

Certificat de surface n° 16/IMO/2499

Résumé de repérage

Date du repérage : **26/07/2016**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre HENRIOT Michel 03.29.82.53.52

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	15,64	15,64	
Cuisine	12,82	12,82	
Cellier	6,78	6,78	
Séjour	39,11	39,11	
Wc	1,61	1,61	
Salle de bain	3,59	3,59	
Chambre 1	10,16	10,16	
Chambre 2	13,06	13,06	
Chambre 3	9,30	9,30	
Dressing	3,06	3,06	
Véranda	8,92	8,92	
Local technique	.	2,86	
Garage	.	19,23	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 124,05 m² (cent vingt-quatre mètres carrés zéro cinq)
Surface au sol totale : 146,14 m² (cent quarante-six mètres carrés quatorze)

Fait à **BULGNÉVILLE**, le **26/07/2016**

Par : **ERIC THOMAS**



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

U

DEFER-1
DE JUST
33 quai Louis LA
58000 EPM
Tél: 03 29 82 53 52 - Fax 03 29 39 28 82
RCS EPINAL 534 365 380

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

RAPPELS.

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustique fixées par arrêté préfectoral n° 493/2010/DDT du 24 décembre 2010.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage, leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocity, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans toute la zone U,

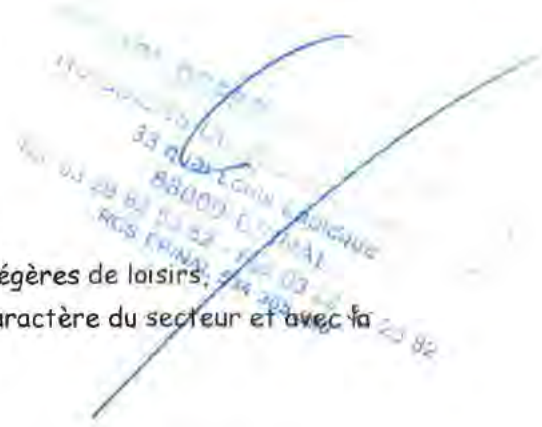
- les constructions à usage agricole,
- les enseignes publicitaires non liées à un bâtiment abritant l'activité concernée,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas strictement nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments à implanter ou à l'exercice des activités autorisées.

En secteurs Ua, Ub et Ubs,

- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction.
- les constructions et dépôts à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le caractère de la zone

Bulgnéville

- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs;
- Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère du secteur et avec la présence d'habitation à proximité



ARTICLE U2 - OCCUPATIONS DES ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans toute la zone U,

- L'autorisation de construction d'annexes ou de dépendances liées à une habitation ou à une activité autorisée dans la zone.
- L'autorisation de construction, d'aménagement, de transformation ou d'extension d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- Les prescriptions en matière de stationnement des véhicules exposés à l'article 12 devront être respectées.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.
- Les dépôts de véhicules ne devront concerner que des véhicules neufs ou d'occasion offerts à la vente.

En secteurs Ua, Ub et Ubs

- L'autorisation de construction d'un bâtiment à destination d'entrepôt commercial ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'un commerce ou d'une activité auquel il est lié.
- Les constructions à usage artisanal ne seront autorisées que si elles n'abritent pas des activités utilisatrices de machines-outils, presse, outillage pneumatique électroportatif, sources de nuisances pour le voisinage.

En secteurs Uc, Ux, Uy et Uys

- Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux du secteur et dans la limite d'une construction par site d'activité.

SECTION 2
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Tout nouvel accès à la R.D.164 est interdit hors des limites de l'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques seront fixées en concertation avec les services compétents.

Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour les véhicules lourds.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité ainsi que la télécommunication, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

Bulgnéville

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

En secteurs **Ubs** et **Uys**, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public, si celui-ci venait à être réalisé pour ces secteurs.

Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher alors à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et du gestionnaire de la station d'épuration.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Celles-ci seront évacuées vers un dispositif assurant leur infiltration sous la parcelle (ou sous la parcelle voisine en cas de dispositif commun à plusieurs parcelles).

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collectif sera toutefois autorisé dans le cas où cette infiltration n'est pas possible.

En cas d'imperméabilisation du terrain, les eaux pluviales devront être récupérées par un piège à eau et évacuées dans le collecteur eaux pluviales de la propriété.

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Concernant les routes départementales, cette implantation est mesurée à partir de l'axe médian des voies.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

En secteur Ua, cette distance ne sera pas inférieure à cinq mètres (5), toutefois, l'édification des constructions pourra être imposée soit à l'alignement de la voirie, soit à l'alignement des bâtiments existants, pour préserver certaines perspectives.

En secteurs Ub et Ubs et Ux, cette distance ne sera pas inférieure à cinq mètres (5). Cette distance est portée à quinze (15) mètres pour toutes les constructions édifiées en bordure de la RD14, 17 et 164.

En secteur Uc et Uy, cette distance ne sera pas inférieure à cinq mètres (5). Cette distance est portée à quinze (15) mètres pour toutes les constructions édifiées en bordure de la RD14, 17 et 164. Elle est portée à 35 mètres pour les constructions édifiées en bordure de la RD165. Les règles édictées par l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme imposent un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A31. Cette distance d'implantation est ramenée à 50 mètres pour toutes les constructions. Les servitudes relatives au pipeline de défense devront être respectées.

Toutefois, l'édification des constructions pourra être imposée à l'alignement de la voirie, soit à l'alignement des bâtiments existants, pour préserver certaines perspectives ou prendre en compte des contraintes de sécurité.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

En cas de reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra reprendre le recul précédent si celui-ci s'inscrit dans l'ordonnancement de la forme urbaine et ne constitue pas une gêne pour la sécurité.

De même, les extensions de bâtiments dans la marge de recul sont possibles si elles ne constituent pas une gêne.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, aucune construction n'est admise à moins de un mètre de l'axe du chemin.

Bulgnéville

Le plan général fixant l'alignement des RD14 et 164, figure au tableau des servitudes.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Ua, Ub, Ubs et Uc, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.
- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété.

En secteurs Ux, Uy et Uys les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.
- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de trente mètres (30) des limites cadastrales des forêts soumises au régime forestier ou délimitées en secteur Nf.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescriptions

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Bulgnéville

En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.

En secteur **Ub** et **Ubs**, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être inférieure ou égale à 8 m à l'égout de toiture, en l'absence de constructions avoisinantes,

En secteurs **Ua**, **Ub** et **Ubs**, et dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant sinistre.

La hauteur des dépendances ou des annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit-et respectant une hauteur de 4.5 m au faitage.

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables :

- aux équipements d'infrastructure et bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public
- aux constructions à usage éducatif, scolaire, sportif, sanitaire et hospitalier
- aux projets de construction d'habitat collectif

En secteurs **Uc**, **Ux**, **Uy** et **Uys**, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Dans cette optique :

En secteurs **Ua**, **Ub**, **Ubs** et **Uc**, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux et des enduits qui devront être dans des teintes de ton pastel.

En secteurs **Ua**, les toitures recevront une couverture de couleur rouge-brun ou rouge vieilli, excepté pour les structures spéciales (serres, vérandas, abris de piscine) ainsi que pour les dispositifs de production d'énergie.

En **UB** et **Ubs**, et **Uc** ?

Pour tout bâtiment abritant une activité :

- Les façades visibles depuis les voies publiques devront être traitées avec le même soin que la façade principale

Bulgnéville

- Les façades éclairées la nuit, ou qui supportent des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains. Les enseignes seront intégrées aux façades.
- Les stockages et dépôts de toutes natures, seront masqués par une clôture opaque en matériaux traditionnels ou par une haie utilisant des essences locales hors résineux,
- Les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

En secteurs Ux, Uy et Uys

Pas de prescriptions

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics ou privés, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

En secteur Ua et Ub,

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de la surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

Bulgnéville

En cas d'impossibilité technique d'aménager la superficie nécessaire au stationnement des véhicules sur le terrain du propriétaire, celui-ci a la possibilité de les réaliser à ses frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à cinquante mètres (50) de la construction projetée.

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent plus être comptabilisés pour une autre opération.

En secteur U_c, U_x, U_y et U_{ys}.

Pas de prescriptions

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES COISES CLASSES

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article U6, doivent être aménagées et entretenues.

En secteur U_a, U_b et U_{Bs}, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies vives ou champêtres non entretenues et/ou de hauteur supérieure à deux mètres, et/ou encore débordant sur le domaine public sont interdites.

En secteur U_x, U_y et U_{ys}, les propriétaires des parcelles sont tenus, à l'intérieur des limites de leur terrain, de réaliser et d'entretenir des espaces verts d'accompagnement (plantations, engazonnement).

Bulgnéville

La superficie de ceux-ci ne peut pas être inférieure à 20% de la surface de la parcelle (surface non imperméabilisée).

Les aires de stationnement doivent être accompagnées par des plantations arbustives ou arborescentes d'essences régionales, minimiser les enrobés au sol et privilégier les dalles engazonnées.

ARL DEFFER SARTRE - LEMONDOT
Société de conseil en urbanisme
10000 Louis Leconte
25000 EPIINAL
03 29 35 25 82
RCS EPINAL 533 365 390

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.