

Maître Elsie BOUSQUET
Huissier de Justice
COMPETENCE DEPARTEMENT DE L'HERAULT

21 Place Pierre Mendès France
BP 25
34150 GIGNAC

Tél : 04.67.57.79.56
Fax : 04.67.57.68.77
elsiebousquet.huissier@orange.fr

Caisse des dépôts et consignations
40031/00001/0000373334X/03

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



leur Exposition.

Maître Elsie BOUSQUET
Huissier de Justice
21 Place Pierre Mendès France
BP 25
34150 GIGNAC
Tél : 04.67.57.79.56
Fax : 04.67.57.68.77
elsiebousquet.huissier@orange.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE VINGT ET UN AVRIL
DEUX MILLE SEIZE
A 10 heures.

A LA REQUETE DE :

Lequel m'expose avoir entamé une procédure de saisie vente immobilière à l'encontre de

Que la procédure porte un terrain cadastré section AC N°488 d'une contenance de 12a 63ca sis commune de GANGES (34) Avenue de Sumène ;

Que suite au Commandement de Payer Valant Saisie délivré le 12/04/2016, il désire que je dresse le Procès-verbal descriptif dudit bien immobilier.

Déférant à cette réquisition,

Je, Elsie BOUSQUET, Huissier de Justice, N° 21 Place Pierre Mendès France, BP25, 34150 GIGNAC, soussignée,

Atteste m'être transportée ce jour, à 10 heures, sur la commune de GANGES (34) Avenue de Sumène, où là étant et en présence de I, j'ai procédé aux constatations suivantes.

Il s'agit d'un terrain situé en zone constructible.

Selon renseignements pris auprès du service de l'urbanisme de la Mairie de GANGES (34), il m'a été précisé que cette parcelle se situait en zone d'habitation UD1 du PLU.

déclare que la parcelle Section AC N°488 est grevée d'un droit de passage (chemin goudronné baptisé Impasse Georges MAZELET) au profit des parcelles N°451 ; 473 ; 378 ; 377 ; 496 ; 580 ; 332 ; ce qui limite la surface constructible.

Des photographies ont été prises et sont annexées au présent acte, ainsi que la copie de l'extrait cadastral et extrait de la Zone UD.

Et de tout ce que dessus, je dresse le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL

Coût : Trois Cent Vingt Deux euros et 24 Centimes.



ANNEXES

1



2



3



4



5



6



7



8





Département :
HERAULT

Commune :
GANGES

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 30/03/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

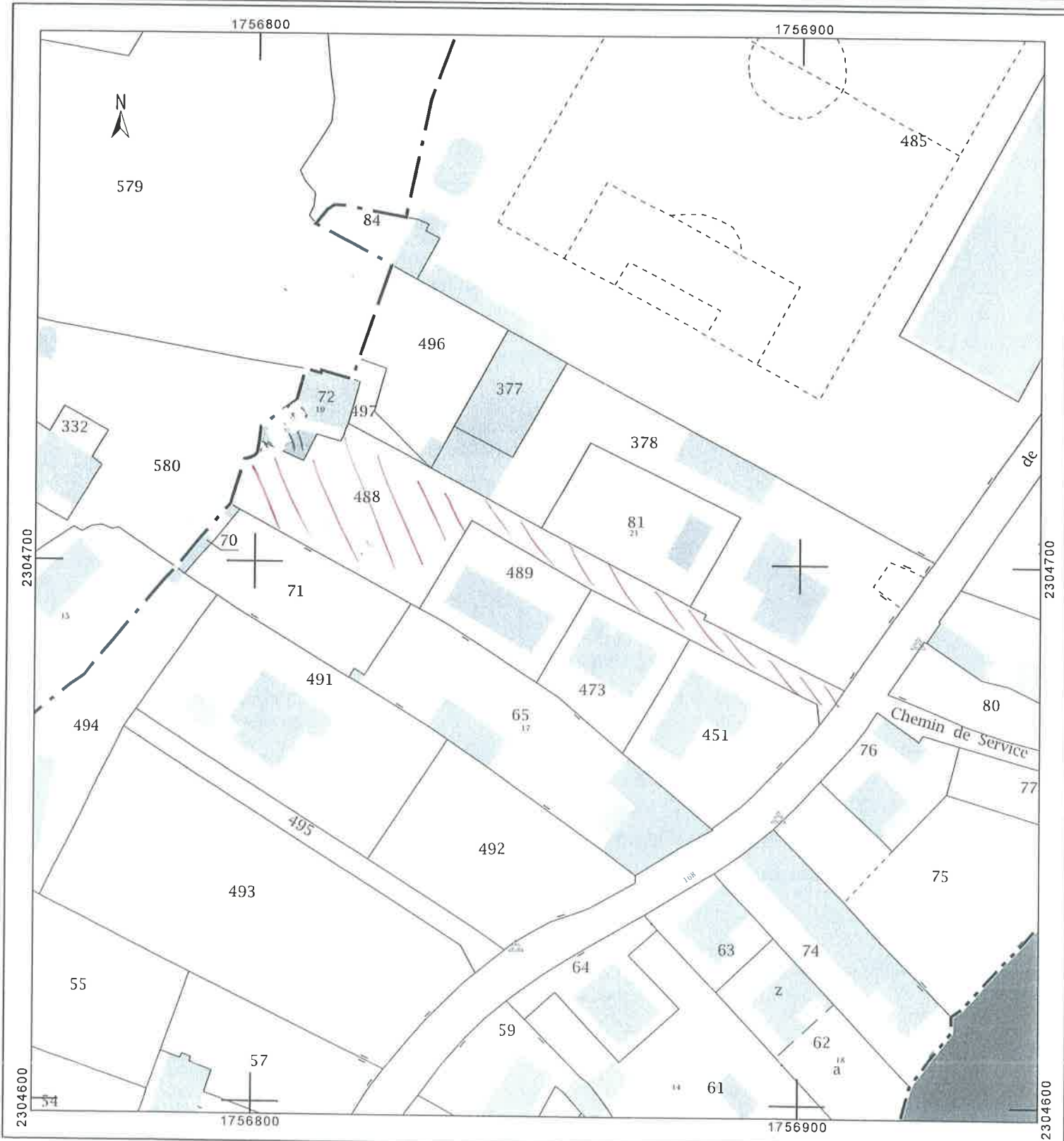
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Montpellier
Centre administratif CHAPTAL BP 70001
34953
34953 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax



Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00 m de hauteur totale, ni aux bâtiments reliés par une jonction architecturale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE DU SOL

Non règlementé.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé par le schéma directeur d'assainissement pluvial. La zone laissée libre sur la parcelle doit représenter au moins 20% ou 40% de cette parcelle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cependant, pour les constructions à usage d'habitation de type "collectif", dans le cas d'une restructuration des toitures existantes pour les remplacer par des toitures en pentes, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur Totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m avec au plus 2 niveaux (R+1) à l'exception des constructions à usage d'habitation de type "collectif" existantes pour lesquelles la hauteur maximum admissible, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, est de :

- en secteur UD1, 17m avec au plus cinq niveaux (R+4) à compter du rez-de-chaussée
- en secteur UD2, 11m avec au plus quatre niveaux (R+3) à compter du rez-de-chaussée.
- En secteur UD2 pour les constructions nouvelles à usage de bureau et ou sanitaire et ou social et ou commerciaux la hauteur sera inférieure ou égale 11m avec au plus quatre niveaux (R+3) à compter du rez-de-chaussée.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 23 février 1983.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de matériaux mis en oeuvre dans le cadre du développement durable, et les formes architecturales qui en découlent ouvriront droit à des dérogations au présent article UD 11.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

1 – Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen- Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment en basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 – Façades :

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune. Les badigeons peints sont interdits.

Toutefois afin de réaliser un bâtiment à basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

3 - Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec la construction.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en

vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement :

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

En tous secteurs, une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiés par le recours aux énergies renouvelables.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé:

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

2. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, sauf dans les zones où le débroussaillage est obligatoire.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3.000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

En application des articles L 322-3 et L 322-3-1 du code forestier, les parcelles situées à moins de 200 mètres d'espaces naturels sensibles doivent être débroussailler et maintenues débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à :

- secteur UD 1 : 0.50

- secteur UD 2 : 0.35 sauf en cas d'activité commerciale où le COS est porté à 0.5

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation de type « collectif » existantes, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UD 3 à UD 13 inclus.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructures.