architectural pour la mise en valeur des façades
Prescription de travaux préconisés dans le cadre d'une demande de subvention

Ce conseil est une aide pour l'établissement de la Déclaration de Travaux obligatoire. Il ne remplace en aucun cas l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, qui lui est prépondérant.

ÉTAT DES LIEUX

Ensemble formé de deux immeubles accolés. En alignement sur la rue, chaque façade est organisée sur une travée de fenêtres, avec deux espaces commerciaux au RDC.

Immeuble jouxtant la Porte de France (château des Gaucelms, monument historique inscrit)

FACADES ET PIGNONS

Façades enduites : enduit ciment sur les façades principales, enduit ancien sur les pignons.

Peinture sur le RDC gauche

Pas de soubassement à gauche.

Soubassement ponctuel à droite

Seuil et marche de la porte d'entrée carrelés.
Commerce de gauche : seuil carrelé. Commerce de droite (future entrée d'immeuble) : seuil ciment.

Encadrements des baies en pierre appareillée, enduits.

Balcon en béton

Couronnement : génoises

PRÉCONISATIONS

Cet ensemble immobilier doit faire l'objet d'un programme complet de restauration.

Le projet de ravalement est soumis à une autorisation de travaux par la Mairie.

Décrouantage complet des enduits, purge de toutes les reprises au ciment. Reprise des fissures par agrafes inox et coulis de chaux.

Rejointoiement et corps d'enduit à la chaux hydraulique naturelle NHL, conforme au DTU 26.1 chap.11, ou enduit prêt à l'emploi adapté aux murs en pierres aux joints friables (fournir fiche technique du produit avec le devis, les subventions dépendent de l'enduit utilisé). Finition taloché fin, teinte par le sable. Différencier les deux immeubles.

Conseil : prévoir un badigeon à la chaux coloré en finition. Deux teintes à choisir dans la palette de la Ville.

Après décrouantage et reprises de maçonnerie. Soubassement en enduit traditionnel chaux hydraulique + pouzzolane en trois couches. Légère surépaisseur avec pan coupé lissé en partie supérieure. Hauteur : env. 60cm.

Reprendre les seuils : supprimer le carrelage, poser des dalles en pierre calcaire ferme.

Décrouter avec précaution les enduits sur les encadrements. Restaurer les encadrements en pierre appareillée. Si certains encadrements ne sont pas en pierre appareillée, supprimer la surépaisseur, l'encadrement sera dessiné au badigeon de chaux dans la teinte de la pierre.

Traitement des pierres appareillées : mortier de restauration dans la teinte de la pierre pour les reprises inférieures à 10cm² sur 3cm de profondeur, bouchon en pierre de même nature ou remplacement du bloc par un bloc de parement pour les reprises plus importantes et les pierres trop altérées. Prévoir notamment la restitution complète des pierres d'encadrement de la porte immeuble. Finition : patine à la chaux dans la teinte de la pierre.

Nettoyage soigné, compris face supérieure. Purge des épaufrures, reprise au mortier de restauration. Finition peinture silicate, dans le ton de la pierre. Prévoir une étanchéité de surface en résine microporeuse

Génoises : nettoyage, badigeon blanc.

MENUISERIES

Porte d'entrée métallique.
Porte-fenêtre et fenêtres bois mauvais état

Poser une porte d'entrée bois à panneaux droits.
Poser une porte-fenêtre et des fenêtres compatibles avec la typologie de l'immeuble : en feuillure, deux vantaux, petits bois.

Contrevents bois modernes à lames fines repliables en tableau.

Poser des contrevents bois à lames larges repliables en tableau.

Toutes les menuiseries seront peintes : teinte claire pour les fenêtres et portes-fenêtres, plus soutenue pour les contrevents et la porte d'entrée. Teinte à choisir dans la palette de la ville.

FERRONNERIES

Garde-corps des fenêtres de gauche, ferronnerie et fonte, posés en applique sur la façade.

Modifier les garde-corps des fenêtres, à placer scellés dans les tableaux des baies.

Garde-corps du balcon, en fonte.

Vérifier les scellements du garde-corps du balcon, réparation, décapage et antirouille.

Toutes les ferronneries seront peintes, teinte foncée à choisir sur la palette de la ville.

ZINGUERIE

Gouttières en zinc, mauvais état

Changer les gouttières, en zinc naturel

Descentes d'eaux pluviales en zinc état moyen.

Vérifier / changer les descentes d'eaux pluviales, en zinc naturel

Dauphin de pied de chute en fonte H.2m

Dauphin en fonte : décapage, antirouille et mise en peinture, gris zinc ou anthracite. A fixer solidement par des fers courbés scellés en façade.

Balcon : Poser un profil zinc à bord roulé en périphérie pour former goutte d'eau.

DIVERS

Câbles et boîtiers en façade.

Electricité : distribution aérienne, potence au centre de l'immeuble, torsadé vertical entre le trottoir et la potence. Trois alimentations immeuble, câbles horizontaux haut du RDC. Télérelève.

Réseaux courants faibles anarchiques, haut du RDC ; boîtiers à gauche (3), au centre et à droite de la façade.

Trier, supprimer les câbles et les boîtiers inutiles, regrouper les câbles restant. Une unique pénétration immeuble par réseau.
Supprimer le boîtier de télérelève.

Conseil : étudier la possibilité de déplacer les courants faibles sous la génoise.

Boîtes aux lettres en applique
Grilles de ventilation en céramique.
Fers inutiles

Supprimer les boîtes aux lettres en applique, supprimer les grilles de ventilation, les fers et autres éléments inutiles.

Tous les éléments subsistants en façade après réfection (portes de coffrets, goulottes, gaines, câbles, grilles de ventilation...) seront peints de la couleur de leur support.

CLIMATISEUR

Prises d'air d'un groupe monobloc, RDC droit

Reboucher soigneusement les prises d'air avant enduit.

NB : La pose de groupe extérieur de climatisation en façade est interdite par le PLU de la ville de Lunel.

COMMERCES

Commerce de gauche :

Bardage bois en recouvrement de faïences murales préexistantes. Panneaux d'affichages, enseignes.

Vitrine aluminium coulissante, trois vantaux. Posée au nu extérieur de la façade.

Volet roulant métallique posé en applique sur la façade.

Commerce de droite (futur hall d'immeuble)

Restes d'une échoppe : encadrement de baie et soubassement formant allège de l'étal, vraisemblablement en pierre appareillée, enduit.

Menuiseries bois : porte et vitrine sur allège surmontées d'une imposte.

Volet roulant intérieur

Tous les éléments posés en applique sur la façade seront déposés pour réfection de l'enduit (bardage, volet roulant...)

Conseil : remplacer la vitrine, poser une vitrine rectiligne en retrait de 15cm de la façade. Protection anti effraction : grille à maille ajourée sur enrouleur avec coffre intérieur ou vitrage anti-effraction. Ces travaux peuvent faire l'objet d'une subvention pour amélioration des devantures commerciales.

Présenter le projet de modification de cette baie pour réalisation du hall d'immeuble. La restitution de la baie d'échoppe serait souhaitable.

ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE OU TITULAIRE DU BAIL COMMERCIAL

Je m'engage :

- > à respecter l'avis du Service Départemental de l'Architecture,
- > à respecter les recommandations émises par le conseil de la Mairie de Lunel dans le cadre de la campagne de mise en valeur des façades.

Nom du demandeur

fait à

le

Adresse de l'immeuble

NB : Cet engagement doit être signé par le demandeur lorsque la recommandation est jointe à une Déclaration de Travaux ou à un Dossier de Permis de Construire.

FICHE DE CHOIX DES TEINTES

A établir sur place au démarrage des travaux avec le maître d'ouvrage, l'entreprise et l'architecte conseil

Adresse de l'immeuble

FAÇADE (nature et teintes)

Façade

Soubassement

Modénatures

Décor

Seuils

Autres

MENUISERIES (nature et teintes)

Porte

Portail

Vitrine

Devanture en applique

Fenêtres / portes-
fenêtres

Volets et leurs ferrures

Autres

FERRONERIES (nature et teintes)

Garde-corps

Grilles de défense

Dauphins en fonte

Autres

DIVERS (nature et teintes)

Câbles

Portes compteurs

Boîtes aux lettres

Autres

Fait à Lunel, le

Maître d'ouvrage
(nom et signature)

Entreprise
(nom et signature)

Architecte
(nom et signature)

VILLE DE LUNEL

Campagne de mise en valeur des façades

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone urbaine du centre ville. Elle a une vocation d'habitat, de commerces et de services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UA1, correspondant au centre ancien de la commune ;
- UA2, correspondant globalement aux extensions XIXe et aux secteurs situés aux abords des voies structurantes, admettant une certaine densité. Ce sous-secteur UA2 inclut un sous-secteur UA2a correspondant à l'espace des Arènes.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis par le PADD, et notamment viser à augmenter l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m².

Un cahier de recommandations architecturales annexé au PLU complète les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et des travaux sur du bâti existant.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- le long des axes commerçants reportés sur les plans de zonage en UA1, le changement de destination des locaux de commerces, sauf lorsque l'accès aux étages ne peut se faire que par le commerce situé en rez-de-chaussée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles pouvant être admises dans les conditions fixées à l'article UA-2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravaning, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE UA- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect des dispositions générales et sous les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne

- risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires au maintien ou au développement d'une activité existante et qu'ils soient localisés dans le secteur UA2 ;
 - les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
 - lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, 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.

Dans les secteurs délimités au document graphique, au moins 2/3 des logements des programmes comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie. A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

En secteur UA1, si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA - 4 DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...)

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage...) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.

L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En l'absence de réseau ou dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

4.3. Électricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de réhabilitation d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement peut être assuré par câbles torsadés courant sur les façades sous génoise.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant un seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE UA - 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UA - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations en retrait pourront être autorisée, soit :

- pour permettre un accès à un garage ou un parc de stationnement privé si la longueur de la façade est supérieure ou égale à 15 m en secteur UA1 ;
- pour permettre l'alignement à une construction existante déjà en retrait
- pour les parcelles d'angle si cela permet d'améliorer la visibilité ou la sécurité ;
- à titre exceptionnel, si elles contribuent à la qualité architecturale du projet et de son insertion dans le site ;
- en sous-secteur UA2a.

Voie ferrée : les constructions à usage d'habitat devront être implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions des constructions existantes.

Cours d'eau :

- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage.
- A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement ou du retrait tel que défini à l'article 6 :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, une implantation en retrait de l'une des deux limites latérales pourra être admise sous réserve que la continuité bâtie soit assurée par une clôture :

- si le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant non implanté en limite ;
- ou si la longueur de la façade est supérieure ou égale à 15 m.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,80 m au faîtage pourront être édifiées jusqu'en limite de fond de parcelle. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,80 m au faîtage devront être édifiées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle), elles devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m, sauf lorsque le retrait ne concerne que l'étage réalisé en attique en application de l'article UA10.

Au delà de cette profondeur de 16 m :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la

moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation en limite est possible :

- pour les annexes des constructions, dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, et sous réserve entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur d'un projet d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SÉPARÉES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m pourront être édifiées à une distance supérieure ou égale à la hauteur de l'annexe.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

60% maximum pour les unités foncières supérieures à 500 m²

Non réglementé pour les unités foncières inférieures à 500 m² et les parcelles d'angle.

Non réglementé en UA1.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère pour les volumes en toiture-terrasse.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+2 et 9 m.

En UA2, la hauteur maximale pourra être portée à R+3 et 13 m par un étage en attique, sous condition que le troisième étage soit construit :

- en retrait d'au moins 1,5 m par rapport aux façades sur rue et aux façades latérales éventuellement ;
- et en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives, sauf s'il se raccorde contre un mur mitoyen existant de hauteur supérieure à celle du projet.

En-sous secteur UA2a, la hauteur maximale des constructions est portée à 15,50 m.

Hauteur relative par rapport à la voie

En UA2, la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite opposée de la voie ne peut dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En-sous secteur UA2a, la hauteur relative par rapport à la voie n'est pas réglementée.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (restructurations, extensions, surélévations...) doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.

Les murs séparatifs, murs pignons, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les constructions nouvelles et les travaux sur du bâti existant pourront de plus s'appuyer sur les prescriptions formulées dans le cahier de recommandations architecturales annexé au PLU.

11.2 Règles particulières

Façades / percements / matériaux

- Les projets de restaurations, les extensions, surélévations devront respecter ou retrouver les caractéristiques du bâti d'origine : percements de proportion verticale, soulignés par des encadrements.
- Les ornements anciens, sculptures, corniches, encadrements de porte, ferronneries..... devront être conservés et restaurés.
- Les façades en pierre de taille seront conservées, les autres seront enduites.
- Les constructions neuves devront respecter les caractéristiques générales du bâti ancien, dans les formes, percements et aspects.
- Les enduits seront de type traditionnel (enduits à la chaux pour les murs hourdés à la chaux), finition talochée ou lissée. Ils doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enduit façon « rustique » et les peintures vinyliques sont interdits. Les teintes devront respecter les tons locaux dominants.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements collectifs publics ou privés.
- Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux seront en pente. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%. La pente de la toiture des annexes doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.
- Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire. En secteur UA2, dans le cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'utilisation de ce matériau pourra être tolérée. Dans tous les cas, les couvertures en tuiles translucides, en tuiles flammées ou vieilles sont interdites.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - o pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o pour les annexes situées en cœur d'îlot, dont les toitures peuvent être traitées en toiture-terrasse végétalisée ou en toiture tuiles ;
 - o pour les décrochés de volumes, qui peuvent être traités en toiture-terrasse ou en toiture tuile ;
 - o en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient imités à 50% de la surface de la toiture.
- L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Balcons / terrasses / loggias :

Bâtiments existants :

- Les terrasses en façade sont interdites ;
- Les loggias couvertes sont autorisées en dernier étage en cas de surélévation et sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du bâtiment ;
- La création de nouveaux balcons pourra être autorisée sous réserve que la saillie soit inférieure à 35 cm en UA1 et 50 cm en UA2.

Constructions neuves :

- Les loggias et les terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti ;
- les balcons sont autorisés. Sur rue, ils ne devront pas avoir de saillie supérieure à 35 cm en UA1 et 50 cm en UA2. Non réglementé sur les rues internes à une opération d'ensemble. Les gardes corps devront être de facture simple.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements collectifs publics ou privés.

Menuiseries, volets et portails :

- Les menuiseries nouvelles des fenêtres, volets ou des portes seront réalisées dans le respect de l'aspect (textures, formes...) et de la couleur des matériaux traditionnels ;
- Les menuiseries anciennes des immeubles existantes seront maintenues et restaurées à l'identique dans la mesure du possible ;
- Les portails de garage ou de remise en bois, à lames larges verticales seront restaurés ou serviront de modèle pour tout remplacement.

Clôtures :

- Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,5 m.
- Elles seront traitées :
 - soit en mur plein de pierre, ou en mur plein enduit à l'identique du bâtiment principal et couronné par une pierre plate ou terminé par un enduit en profil demi-lune ;
 - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines, si elles existent, sera recherché.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, d'autres types de clôture pourront être imposés.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues. D'autres dispositions pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés.

Les appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En toute état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.

Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - en UA1 : 1 place de stationnement par logement ;
 - en UA2 : 1,5 place de stationnement par logement.
- pour les résidences personnes âgées : 1 place pour 3 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux, artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher.
- pour les commerces, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

- pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place par 15 m² de surface de restaurant ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être tenu quitte de ces obligations réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération concernée en secteur UA1 et dans un rayon de 150 m en secteur UA2.

Dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélo d'une surface minimale de 10 m².

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres du parc Jean Hugo, les alignements d'arbres ou les bosquets repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.

En UA2, sauf sur unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et sur les unités foncières d'angle, au moins 10% de la surface de la l'unité foncière devra être aménagée en espace libre laissé en pleine terre.

Les aires de stationnement devront être plantées. Il sera exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé



Et vous ?