



PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N° 2515479

REQUERANTE : SOFIDER

Avocat poursuivant : Henri BOITARD

Parcelle concernée :
BL 167
1 rue du 20 décembre 1848
97419 LA POSSESSION

Vincent MAYER · Marine RAGOT
Commissaires de justice associés

Tél : 0262 92 14 14

Mail : etude@mayerassocies.fr

Siège : 57 rue Mazagran (97400) SAINT-DENIS

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX HUIT NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La SOCIETE FINANCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA REUNION (SOFIDER), société anonyme d'économie mixte au capital de 40 000 000 euros, dont le siège social est à Saint-Denis, au n° 3 rue Labourdonnais, immatriculée au R.C.S. de Saint-Denis sous le numéro B 314 539 347 - n° de gestion 78 B 82 - Code APE 652 C, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié es-qualité audit siège

Ayant pour Avocat constitué Maître Henri BOITARD, Avocat au barreau de Saint-Denis y demeurant 45 rue Général de gaulle, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié revêtu de la formule exécutoire en date du 9 octobre 2019 passé par devant Maître Amaury MARTIN de La MARTINIÈRE, Notaire Associé au sein d'une SCP titulaire d'un Office notarial dont le siège est à SAINT-ANDRE (LA REUNION), 482 avenue de Bourbon par lequel la SOFIDER a consenti à Monsieur Jean Frédéric BULDOR un prêt d'un montant initial de 188 236,45 € ramené à 150 000 € (non utilisation de l'enveloppe travaux) au taux fixe de 2,35 % l'an (TEG : 2,87 %) remboursable en 300 mensualités du 5 novembre 2020 au 5 octobre 2045.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et une inscription d'hypothèque conventionnelle publiées au Service de la publicité foncière de SAINT DENIS (LA REUNION) le 30 octobre 2019 Volume 2019 V n° 4238/4239.

-D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 13 octobre 2025 et demeuré infructueux

-Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution

REQUIS A L'EFFET D'ETABLIR UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF des lieux désignés comme suit :

A LA POSSESSION (REUNION) 97419- 1 rue du 20 décembre 1848

Une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison d'habitation en dur sous tôles de plain-pied, comprenant : trois chambres, séjour, cuisine, salle de bains, WC, véranda, garage indépendant, figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BL	167	1 rue du 20 décembre 1848	00ha 03a 32ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.



APPARTENANT A :

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné Maître Vincent MAYER, Commissaire de Justice au sein de la SELARL MAYER RAGOT, Titulaire de l'Office de Commissaires de justice sis 57 rue Mazagran à (97400) SAINT-DENIS

CERTIFIE AVOIR PROCÉDE, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN :

A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION

-Commune et Zone : implanté à La Possession, commune ayant une population totale estimée à 36 834 habitants (Sources : Insee, populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2025 - date de référence statistique : 1er janvier 2022)

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en une parcelle de terrain d'une contenance cadastrale de 332m² édifiée d'une maison en bois sous tôle d'une surface totale relevée par diagnostiqueur de 79m², laquelle est à l'état de ruine.

II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI / SYNDIC :

N'étant jamais parvenu à entrer en contact avec le propriétaire, nous ne détenons aucune information de ce dernier quant à l'existence d'un bail dont le bien serait l'objet. Au jour de nos opérations de description, nous constatons en tout état de cause que le bien est vide de tous occupants et biens, et qu'il est en l'état strictement inhabitable

Syndic de copropriété : sans objet

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendu à la date portée en tête du présent procès-verbal au 1 Rue du 20 décembre 1848 à LA POSSESSION (97419) où étant, en présence :

- de Monsieur Guillaume BREZE, es qualité de serrurier
- Madame Nathalie RUPERT et Monsieur CELESTE Erick, es qualité de témoins
- l'EURL DETAC en la personne de Nathalie RUPERT, diagnostiqueur requis de procéder aux diagnostics techniques

J'ai procédé aux opérations décrites ci-après :



Après avoir appelé à plusieurs reprises, personne n'est présent ni ne me répond. Je constate que la boîte aux lettres est pleine de publicités.

Je requiers alors du serrurier qu'il procède à l'ouverture des lieux dans lesquels je pénètre en présence des témoins désignés ci-dessus. Je constate en tout état de cause que les lieux consistent en une maison en bois sous toles à l'état de ruine, vide de tout occupant et de tous biens, et qui est en l'état inhabitable. A l'issue de mes opérations de description, je fais procéder à la fermeture du portillon par lequel je suis entré et dont les clés demeurent en mon étude.

MAISON EN BOIS SOUS TOLES :

Les lieux sont découpés en 6 pièces outre une « varangue » (se reporter au schéma établi par le diagnostiqueur et qui figure en annexe) dont aucune ne dispose de fenêtre.

De manière générale, la maison est à l'état de ruine, non alimentée en eau ni en électricité, dépourvue de sanitaires, n'étant pas hors d'air en l'absence de portes / fenêtres et que partiellement hors d'eau compte tenu 1°) des nombreux trous que je dénombre dans la toiture en toles ondulées qui sont totalement oxydées 2°) de l'affaissement / effondrement du toit en un endroit.

Les éléments de charpente, bâtis et rares volets sont rongés par les termites.

Je constate que sont encore apparentes les traces d'une inondation des lieux : dans toutes les pièces les murs portent la trace d'une ligne d'eau qui se situe à plus de 70cm de hauteur, le sol et les cloisons étant en recouverts de boue et déchets végétaux.

EXTERIEUR - RESTE DE LA PARCELLE

Du reste, la parcelle est totalement en friche, non entretenue. Les clôtures consistent en des murs à l'état brut de parpaings surmontés d'éléments de clôture métallique. L'accès à la parcelle se fait par un portillon métallique à battant unique et par un portail métallique coulissant.

Il existe également sur la parcelle, en limite de propriété, les reste d'une petite construction : murs en parpaings en mauvais état avec une couverture en toles ondulées.

ETAT DES RISQUES :

Nous avons requis du service urbanisme de la Mairie de la Possession qu'elle nous transmette tous les éléments contenant les règlements / prescriptions relatives à la parcelle BL 167.

Figurent ainsi en annexes du présent :

- carte PLU avec légende (1 page)
- extrait PPR zone B2 (5 pages)
- extrait PLU zone UA (16 pages)

REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :

Voir pages suivantes



Intérieur









Exterieur









Abords de la parcelle





Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retiré en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 13 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques réalisés par l'EURL DETAC, ainsi que les éléments transmis par le service urbanisme de la Mairie de La Possession.

[REDACTED]

[REDACTED]



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED]

Le 18/11/2025



Bien : **Maison individuelle**
Adresse : **01 rue du 20 Décembre 1848**
97419 LA POSSESSION

Référence Cadastre : **BL - 167**

PROPRIETAIRE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEMANDEUR

SELARL MAYER - RAGOT
57, rue MAZAGRAN
97400 ST DENIS

Date de visite : **18/11/2025**
Opérateur de repérage : **RUPERT Nathalie**



EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ; Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Maison individuelle**
 Cat. du bâtiment : **Habitation**
 Nombre de Locaux : **5**

Référence Cadastre : **BL - 167**
 Date du Permis de Construire : **Antérieur au 1 juillet 1997**
 Adresse : **01 rue du 20 Décembre 1848**
97419 LA POSSESSION

Propriété de : [REDACTED]

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **SELARL MAYER – RAGOT – Me MAYER pour le compte de la SOFIDER** Documents fournis : **Néant**

Adresse : **57, rue MAZAGRAN**
97400 ST DENIS Moyens mis à disposition : **Néant**

Qualité : **Huissier de justice**

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : **BULDOR 1626 18.11.25 A** Date d'émission du rapport : **18/11/2025**
 Le repérage a été réalisé le : **18/11/2025** Accompagnateur : **Huissier de Justice - Me MAYER**
 Par : **RUPERT Nathalie** Laboratoire d'Analyses : **Agence ITGA La Réunion**
 N° certificat de qualification : **ODI-00184** Adresse laboratoire : **Les Cuves de La Mare**
30 Rue André Lardy
97438 STE MARIE
 Date d'obtention : **10/12/2022** Numéro d'accréditation : **1-6585**
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **CESI CERTIFICATION**
30 rue Carbonne Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE IARD S.A.**
75015 PARIS - 15EME N° de contrat d'assurance : **n°10583931804C111**
 Date de commande : **27/10/2025** Date de validité : **31/12/2025**

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise **Date d'établissement du rapport :**
 Fait à **LE PORT** le **18/11/2025**
 Cabinet : **DETAC**
 Nom du responsable : **RUPERT Nathalie**
 Nom du diagnostiqueur : **RUPERT Nathalie**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

INFORMATIONS GENERALES.....	1
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION.....	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....	1
SOMMAIRE.....	2
CONCLUSION(S).....	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
PROGRAMME DE REPERAGE.....	3
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	3
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	3
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	4
RAPPORTS PRECEDENTS.....	4
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....	4
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION.....	4
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE.....	5
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	5
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE.....	5
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	5
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	5
COMMENTAIRES.....	6
ELEMENTS D'INFORMATION.....	6
ANNEXE 1 – CROQUIS.....	7
ATTESTATION(S).....	8

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 18/11/2025

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

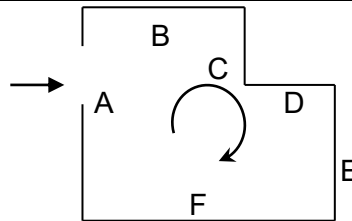
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Visitée	Justification
1	Varangue	OUI	
2	Séjour	OUI	
3	Séjour/Cuisine	OUI	
4	Chambre n°1	OUI	
5	Dégagements	OUI	
6	Salle d'eau/WC	OUI	
7	Chambre n°2	OUI	
8	Chambre n°3	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Elément	Zone	Revêtement
1	Varangue	Revêtement de sol	Sol	Béton
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
2	Séjour	Revêtement de sol	Sol	carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
3	Séjour/Cuisine	Revêtement de sol	Sol	carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
4	Chambre n°1	Revêtement de sol	Sol	carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
5	Dégagements	Revêtement de sol	Sol	Béton
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
6	Salle d'eau/WC	Revêtement de sol	Sol	carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
7	Chambre n°2	Revêtement de sol	Sol	Béton, carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture
8	Chambre n°3	Revêtement de sol	Sol	carrelage
		Mur	Toutes zones	Béton - Peinture

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR
Néant
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE
Néant
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.
Néant
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)
Néant
LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)		MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation		
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement		
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement		
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique		
	AC1	Action corrective de premier niveau		
	AC2	Action corrective de second niveau		

COMMENTAIRES

Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

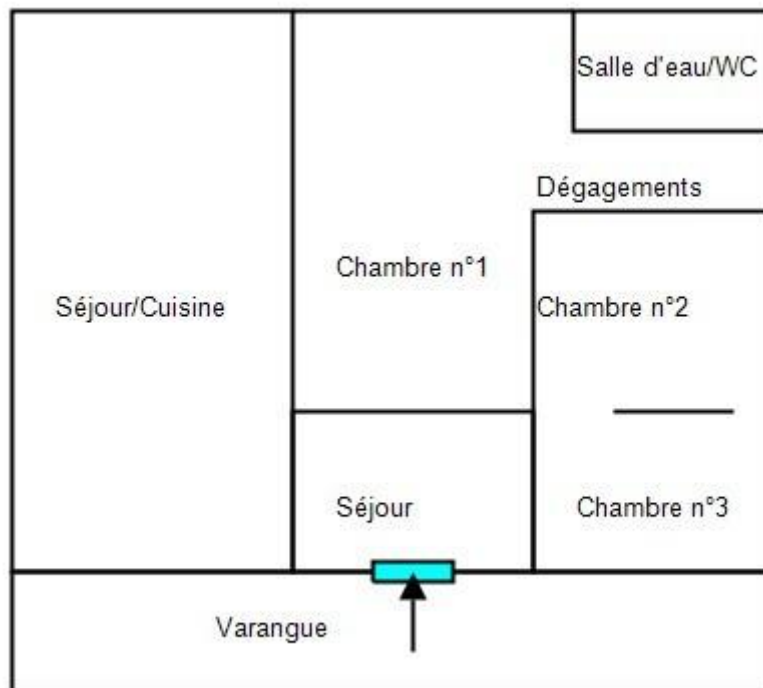
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier :	BULDOR 1626 18.11.25			Adresse de l'immeuble :	01 rue du 20 Décembre 1848 97419 LA POSSESSION
N° planche :	1/1	Version :	0		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°1



ATTESTATION(S)



Adhésion
N°C111

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnosticur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

DETAC
9 PLACE ANDRE CHENIER - APT 43
97420 LE PORT

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° **10583931804C111**.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées au contrat, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 21 janvier 2025
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 (75017) PARIS
RCB Paris 306 125 000 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1 / 3



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00184
Version 12

Nous attestons que :
RUPERT Nathalie

Né(e) le : 20/08/1968
A : LE PORT

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Termites DROM
Amiante sans mention
Electricité

Validité du Certificat

Du 07/11/2022 au 06/11/2029
Du 10/12/2022 au 09/12/2029
Du 27/01/2024 au 26/01/2031

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 01/09/2024

Le Directeur



Sébastien MAURICE





EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments**

Désignation du ou des lots de copropriété : **Maison individuelle**

Descriptif du bien : **Maison F5, toiture tôle**

Encombrement constaté : **Néant**

Adresse : **01 rue du 20 Décembre 1848
97419 LA POSSESSION**

Nombre de Pièces : **5**

Référence Cadastre : **BL - 167**

Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du donneur d'ordre :

Nom / Prénom : **SELARL MAYER – RAGOT – Me MAYER
pour le compte de la SOFIDER**

Qualité : **Huissier de justice**

Adresse : **57, rue MAZAGRAN
97400 ST DENIS**

- Désignation du Propriétaire

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Huissier de Justice - Me MAYER**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **RUPERT Nathalie**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **EURL DETAC**
 Adresse : **09 place André CHENIER – Apt 43
97420 LE PORT**

N° siret : **509 218 640 000 43**

N° certificat de qualification : **ODI - 00184**

Date d'obtention : **07/11/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

CESI CERTIFICATION

30 rue Carbone

75015 PARIS - 15EME

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE IARD S.A.**

N° de contrat d'assurance : **n°10583931804C111**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2025**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
Varangue	Revêtement de sol - Béton	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Infestation de Termites souterrains : Galeries-tunnels
	Poteaux - Bois	Infestation de Termites souterrains : Altérations dans le bois
Séjour	Revêtement de sol - carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Infestation de Termites souterrains : Cordonnets, Altérations dans le bois
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Jalousies - Métal, verre	Absence d'indice.
Séjour/Cuisine	Revêtement de sol - carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Infestation de Termites souterrains : Altérations dans le bois
	Mur - Béton Peinture	Infestation de Termites souterrains : Cordonnets
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Infestation de Termites souterrains : Altérations dans le bois
Chambre n°1	Revêtement de sol - carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Cloisons - Contreplaqué Peinture	Infestation de Termites souterrains : Altérations dans le bois
Dégagements	Revêtement de sol - Béton	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Absence d'indice.
	Cloisons - Contreplaqué Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
Salle d'eau/WC	Revêtement de sol - carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Absence d'indice.
	Cloisons - Contreplaqué Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Infestation de Termites souterrains : Cordonnets
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Chambre n°2	Revêtement de sol - Béton, carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Chambre n°3	Revêtement de sol - carrelage	Absence d'indice.
	Charpente - Bois	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.

CATEGORIE DE TERMITES EN CAUSE
Termites souterrains

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

Néant

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

Néant

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloses non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloses rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé : Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Indice d'infestation de termite souterrain aux abords de la construction

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Le présent examen fait état d'infestations de Terme le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **17/05/2026**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : **BULDOR 1626 18.11.25 T**

Fait à : **LE PORT** le : **18/11/2025**

Visite effectuée le : **18/11/2025**

Durée de la visite : **0 h 30 min**

Nom du responsable : **RUPERT Nathalie**


Opérateur : Nom : **RUPERT**

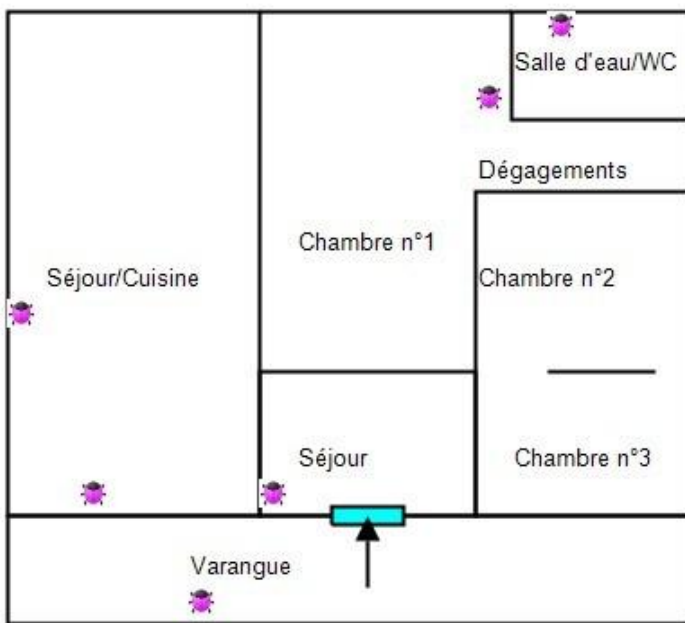
Prénom : **Nathalie**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

 Infestation de termite souterrain





EURL DETAC
09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
Tel: 06 92 61 92 15
e-mail: detac@orange.fr

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Maison individuelle**
Nombre de Pièces : **5**

Référence Cadastre : **BL - 167**

Adresse : **01 rue du 20 Décembre 1848**
97419 LA POSSESSION

Propriété de : **[REDACTED]**

Mission effectuée le : **18/11/2025**
Date de l'ordre de mission : **27/10/2025**

N° Dossier : **BULDOR 1626 18.11.25 C**

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 79,48 m²

(Soixante-dix-neuf mètres carrés quarante-huit)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Varangue	0,00 m ²	14,92 m ²
Séjour	9,61 m ²	0,00 m ²
Séjour/Cuisine	26,81 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	18,23 m ²	0,00 m ²
Dégagements	1,81 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC	3,57 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	9,69 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	9,76 m ²	0,00 m ²
Total	79,48 m²	14,92 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DETAC qu'à titre indicatif.

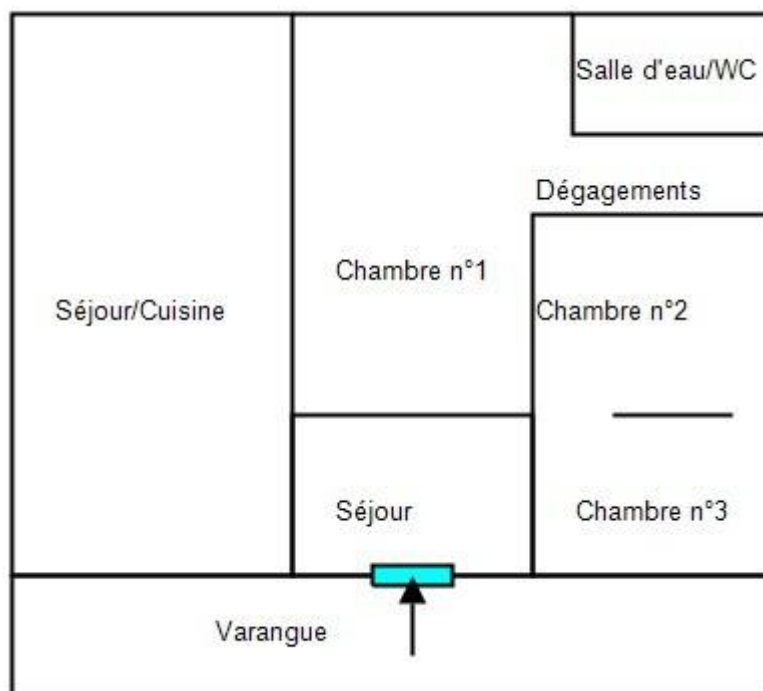
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

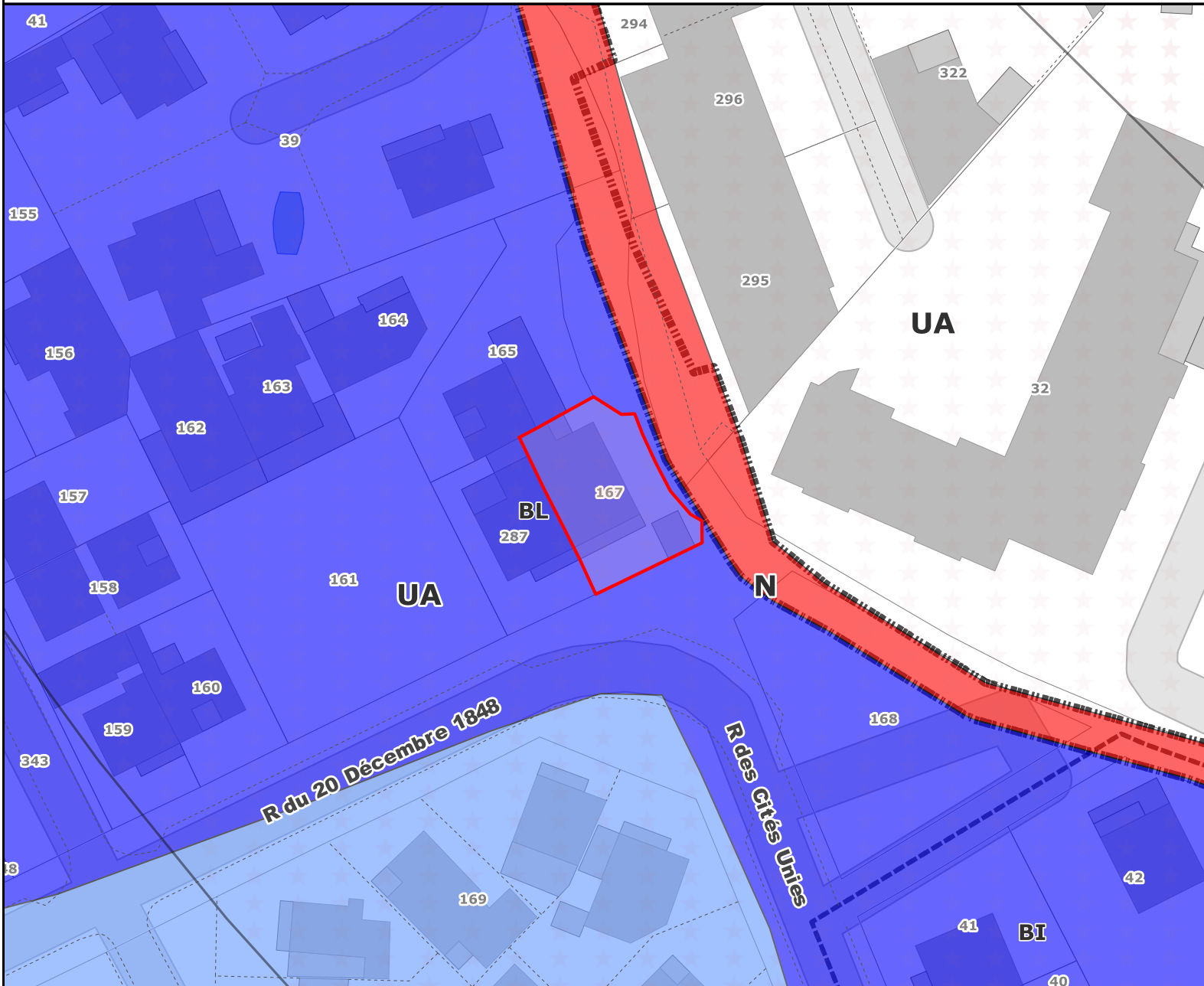
à LE PORT, le 18/11/2025

Nom du responsable :
RUPERT Nathalie



Croquis N°1





Objet ligne cad

Ligne

Monuments historiques(zone des 500m)

Périmètre 500 Mon.Histor.

PPR approuvé

R1

B2

B3

Zonage PLU

Zonage

Section cad

sectioncad

Objet surf cad

piscine

Etang, lac

Bâtiment cad

Bâti dur

Bâti léger

Parcelle cad. nominatif

Parcelle

Voirie axe

Voie circulation normale



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité



8. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE B2

Les zones B2 sont les zones soumises à prescription concernées par un aléa inondation moyen et un aléa mouvement de terrain faible ou nul ;

Transcription réglementaire aléa/enjeux		MOUVEMENTS DE TERRAIN				
		Très élevé élevé	Moyen		Faible	Nul
			Autres secteurs	Secteurs jugés sécurisables		
INONDATION	fort	R1	R1	R1	R1	R1
	moyen	R1	R2	B2u	B2	B2
	faible	R1	R2	B2u	B3	B3
	nul	R1	R2	B2u		

Cote de référence : c'est le niveau atteint par une crue centennale en zone inondable. À défaut d'être connue, la cote de référence se situe à 1 m au-dessus du terrain naturel. Des études appropriées pourront définir la cote de référence à la parcelle.

Comme indiqué au chapitre 3.4, quatre annexes sont adossées au présent règlement pour mieux appréhender les règles définies ci-dessous.

8.1. SONT INTERDITS

De façon générale, sont interdits toute construction et aménagement restreignant significativement le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation.

Et notamment :

Constructions et ouvrages :

- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- la création ou l'aménagement de stationnements souterrains collectifs ;
- la création de nouvelles surfaces destinées à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées au-dessous de la cote de référence.

Activités de loisirs :

- la création de nouveaux terrains de camping ;
- la création ou l'extension d'habitations légères de loisir sous la cote de référence ;
- le stationnement de caravanes habitées, ainsi que le stationnement nocturne de camping-cars.

Clôtures et plantations :

- les clôtures pleines (murets, murs, etc.)

Stockage de produits et de matériaux :

- le stockage de matériaux ou de produits flottants (pneus, bois et meubles, automobiles et produits de récupérations, etc.) au-dessous de la cote de référence.

8.2. SONT AUTORISÉS

Sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveau risque et la vulnérabilité des biens et activités existants.

Travaux et aménagements

- les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements, etc.) afin notamment de protéger des zones déjà construites ou aménagées, sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers ;
- les carrières dans le respect des réglementations en vigueur (notamment réglementation ICPE), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques ;
- les aménagements liés à la desserte collective de parcelles, à condition de démontrer la non-aggravation des risques naturels, sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers ;
- les remblais limités à l'emprise d'une construction nouvelle, visant à mettre hors d'eau cette construction, sous réserve de prise en compte de toutes les dispositions techniques adaptées au caractère inondable du secteur (résistance à l'érosion et à la submersion du remblai envisagé) et ce sans préjudice du droit des tiers ;
- les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux (bassin d'orage, bassin d'infiltration par exemple) sous réserve d'une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers ;
- les talus et soutènements d'une hauteur n'excédant pas hors sol 2 m, ou justifiés par une étude géotechnique de dimensionnement si leurs hauteurs dépassent hors sol les 2 m qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers.

- les rejets d'eau dans les sols.

Stockage de produits et de matériaux :

- les centres de gestion des déchets et des produits polluants ou dangereux (centre de tri, centre de transit, déchetterie, centre de stockage, centre de traitement, etc.) dans le cadre réglementaire en vigueur et au-dessus de la cote de référence ;
- le stockage de matériaux ou de produits flottants (pneus, bois et meubles, automobiles et produits de récupérations, etc.), dans le cadre réglementaire en vigueur et au-dessus de la cote de référence.

Constructions et ouvrages :

- les travaux d'entretien, de réparation et de gestion courante des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du présent plan, notamment les aménagements intérieurs, les traitements et ravalements de façade, les modifications d'aspect extérieur, les réfections et réparations de toitures ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitations, de locaux d'activités et de commerces, et leurs extensions, sous réserve de s'implanter au-dessus de la cote de référence ;
- les démolitions-reconstructions en respectant les règles applicables aux constructions nouvelles ;
- les créations et extensions d'établissements sensibles, en particulier les établissements recevant du public (ERP), sous condition de calage du plancher au-dessus de la cote de référence ;
- l'aménagement de stationnements individuels, sous réserve de ne pas empêcher le libre écoulement des eaux ;
- la création ou l'aménagement de stationnements collectifs implantés au-dessus de la cote de référence et sous réserve d'une étude technique préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation et l'absence d'incidence hydraulique pour les tiers
- les annexes (locaux secondaires non attenants au bâtiment principal, constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation), sous réserve de caler le plancher au-dessus de la cote de référence ;
- les piscines ; de plus les piscines construites au niveau du terrain naturel devront disposer d'un balisage permanent afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- les systèmes d'épuration autonomes individuels ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou aux activités de pêche sous réserve des règles applicables aux constructions nouvelles.

Clôtures et plantations :

- les clôtures, sous réserve que celles-ci soient ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.

Activités de loisirs :

- les espaces verts, sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature du ou des risques soient prises dès la conception. En outre des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés ;
- les équipements légers de loisir et de plein air (kiosques, sanitaires publics), les installations à vocation sportive et les aménagements associés, sous réserve de la réalisation d'une étude technique préalable visant à adapter le projet à l'aléa considéré et sous réserve également de la mise en place d'une information à l'usage des futurs utilisateurs sur l'existence de risques naturels et indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde à respecter (par exemple, site interdit en cas d'alerte orange cyclonique ou d'alerte « fortes pluies »).
- les habitations légères de loisirs implantées au-dessus de la côte de référence.

Équipements et infrastructures publiques :

- les travaux d'infrastructures, réseaux techniques (eau, assainissement, électricité, télécommunication...), locaux techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public, notamment les travaux de desserte routière ou piétonne, l'implantation de mobilier urbain à condition d'être ancré dans le sol, les travaux de création de transport en commun en site propre, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
- les réservoirs d'adduction en eau potable au-dessus de la cote de référence ;
- l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable, sous réserve du respect de la prise en compte des prescriptions d'une étude technique préalable associée à une étude d'impact exigée réglementairement par le code de l'environnement, dont l'objectif est de minimiser l'impact du projet sur les différents aléas ;
- les stations d'épuration, dont les ouvrages sont implantés au-dessus de la cote de référence, si cette implantation correspond à un optimum au regard des critères techniques, financiers et réglementaires et sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature du ou des risques soient prises dès la conception.

8.3.PRESRIPTIONS RELATIVES AUX RÈGLES DE CONSTRUCTION

Tout **aménagement ou toute réparation sur les constructions existantes** devra être réalisé selon les prescriptions suivantes :

- les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;

- les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux ;
- les équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers devront être placés au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants) ;
- les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage des cuves doit être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

Les **constructions et activités futures** devront être réalisées selon les prescriptions suivantes :

- les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- les planchers et structures et les cuvelages éventuels, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé deux mètres au-dessus du terrain naturel ;
- toute installation fixe sensible tels qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés à une cote supérieure à la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants). L'orifice de remplissage des cuves doit être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

ZONE UA

Cette zone correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées.

La zone UA comprend quatre secteurs spécifiques :

- le secteur **UAa**, correspondant à la zone située le long de la RN1.
- le secteur **UAm**, correspondant à la zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli.
- le secteur **UAv**, pour l’opération d’aménagement « Cœur de Ville ». Ce secteur est divisé en plusieurs îlots opérationnels pour lesquels des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont fixées.
- le secteur **UApsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et / ou du forage FR2.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d’entrepôt.
2. A l’exception du secteur **UAv**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Dans le secteur **UAa**, les constructions à usage d’habitation.
4. Les terrains de camping et de caravaning.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l’article UA 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu’elles respectent les conditions suivantes :

1. Pour les terrains urbanisés ou aux droits de ceux-ci, sous réserve d’être équipés ou occupés au 1^{er} janvier 1997, situés à l’intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées, sous réserve de la préservation de plage, d’espaces boisés, de parcs ou de jardins publics, les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l’habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l’accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l’adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l’extension limitée des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine », l’extension de constructions existantes et la reconstruction d’un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l’aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s’étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d’être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
3. Les constructions à destination d’activités, exceptées celles visées à l’article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d’amélioration ou d’extension de ces constructions, sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu’elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances. A l’exception du secteur **UApsfr2**, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l’environnement sont autorisés.
4. Les constructions à destination d’entrepôt à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement d’une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l’activité. En secteur **UAm**, ce taux est porté à 40%.
5. Dans le secteur **UAa**, l’extension des bâtiments d’habitation existants est admise sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d’approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m² par logement.
6. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
7. A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv**, en cas de réalisation d’un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l’État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L’accès pédestre et cycle à l’unité foncière doit être aménagé de manière à raccorder au plus près de l’entrée d’une station de transports en commun sauf impossibilité technique.

Le portail d’accès des véhicules doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ouverte à la circulation.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et 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 projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle.

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur **UA_v**, les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Dans le secteur **UA_v**, des systèmes d'instrumentation des bâtiments doivent être installés afin d'assurer le suivi des puissances et consommations d'énergie, des consommations d'eau et des productions d'énergies renouvelables. Ce système doit garantir un accès externalisé aux données.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d’application et définition

Les dispositions du présent article s’appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique, ainsi qu’aux servitudes de passage desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet.

L’alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu’il existe un emplacement réservé pour la création ou l’élargissement d’une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d’emplacement réservé ou d’emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d’emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le secteur **UA_v**, sur le premier niveau, les ouvrages nécessaires à la protection thermique, ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau, seront considérés comme référence pour l’alignement, dès lors qu’ils constituent un ensemble architectural homogène et continu. Sur les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée, les ouvrages nécessaires à la protection thermique, ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau pourront venir en encorbellement sur l’espace public sans que ce débord n’excède 1 mètre par rapport à ce même alignement.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres (voir illustrations explicatives dans les annexes du règlement).

Le long de la venelle des Lataniers, les constructions peuvent être implantées à l’alignement.

Pour les constructions implantées le long des rues Evariste de Parny, Raymond Mondon, Sarda Garrigua, Leconte Delisle, Waldeck Rochet, Emmanuel Texer et de la Palestine, la distance de recul par rapport à la voie doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur **UA_m**, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment. Pour les constructions implantées le long de la RN1E (rue Mahatma Gandhi), la distance de recul par rapport à la voie doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur **UA_v**, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L’implantation sur l’angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l’angle des deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (H+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur **UA v**, deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles d’au moins 6 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n’est imposée :

- pour les piscines,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,

- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau, à la distribution d’énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

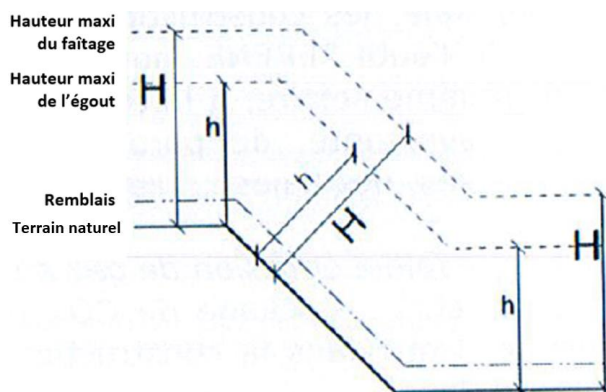
Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

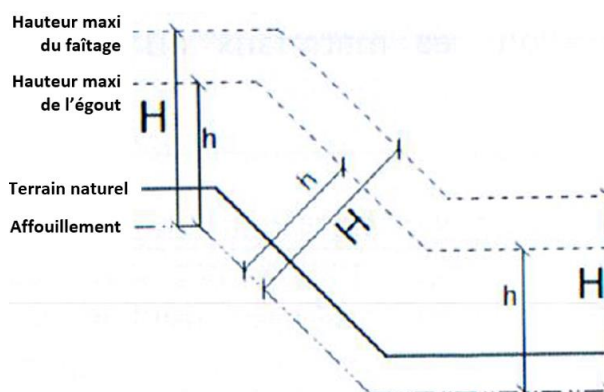
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

A l’exception des secteurs **UAa**, **UApsfr2**, **UAm** et **UAv**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faitage. Une hauteur supplémentaire est admise à condition que les niveaux situés à partir de 16 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 19 mètres. Une hauteur supplémentaire est encore admise sur 30% de l’emprise de la construction à condition que les niveaux situés à partir de 19 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives de l’étage compris entre 16 mètres et 19 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 22 mètres.

Dans le secteur **UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le secteur **UApsfr2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur **UAm**, la hauteur maximale autorisée à l’égout du toit est de 15 mètres sur une profondeur de 50 mètres de part et d’autre de la voie reliant la RN1E (rue Mahatma Gandhi) à la rue du Moulin Joli. Sur le reste du secteur, la hauteur maximale à l’égout du toit est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur **UA_v**, la hauteur maximale autorisée au faitage est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% de l’emprise au sol des constructions	
Ilots 1/3B3	15 mètres	18 mètres	Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d’Aménagement et de Programmation
Ilot 2	12 mètres	15 mètres	
Ilot 3A	9 mètres	12 mètres	
Ilots 3B1/3B2	9 mètres	15 mètres	
Ilot 9	25 mètres	-	
Ilot 10A	19 mètres	25 mètres	
Ilot 10B	16 mètres	22 mètres	
Ilots 10C/11D	10 mètres	13 mètres	
Ilot 11A	22 mètres	28 mètres	
Ilot 11B	10 mètres	-	
Ilot 11C	13 mètres	19 mètres	

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

Des profondeurs supérieures d’affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l’aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d’émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l’énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l’objet d’un traitement leur permettant de s’intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l’aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d’une mise en valeur de ce patrimoine.

Dans le secteur **UAm**, les projets de construction doivent être compatibles avec la philosophie générale de l’opération (écoquartier) :

- bâtiments à faible consommation d’énergie et architecture bioclimatique
- adaptation des bâtiments à la topographie : équilibre déblais-remblais, limitation des soutènements, utilisation préférentielle des matériaux du site...
- utilisation de matériaux à faible énergie grise et peu émetteurs de gaz à effet de serre

Dans le secteur **UAv**, est interdite la conception d’architectures non bioclimatiques, c'est-à-dire ne faisant pas appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l’architecture elle-même, et non d’outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains,

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain. La rénovation des façades des bâtiments faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d’origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d’une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d’animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l’intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv** et des services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d’insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l’aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l’architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l’épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

Sont interdits :

- les pastiches d’architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, plastiques...)

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d’un élément de toiture permettant l’implantation des panneaux solaires pour la production d’eau chaude ou d’électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d’orientation, de pente et d’intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d’un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d’arrosage, accès entretien, choix d’essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d’artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L’aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s’intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l’enseigne en matériau durable.

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l’espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l’espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Dans le secteur **UA_v**, les clôtures sur :

- voie ou espace public doivent être composées :
 - o de massifs végétaux dans une bande de 2 mètres minimum de profondeur depuis la limite de propriété,
 - o d’une clôture type bois, métal-bois ou grille en ferronnerie de 2 mètres de hauteur maximum à compter d’une distance minimale de 2 mètres de la limite de propriété. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 15% de la longueur de la limite sur voie.
- limites séparatives doivent être composées lorsqu’elles existent :
 - o d’une clôture type grille de 2 mètres de hauteur maximum. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 30% de la longueur de la limite séparative.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres apparente de hauteur sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.5 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s’adapter au sol et non l’inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l’emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n’est requise dès lors qu’il n’y a pas d’augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l’article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d’activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

A l’exception du secteur **UA_v**, lors de toute opération de construction et d’aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)
Habitations	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Autres logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage	
Equipements publics et d’intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d’elles sont appliquées au prorata des superficies qu’elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau.

Dans le secteur **UA_v**, à l’exception des îlots 8D, 10 C, 11D , 13 et 14, le stationnement des véhicules doit être assuré à 80% sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Le stationnement peut également être réalisé en totalité ou partiellement en superstructure.

Dans le secteur **UA_v**, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), les normes de stationnement sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum exigées	Nombre de places maximum autorisées
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	
Autres logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerce et service Surface inférieure ou égale à 60m ²	1 place	1 place
Commerce et service hors GSA Surface supérieure à 60 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	2 places pour 100 m ² de surface de plancher
GSA Grande Surface Alimentaire	2 places pour 100 m ² de surface de vente	3 places pour 100 m ² de surface de vente
Ecole	1 place par classe	
Crèche	1 place pour 10 berceaux	
Autre équipement public	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	1,5 place pour 100 m ² de surface de plancher
Activités tertiaires et bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	2,5 places pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre	

Pour l’ensemble de la zone UA, toute place de stationnement supplémentaire sera mutualisée en stationnement ouvert au public et non affectée spécifiquement à l’opération.

Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- 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.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv**, au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière, porté à 40% minimum en secteur **UApsfr2**, doit être traité en espace perméable :

- soit planté intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés

Pour les unités foncières présentant une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable est réduite à 25% uniquement pour les constructions, installations, extensions ou travaux liés :

- aux piscines,
- aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- au mobilier de jardin (kiosque...),
- à l'aménagement de places de stationnement et de garage.

En secteur **UApsfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

Dans le secteur **UAm**, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv** ou d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,

- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 35% minimum obligatoire de la superficie totale de l’unité foncière à traiter en espace perméable.

A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv**, en cas de réalisation d’une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d’un programme de logements, d’une opération d’ensemble, d’un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d’au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l’aménagement des 50% d’espaces perméables minimum obligatoires d’un seul tenant.

Dans le secteur **UAv**, au minimum 40% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace perméable. Les espaces publics et privés sont considérés comme des réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- au moins 35% de la surface de chaque îlot doivent être traités en espaces plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée. Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre,
- les espèces envahissantes suivant la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale) sont strictement interdites à la plantation,
- les espaces traités en jardins doivent comporter un minimum de 30 espèces différentes pour 1 000 m².

De manière générale et pour l’ensemble de la zone, les espèces indigènes et endémiques seront choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d’obligation minimale de traitement de l’unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Dans le secteur **UAm**, au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d’espace libre.

Pour les opérations d’ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d’activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre de haute tige d’une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Dans le secteur **UA_v**, les constructions devront respecter les plafonds de consommations énergétiques prévus au référentiel développement durable de la ZAC.

La climatisation des locaux pour les usagers fait partie des consommations plafonnées et n’est pas assimilée au process.

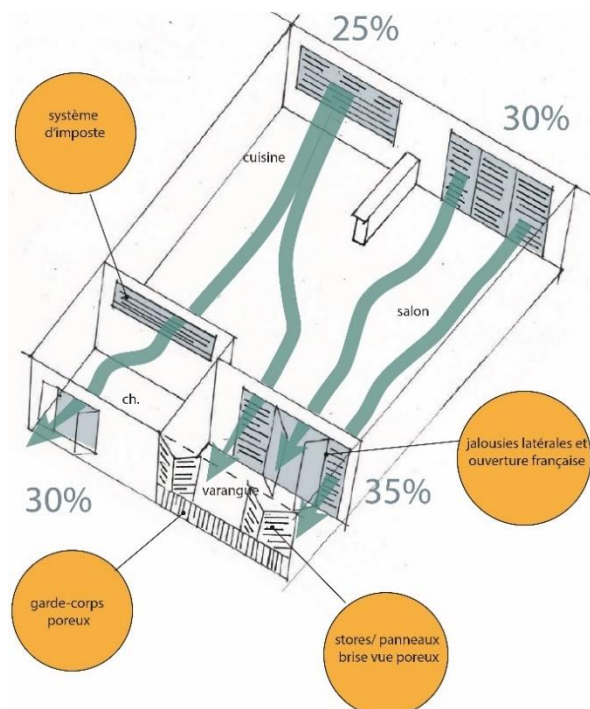
Dans le secteur **UA_v**, une ventilation naturelle traversante doit être assurée pour tous les locaux occupés de façon prolongée (logements, salles de classe, bureaux, salles de réunion, petits et grands commerces, zones non contrôlées des commerces alimentaires ...), avec une porosité des façades (ramenée à la surface de chaque façade) d’au moins :

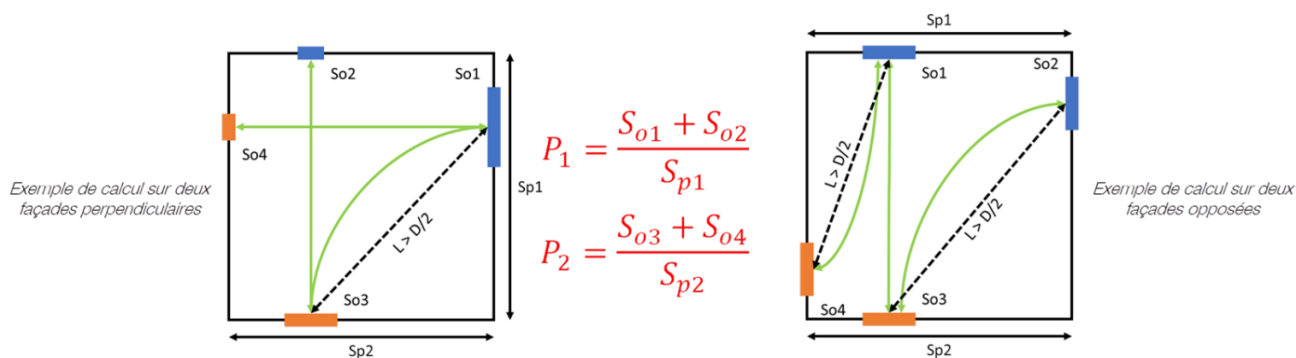
	logement	bureau, salle de réunion, salle de classe	commerce
porosité moyenne des façades	≥ 30 %	≥ 35 %	≥ 35 %

La porosité des façades d’un logement doit être calculée sur les deux façades où la ventilation naturelle s’opère. Cette valeur est une moyenne entre ces deux façades. Ainsi, il est admis une façade avec 20% de porosité et une autre à 40%. Une porosité plus importante à l’extraction d’air qu’à l’admission est à rechercher. Les deux façades principales sont celles qui possèdent les plus grandes surfaces d’ouverture libre.

Les ouvertures des façades perpendiculaires aux façades principales seront valorisées si ces dernières sont éloignées d’au moins une demi-diagonale d’une ouverture principale ou opposées à cette dernière.

Cette porosité devra être réalisée avec protections solaires, systèmes anti-intrusion et anti-pluie en place. En logement, elle devra aussi être compatible avec l’intimité et un minimum d’obscurité. Cette porosité ne devra pas être réduite par les dispositifs de transfert à travers l’épaisseur du bâtiment, ni par l’aménagement intérieur (locaux de stockage, zonage jour/nuit des logements...).





Les varangues participant à la ventilation naturelle traversante, les garde-corps devront être poreux tout en respectant l’intimité, avec une porosité comprise entre 30% et 60%.

Dans le secteur **UA**v, les transformateurs implantés dans le cadre de l’opération doivent intégrer des postes complémentaires pour le raccordement au réseau de la production d’énergie.

Dans le secteur **UA**v, le facteur solaire S équivalent des baies équipées de leur protection solaire doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

	sud	nord & est	ouest
facteur solaire S des baies	≤ 0,4	≤ 0,3	≤ 0,25

Les exigences ci-avant concernent toutes les zones, même les zones rafraîchies et les vitrines des commerces. Pour les locaux à forte charge interne, les orientations est et surtout ouest seront évitées.

Dans le secteur **UA**v, le facteur solaire S équivalent des parois opaques, y compris celles donnant sur des zones rafraîchies, doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

facteur solaire S des murs	≤ 0,05
facteur solaire S des toitures	≤ 0,02

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.