

BAIL COMMERCIAL

Bail soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-38 du
Code de commerce,
et à celles non abrogées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

➤

Agissant en qualité d'unique propriétaire des locaux objet des présentes.

Ci-après dénommée « Le Bailleur »,

D'une part,

ET :

➤

La société LMS SA

Société anonyme au capital de 2 512 083 euros,

Ayant son siège social 9-11 rue de la Litte 92390 Villeneuve-la-Garenne,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro
572 044 808,

Ci-après dénommée « Le Preneur » ou « le Locataire »,

D'autre part,

**Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une
« Partie »,**

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les Biens Loués dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145 -1 et suivants et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce portant statut des baux commerciaux, et par celles non abrogées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

ARTICLE 2. DÉCLARATIONS

Le Bailleur et le Preneur déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- Que son état civil est conforme aux énonciations faites en tête des présentes,
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ; qu'il n'a jamais fait l'objet et ne fait l'objet d'aucune procédure de conciliation, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire,
- Que les dispositions du présent contrat, ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.
- Qu'un projet du présent acte lui a été adressé préalablement et qu'il a disposé du temps nécessaire pour en prendre connaissance ; et que par suite, il n'entend pas conditionner ses engagements pris aux présentes par un quelconque droit de réflexion ou de rétractation.
- Que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacun d'eux.
- **Le Preneur reconnaît avoir pu, préalablement à la signature des présentes, soumettre au Conseil de son choix le projet du présent contrat de bail commercial, le rédacteur dudit acte étant le Conseil du Bailleur.**

Les Parties déclarent, renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

ARTICLE 3. DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Sur la commune de **Challes-les-Eaux (73190) – chemin des Trois Prés**, dans un bâtiment d'une superficie globale d'environ 698 m², les Biens Loués suivants et le terrain attenant :

- **Au rez-de-chaussée du bâtiment :**
 - ❖ Un showroom d'une surface de 108 m²,
 - ❖ Trois bureaux d'une surface de 19,55 m², 17,02 m² et 19,53 m²,
 - ❖ Une cuisine d'une surface de 5,38 m²,

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

- ❖ Des vestiaires d'une surface de 25,4 m²,
 - ❖ Des sanitaires, des WC Femmes et des WC Hommes,
 - ❖ Un dégagement,
 - ❖ un local d'une surface d'environ 367 m², comprenant deux entrepôts et une mezzanine.
- **Au premier étage du bâtiment :**
- ❖ une mezzanine d'une surface de 61,12 m²,
 - ❖ un bureau d'une surface de 28,98 m²,
 - ❖ un local d'archives d'une surface de 26,54 m².

Lesdits Biens Loués étant accessible via :

- une porte d'accès en verre,
 - deux portes électriques sectionnelles,
 - deux portes simples côté entrepôt.
- **10 places de stationnement à usage privatif,**

Le terrain attenant, tel que délimité sur le plan annexé.

Tel que les Biens Loués existent avec toutes leurs aisances, dépendances, servitudes et mitoyennetés, y compris tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve et ainsi que le tout figure sur le plan ci-annexé (Annexe2.)

A titre informatif, à ce jour l'ensemble immobilier figure au cadastre de la Commune de Challes-les-Eaux (Savoie) sous les références 0D0475, ainsi qu'elles apparaissent sur le plan cadastral ci-annexé (Annexe 3.).

Les modifications cadastrales ultérieures ne seront pas opposables aux parties.

1) Connaissance des Biens Loués

Le Preneur déclare avoir pu visiter au préalable les Biens Loués et prendre tous renseignements utiles et qu'ils sont conformes aux activités auxquelles il les destine.

2) Installations et services équipant les Biens Loués

Compteurs - Raccordement

Les lieux loués sont équipés d'un compteur individuel pour l'eau et l'électricité.

Les Biens Loués sont raccordés aux réseaux de télécommunication et au réseau communal d'évacuation des eaux usées.

Chauffage

Les Biens Loués sont équipés d'une pompe à chaleur air/air.

ARTICLE 4. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Bailleur déclare :

- ✓ être l'unique propriétaire en pleine propriété des Biens Loués pour les avoir construits en 2000.
- ✓ que les Biens Loués sont actuellement libres de toute réquisition, expropriation, réservation, emprise de la part de la collectivité publique et, qu'à sa connaissance, ils ne sont pas menacés d'en faire l'objet.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

- ✓ qu'il n'a pris aucun engagement qui puisse limiter la jouissance des Biens Loués et qu'ils ne font l'objet d'aucun privilège, notamment hypothécaire, ni saisie en cours, pouvant entraîner pour le bailleur la perte de propriété.
- ✓ **Le Bailleur déclare être seul et valablement propriétaire de la totalité des Biens Loués. Il déclare n'avoir procédé à aucun démembrement des Biens Loués qui obligerait le Preneur à obtenir l'accord d'une tierce personne pour la validité de ce bail.**

ARTICLE 5. RENSEIGNEMENTS

☐ État des risques et pollutions – Déclaration sur les sinistres antérieurs

Les Biens Loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables :

- Un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail (Annexe 4.).
- Le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que les Biens Loués n'avaient à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

☐ Situation des Biens Loués au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis délivré après le 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code la santé publique prescrivant l'établissement d'un état constatant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

☐ Situation des Biens Loués au regard de la réglementation sur les termites

Les Biens Loués ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Le Bailleur n'est donc tenu à aucune obligation de ce chef.

Le Bailleur déclare néanmoins n'avoir jamais constaté ni déclaré la présence de termites dans les Biens Loués.

☐ Diagnostic de performance énergétique

Les Biens Loués entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé (Annexe 5.) un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par la société REVARD EXPERTISE, le 18 août 2023.

Les conclusions sont les suivantes :

Consommation estimée 132 kWh ep/m².an

Émissions de gaz à effet de serre, estimation 3 kg éqco2/m².an

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification des Biens Loués de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

☐ Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur :

- ⇒ qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les trois années précédant la signature des présentes.
- ⇒ qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir, **cependant, il informe le Preneur qu'il a consenti à l'organisme OPAC, le droit de faire cheminer un réseau sur une partie des parcelles cadastrées section D sous les numéros 473 et 475, selon le plan ci-annexé (Annexe 6.)**

Le Preneur, accepte que l'accès aux Biens Loués soit restreint et il consent à déplacer sa benne de recyclage pendant la durée de ces travaux , sans aucun recours contre le Bailleur.

☐ ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Réglementation applicable

Les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1^{er} Janvier 2015 (Loi n° 2005-102 du 11 Février 2005).

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des Biens Loués, de leurs installations et de leurs dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- (a) Tenir un registre de sécurité.
- (b) Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des Biens Loués avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- (c) Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- (d) Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Registre public d'accessibilité

Depuis le 30 septembre 2017, il résulte de l'article R. 164-6 du code de la construction et de l'habitation que « L'exploitant de tout établissement recevant du public au sens de l'article R.143-2 élabore le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 164-1. Celui-ci précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement a été conçu.

« Le registre contient :

« 1° Une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

« 2° La liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées ;

« 3° La description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs.

« Les modalités du registre portent sur sa mise à disposition de l'ensemble du public et sur sa mise à jour régulière.

« Pour les points d'arrêt des services de transport collectif relevant du régime des établissements recevant du public et qui sont soumis aux dispositions de l'article L. 164-1, le registre public d'accessibilité peut porter sur l'ensemble d'une ligne ou d'un réseau.

L'arrêté du 19 avril 2017, publié au JO n°0095 du 22 avril 2017, a fixé le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour de ce registre et impose désormais à l'exploitant de se doter d'un registre public d'accessibilité.

Le même arrêté précise le contenu et les modalités du registre public d'accessibilité, selon la catégorie et le type de l'établissement, en distinguant, d'une part, les catégories 1 à 4, d'autre part, la catégorie 5.

En tout état de cause, ce registre doit être consultable sur place au principal point d'accueil accessible de l'établissement, éventuellement sous forme dématérialisée. A titre alternatif, il est mis en ligne sur un site internet.

Depuis le 30 septembre 2017, le contrevenant s'expose, conformément à l'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation, à une amende de 45 000 €, et en cas de récidive, à une peine d'emprisonnement de six mois.

☐ Environnement

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les Biens Loués et son terrain d'assiette :

- N'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée
- N'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Preneur devra :

- Informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement,
- Justifier auprès du Bailleur du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).
- Soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les Biens Loués dans l'état dans lequel il les a reçus, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance les Biens Loués exempts de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des Biens Loués, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

☐ Urbanisme

Le Preneur a pris connaissance des informations d'urbanisme ci-annexées. (Annexe 7.)

ARTICLE 6. AFFECTATION DES BIENS LOUÉS

Le Preneur ne pourra utiliser les Biens Loués que pour l'exercice de ses activités de **commerce de gros et de détail, transformation, mise en œuvre de tous articles destinés à l'équipement de la maison, revêtement mobiliers.**

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE 7. DURÉE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives** à compter du **1^{er} novembre 2023** pour se terminer le **31 octobre 2032**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le Bailleur et le Preneur respecteront, chacun en ce qui le concerne, les formes imposées par la législation applicable au jour de la délivrance du congé.

ARTICLE 8. CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. LOYER

1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de CINQUANTE DEUX MILLE HUIT CENTS (52 800) EUROS hors taxes et hors charges.**

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

2. Paiement du loyer

Le loyer convenu est payable **mensuellement et d'avance, avant le cinq (5) de chaque mois**, par virement automatique (sur le compte du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera) par le Preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe 8.)

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Pénalités et sanctions,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Droit d'entrée, prestations aux travaux,
- Dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,
- Créances de loyers, indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- Impôts et taxes

En cas de non-paiement à échéance, les sanctions visées aux articles '*CLAUSE RESOLUTOIRE – EXECUTION FORCEE- SANCTIONS- EFFET DE LA RESILIATION*' trouveront à s'appliquer.

3. Révision triennale du loyer

Le loyer pourra être réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

.2. Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément qu'il fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'**Indice national des Loyers Commerciaux (ILC)** tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Si à la date anniversaire de début du bail, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement avec le dernier indice publié. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

.3. Indice de base pour la révision annuelle

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la date de prise d'effet du Bail soit celui du **2° trimestre 2023 valeur 131,81** l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

B. DÉPOT DE GARANTIE

Le Preneur versera au Bailleur, le jour de la remise des clés, en plus du premier loyer, une somme équivalente à un terme de loyer.

A chaque rajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à **un (1) terme de loyer** .

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Tout paiement s'imputera prioritairement sur les charges dues puis sur les frais et intérêts dus, puis sur le dernier loyer exigible.

De plus, il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Compensation

La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit, toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles L 2333 et suivants du Code Civil.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues, faisant l'objet de la déclaration de créance du Bailleur.

Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de Bail commercial par l'administrateur, ou le mandataire judiciaire ou le Preneur ou tout autre organe de la Procédure, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum de deux (2) mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

C. DROIT D'ENTRÉE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le Preneur d'une somme de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)** à titre de « *pas de porte* ».

Cette somme a été réglée directement au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

DONT QUITTANCE

Lequel pas de porte sera déclaré, **fiscalement**, par le Bailleur comme constitutif d'un supplément de loyer.

De convention entre les parties, la présente somme est définitivement acquise au bailleur et ne donnera en aucun cas lieu à restitution au preneur en cas de résiliation du bail pour quelque raison que ce soit, ni en fin de bail.

D. CHARGES**1. Identification des charges**

Le Preneur prendra directement en charge les abonnements et consommations d'eau, électricité, chauffage et en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- 100% des frais d'entretien ou de rénovation des façades des bâtiments et ce notamment en cas d'enlèvement ou de changement d'enseigne.
- 100% des charges relatives aux dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux, afférentes tant aux Biens Loués, qu'à ses équipements et installations, et au terrain compris dans les Biens Loués, dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil.

2. Répartition des charges

- Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, la répartition, entre le Bailleur et le Preneur, des charges d'entretien et de réparation afférentes aux Biens Loués ou à l'Immeuble est ci-après précisée :

⇒ Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Biens Loués ou dans l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché que ceux-ci soient afférents aux Biens Loués ou à l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le	Preneur ☐	Bailleur ☒

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil		
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du Code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux Biens Loués	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Ravalement de façade :		
- quote-part des dépenses relevant des réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,	Preneur ☐	Bailleur ☒
- quote-part des dépenses ne relevant pas des réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation relatives aux Biens Loués	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Remplacement à qualité égale de l'existant de la chaudière ou de l'installation de chauffage, climatisation, rendu nécessaire par la vétusté	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur,	Preneur ☒	Bailleur ☐

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique		
⇒ Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements, stationnements...).	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais de raccordement, d'entretien et de réparation des équipements qui sont nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privés.	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Frais de raccordement, de remplacement, d'entretien des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Biens Loués et des espaces communs.	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts....) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.	Preneur ☒	Bailleur ☐

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, la répartition, entre le Bailleur et le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Biens Loués ou à l'Immeuble est ci-après précisée :

<u>CHARGES COURANTES</u>		
⇒ Frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de	Preneur ☒	Bailleur ☐

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement....)		
⇒ Frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais d'exploitation, de maintenance et de contrôle obligatoire des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais d'exploitation et de maintenance des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs.	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais de maintenance et d'exploitation des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Biens Loués et des locaux et espaces communs.	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Dépenses liées à l'évacuation, l'élimination, de tri, des déchets et des matériaux liés à l'activité du Preneur.	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de	Preneur ☒	Bailleur ☐

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

fumée ou de ventilation.		
⇒ Rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches.	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Honoraires de gestion des loyers des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Honoraires du syndic de l'Immeuble	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Honoraires afférents aux travaux qui incombent au Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Contribution sur les revenus locatifs	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Taxe foncière	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Taxe ou redevance de l'enlèvement des ordures ménagères	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Taxe de balayage	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Taxe de déversement à l'égout	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
<u>CHARGES D'ASSURANCES</u>		
⇒ Assurances des Biens Loués qui incombent au Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Assurances de l'Immeuble qui incombent	Preneur ☐	Bailleur ☒

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

au Bailleur		
⇒ Assurances des Biens Loués qui incombent au Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Assurances sur travaux à la charge du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇒ Assurances sur travaux à la charge du Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
AUTRES CHARGES		
⇒ Frais d'établissement des diagnostics obligatoires	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇒ Abonnements et frais d'exploitation des réseaux de communication électroniques	Preneur ☒	Bailleur ☐

3. Paielement des charges

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui.

Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le montant des charges dues.

Le Bailleur se réserve la faculté de demander ultérieurement une provision sur les charges, payable en même temps que chaque terme de loyer.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

E. IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Biens Loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (*pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes, etc.*), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Biens Loués et aux services y attachés.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Biens Loués, telle qu'indiquée ci-avant.

Au surplus, le Preneur supportera **dans leur intégralité**, les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Biens Loués et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Locataire supportera la charge :

- **de l'impôt foncier,**
- de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière,
- des taxes de voiries et d'urbanisme
- de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- de la taxe de raccordement aux égouts,
- de la taxe de balayage,

Ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge du Preneur ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 9. ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Biens Loués à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des Biens Loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé. (Annexe 9.)

ARTICLE 10. ENTRETIEN DES BIENS LOUÉS

Le Preneur entretiendra les Biens Loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les Biens Loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Biens Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Biens Loués.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Le Preneur devra faire nettoyer les vitres extérieures deux fois par an et les vitres intérieures, sur la totalité de la hauteur, une fois par an et en justifier au Bailleur par la production des factures chaque année.

Le Preneur devra constamment tenir les extérieurs en bon état d'entretien et particulièrement les parties goudronnées. Si les surfaces goudronnées devaient être refaites, le Preneur devra en supporter la charge.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet des façades des bâtiments et des fermetures des Biens Loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Le Preneur aura entièrement à sa charge l'entretien du système de chauffage, des canalisations d'arrivée de l'eau et du système d'évacuation des eaux usées.

Les frais de ravalement qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou non seront entièrement supportés suivant la distinction opérée par la jurisprudence en la matière, à savoir :

- *Intéresse l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, et donc seront à la charge du Bailleur, les travaux de ravalement qui, touchant à l'étanchéité, comportent le traitement au silicone d'une façade en briques poreuses et le remplacement de panneaux en tôle. Dans le cas où les travaux donnent lieu à reprise de la surface, ils demeureront à la charge du Bailleur s'ils ont pour effet de renforcer, modifier ou restaurer l'ouvrage principal ;*
- *Ne constituent pas des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, et donc seront à la charge du Preneur, les travaux de ravalement tendant à remettre les façades en état de propreté (brossage, lessivage, décapage, enduit, peinture, vernissage). Dans le cas où les travaux donnent lieu à reprise de la surface, ils ne devront pas avoir pour effet de renforcer, modifier ou restaurer l'ouvrage principal.*

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Biens Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

ARTICLE 11. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

1) Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des Biens Loués en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur aura la charge d'effectuer dans les Biens Loués, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre

Paraphes

DS
KS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des Biens Loués ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les Biens Loués en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

2) Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur aura uniquement à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Biens Loués ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Biens Loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait **vingt et un jours**.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Paraphes

DS
KS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

ARTICLE 12. REPARATIONS

1. Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge :

- des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (*Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471*), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

- de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées ci-dessous, concernant les Biens Loués ou les équipements compris dans la location.

2. Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera :

- la charge des réparations qui ne constituent pas des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil et d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble et de ses parties communes en bon état, y compris si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des Biens Loués et présentant les caractères de la force majeure,
- sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les Biens Loués en conformité avec la réglementation actuelle et future relative à la sécurité, la mise en accessibilité, l'hygiène, la salubrité, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

ARTICLE 13. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES BIENS LOUÉS

1. Modalités de jouissance des Biens Loués

1) Le Preneur devra user des Biens Loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des Biens Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

2) En ce qui concerne plus particulièrement son activité, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Biens Loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations

Paraphes

DS
KS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

quelconques nécessités par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Biens Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des **Biens Loués** ou à l'exercice de son activité dans les Biens Loués. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2. Obligations diverses concernant la jouissance des Biens Loués

Chauffage.

Le Preneur devra faire entretenir à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, le système de chauffage équipant les Biens Loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait de l'entretien par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

Étalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Enseignes

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Il devra faire son affaire d'obtenir au préalable toutes les autorisations administratives nécessaires.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, et sans pouvoir déborder de cette façade.

Pour une enseigne lumineuse, le Preneur devra obtenir au préalable l'accord du Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

En cas de travaux réalisés par le Bailleur sur le bâtiment il fera enlever à ses frais son enseigne. Le Preneur supportera toutes les taxes liées à l'installation d'une enseigne.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les Biens Loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des Biens Loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée des Biens Loués ou les autres parties communes .

Exercice de l'activité

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les Biens Loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des Biens Loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives).

Animaux

Le Preneur ne pourra avoir dans les Biens Loués aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité et autres systèmes de sécurité

Le Preneur sera tenu de transmettre au Bailleur chaque année et au plus tard à la date anniversaire du bail, copie des contrôles des installations électriques, des systèmes de sécurité, des portes automatiques et plus généralement de tous les contrôles des Biens Loués et des matériels utilisés pour son activité et du registre de sécurité.

Extincteurs

Il appartient au Preneur d'équiper les Biens Loués d'un nombre d'extincteurs suffisant et adaptés à son utilisation des Biens Loués et de les faire vérifier chaque année et d'en justifier au Bailleur sur simple demande de sa part.

Paraphes

DSGL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble;

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

3. Obligation de maintenir les Biens Loués ouverts et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir les Biens Loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les Biens Loués de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

4. Visite des lieux

- En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Biens Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

- En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Le Preneur devra laisser visiter les Biens Loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Si les Biens Loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Biens Loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les Biens Loués sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

ARTICLE 14. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1. VICES CACHÉS

Le Bailleur ne répondra que des seuls vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments dont il avait connaissance à la signature du contrat.

2. RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Biens Loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux Biens Loués;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage;
- d) en cas de dégâts causés aux Biens Loués, loués et/ou à tous mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les Biens Loués ou du fait des Biens Loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- g) en cas de vice ou défaut des Biens Loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux Biens Loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

ARTICLE 15. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de courts-circuits, et couvrant tous les aménagements qu'il aura apportés aux Biens Loués, les objets, mobiliers, matériels, tous dommages consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers, notamment en cas d'accidents corporels survenus dans les Biens Loués dont le Preneur pourrait être responsable.

Il devra justifier de l'ensemble de ses contrats et de leur conformité à la présente clause lors de son entrée en jouissance, et, à tout moment, du paiement de la prime et des surprimes d'assurance en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

A cet effet, il devra automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail et sans que le Bailleur n'ait à le réclamer, lui adresser une attestation d'assurance détaillant les couvertures.

Dans le cas d'explosion, les sommes qui seront dues au Preneur par la compagnie d'assurance formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'à leur rétablissement, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie, au profit de ce dernier, des indemnités d'assurance à concurrence des sommes qui lui seraient dues. Tout pouvoir est donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les compagnies d'assurances, le seront intégralement entre les mains du Bailleur ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au Preneur du fait des biens qu'il détient dans les Biens Loués, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des sous-locations ou des cessions seraient autorisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, ses assureurs, le locataire ou le cédant.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Biens Loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il ne résulte aucun dégât apparent.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

ARTICLE 16. DESTRUCTION DES BIENS LOUÉS

Si les Biens Loués venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les Biens Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

ARTICLE 17. TRANSMISSION DU CONTRAT

A. CESSIION DE DROIT DE BAIL

- 1) Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sauf dans le cas d'une cession de son fonds de commerce.
- 2) Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession du droit au bail ou de l'acte de cession du fonds de commerce, par lettre recommandée ou par exploit de commissaire de justice, qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son autorisation quand elle est nécessaire, pour la cession isolée du droit au bail, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

- 3) La cession devra être réalisée par acte d'Avocat ou par acte sous signature privée dont un original devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail, dans les conditions prévues à l'article **L145-16-1** du Code de Commerce.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des **trois années suivant chaque cession**. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport du fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

- 4) En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

B. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – LOCATION-GÉRANCE

Le Preneur ne pourra, en aucun cas et sous quelque forme que ce soit, sous-louer ni mettre à la disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des Biens Loués ni encore donner son fonds de commerce en location gérance sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location ou de mise à disposition par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Preneur au moins quinze (15) jours avant la signature du contrat de sous-location ou de mise à disposition envisagée.

Enfin, en cas de sous-location partielle, les Biens Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur assumant l'intégralité des risques et responsabilités afférents à cette sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location que le Bailleur n'entend avoir aucun lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit, notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

En outre, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des Biens Loués.

ARTICLE 18. FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

ARTICLE 19. DROIT DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DU PRENEUR

En cas de vente des Biens Loués par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera du droit de préférence pour acquérir les Biens Loués, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

ARTICLE 20. DROIT LÉGAL DE PRIORITÉ DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le Preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

ARTICLE 21. RESTITUTION DES BIENS LOUÉS

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les Biens Loués, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Biens Loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Si le Preneur se maintenait indûment dans les Biens Loués, il encourrait une astreinte équivalente au montant du loyer annuel en cours divisé par 365 multiplié par trois, par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les Biens Loués en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux de sortie, il sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des Biens Loués, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Biens Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 22. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer ou de tout rappel de Loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, , qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'intérêts, d'indemnité d'occupation ou accessoires comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du bail, , ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements **et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par commissaire de justice resté infructueux**, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus le tout sous réserve de dommages-intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Seul le Bailleur aura la faculté de se prévaloir de la présente clause résolutoire et pourra, à tout moment, renoncer à son bénéfice, y compris à l'expiration du délai d'un mois susmentionné et ce, sans que le Preneur ne puisse y faire obstacle.

ARTICLE 23. EXÉCUTION FORCÉE

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-avant, la faculté distincte, **un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par commissaire de justice resté infructueux**, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE 24. SANCTIONS

A défaut de paiement du loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante-huit heures après l'envoi d'une lettre recommandée restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de six (6) points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire menée à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

Les frais d'envoi des envois recommandés seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 25. – EFFET DE LA RÉSILIATION

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur ou de caducité du bail, le montant total, du droit d'entrée et des sommes dues au titre du Loyer, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur.

ARTICLE 26. CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ARTICLE 27. DISPOSITIONS DIVERSES

Les frais et honoraires de rédaction du bail payés par le Bailleur seront refacturés en intégralité au Preneur.

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires de tous les frais et droits qui seraient la suite ou la conséquence du présent acte.

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'commissaire de justice, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Les parties déclarent ne pas vouloir soumettre le présent Bail à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 28. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- ⇒ Le Preneur dans les Biens Loués
- ⇒ Le Bailleur en son domicile

Le présent acte est établi sous forme électronique par le biais du logiciel DocuSign® en application des articles 1366, 1367 et du dernier alinéa de l'article 1375 du Code civil. Chaque Partie reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires à la signature électronique des présentes et avoir signé par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée ainsi que de ses termes et conditions et renonce, en conséquence, à toute réclamation ou demande contestant la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure les présentes. Les présentes sont signées en un seul exemplaire, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil. En conséquence, les Parties reconnaissent que toute version électronique dudit acte de manière dématérialisée vaudra preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement aux termes et conditions des présentes.

Les parties accepte de désigner Challes-les-Eaux comme lieu d'exécution du présent acte

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
Pour la Société LMS SA

Paraphes

DS
RS

DS
GL

Bail SEMERARO Raphaëlle/ LMS SA



DELEGATION DE POUVOIR

Par la présente,

Je, soussignée, _____ agissant en tant que Directeur Général Délégué et Administrateur de la société La Maison du Sol, confère procuration à

_____, Directeur Régional des Ventes pour établir et signer l'état des lieux du local commercial situé à Challes les Eaux (73190) – chemin des 3 prés.

Par délégation, Monsieur _____ pourra signer le bail à la remise des clés concomitante à l'état des lieux.

Pour valoir ce que de droit,
à Villeneuve la Garenne, le 25/10/2023



BORDEAUX
BREST
CLERMONT FD

DIJON
GRENOBLE
LILLE

LIMOGES
LYON
METZ

NANTES
NICE
RENNES

ROUEN
Ste GENEVIEVE DES BOIS
STRASBOURG

TOULOUSE
VANNES
VILLENEUVE LA GARENNE

MITRY MORY
MALATAVERNE





18/09/2023
17:08:24

18/09/2023
17:08:24



chemin des 3 prés, SEVASOL (enseigne précédente), 73190 CHALLES-LES-EAUX

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
73064	0	D	0475	1661	

Source : cadaastre.gouv.fr



REVARD EXPERTISE
Nos compétences pour votre tranquillité

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence

Pour le compte de REVARD EXPERTISE

Date de réalisation : 27 août 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2019-0920 du 6 septembre 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

Chem. des Trois Prés

73190 Challes-les-Eaux

Référence(s) cadastrale(s):

0D0475

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

Locataire



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	28/06/1999	oui	oui ⁽¹⁾	p.3
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icpe				Oui	4 sites* à - de 500 mètres	

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.
 Retrait / gonflement des argiles		Non	-

 Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



SOMMAIRE

Synthèses..... 1

Imprimé officiel..... 4

Localisation sur cartographie des risques 5

Déclaration de sinistres indemnisés..... 6

Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... 7

Annexes..... 8



REVARD EXPERTISE
Nos compétences pour votre tranquillité

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 27/08/2023

Parcelle(s) : 0D0475

Chem. des Trois Prés 73190 Challes-les-Eaux

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐ non ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ¹

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ¹

oui ☐ non ☐

¹ Information à compléter par le vendeur / bailleur, d'opportunité auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☒

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☐

zone 2 ☒

zone 3 ☐

Faible

Faible avec facteur de transfert

Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ¹

oui ☐ non ☐

¹ Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐

non ☐

zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ¹

oui ☐ non ☐

¹ Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Bailleur Mme SEMARARO RAPHAELLE

à

le

Locataire -

à

le

¹ cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux"

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

Attention ! SIS n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.



REVAR EXPERTISE
Nos compétences pour votre tranquillité

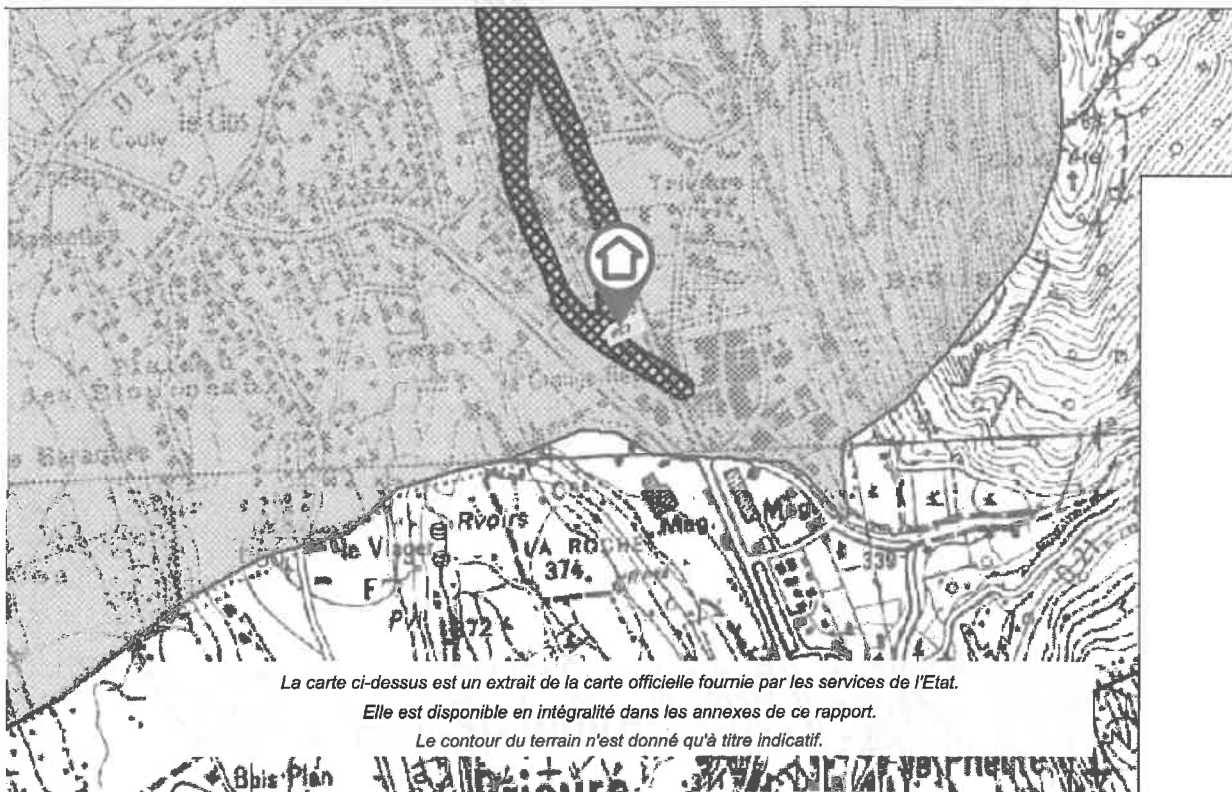
27 août 2023
Chem. des Trois Prés
73190 Challes-les-Eaux

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 28/06/1999

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.



REVARD EXPERTISE
Nos compétences pour votre tranquillité

27 août 2023
Chem. des Trois Prés
73190 Challes-les-Eaux

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/12/1991	24/12/1991	23/08/1992	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/02/1990	20/02/1990	24/05/1990	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Chambéry - Savoie
Commune : Challes-les-Eaux

Adresse de l'immeuble :
Chem. des Trois Prés
Parcelle(s) : 0D0475
73190 Challes-les-Eaux
France

Etabli le : _____

Bailleur : _____

Locataire : _____



Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 28/06/1999, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "bleue foncé (inondable - concernée par le risque inondation)" et sous la condition "(aire de) stationnement de caravane pour hivernage." : référez-vous au règlement, page(s) 4
- En zone "bleue foncé (inondable - concernée par le risque inondation)" et sous la condition "camping ou aire de stationnement de gens du voyage." : référez-vous au règlement, page(s) 2
- En zone "bleue foncé (inondable - concernée par le risque inondation)" et sous la condition "stockage de produit toxique, polluant, dangereux ou sensible à l'eau; ou stockage de produit flottant." : référez-vous au règlement, page(s) 4

Documents de référence

> Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 28/06/1999

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par REVAR D EXPERTISE en date du 27/08/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2019-0920 en date du 06/09/2019 en matière d'obligation d'Information Acqureur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 28/06/1999
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2019-0920 du 6 septembre 2019

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 28/06/1999
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PRÉFET DE LA SAVOIE

**Direction Départementale des Territoires
Service Sécurité et Risques
Unité Risques**

**Arrêté préfectoral DDT/SSR/unité risques n° 2019-0920
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques et pollutions
sur la commune de Challes-les-Eaux**

Le Préfet de la Savoie,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales,
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27,
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5,
- VU** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- VU** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- VU** l'arrêté préfectoral du 8 mars 2019 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Savoie,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2016-1476 du 15 novembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Savoie,
- VU** l'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1630 du 22 décembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Challes-les-Eaux,
- VU** la modification des fiches communales d'information sur les risques et les pollutions de septembre 2018 intégrant l'information relative à la pollution de sols et la situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon,
- SUR** proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie,

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1630 du 22 décembre 2016 est abrogé.

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Challes-les-Eaux sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- le niveau du potentiel radon
- la mention des secteurs d'information sur les sols (SIS)
- le nombre des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie de Challes-les-Eaux et à la Direction Départementale des Territoires de la Savoie.

Article 3 : Le dossier communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 : Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'information est adressée au maire de la commune de Challes-les-Eaux et à la chambre départementale des notaires de la Savoie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie ; l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal : Le Dauphiné.

Cet arrêté et le dossier communal d'information seront accessibles depuis le site internet des services de l'État en Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr

Article 5 : Conformément aux articles R.421-1 à R.421.7 du code de justice administrative, le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

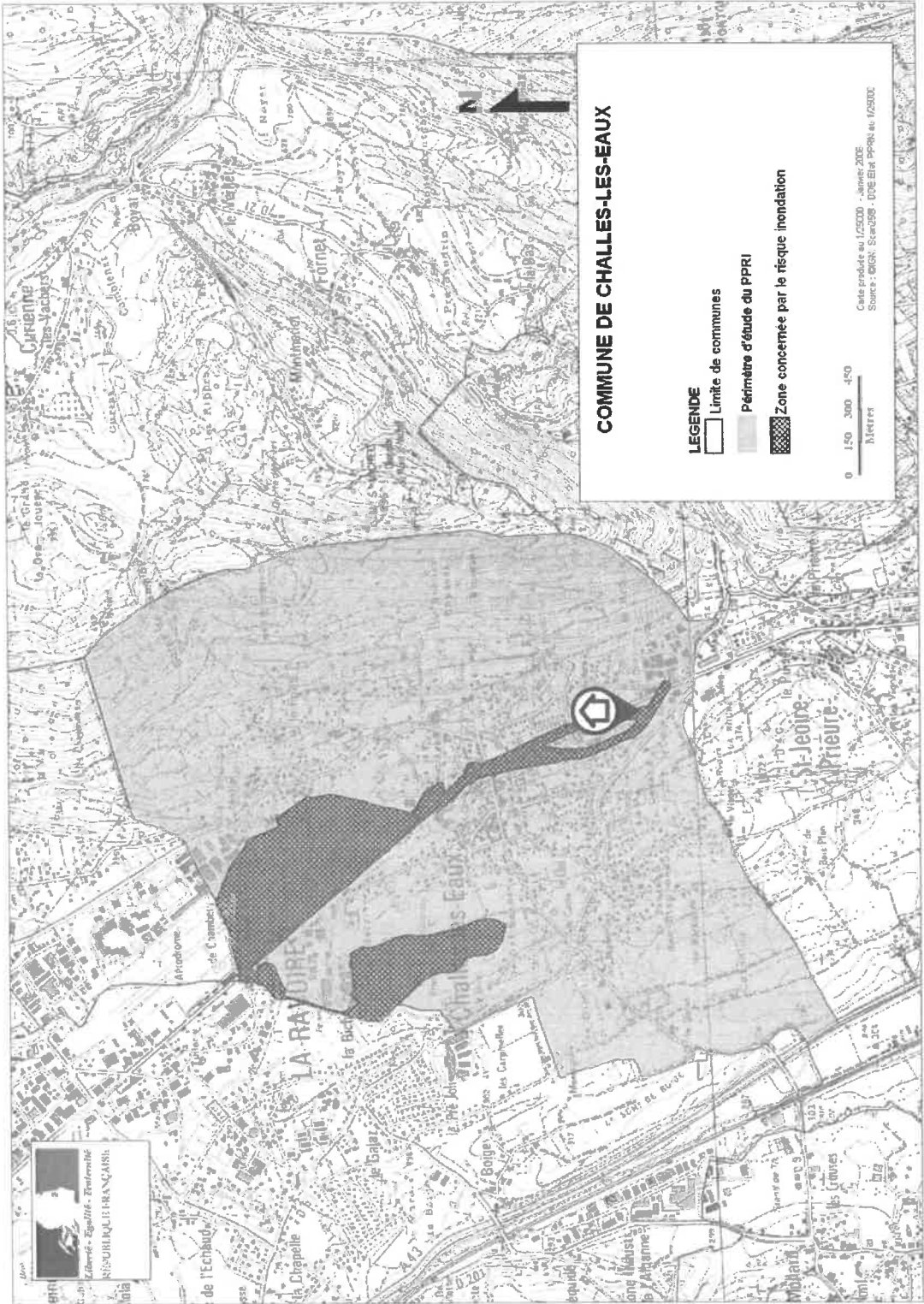
Article 6 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie, et Madame le maire de la commune de Challes-les-Eaux sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Chambéry, le – 6 SEP, 2019

Pour le Préfet, par délégation,


Le Directeur Départemental
des Territoires

Hervé BRUNELOT



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

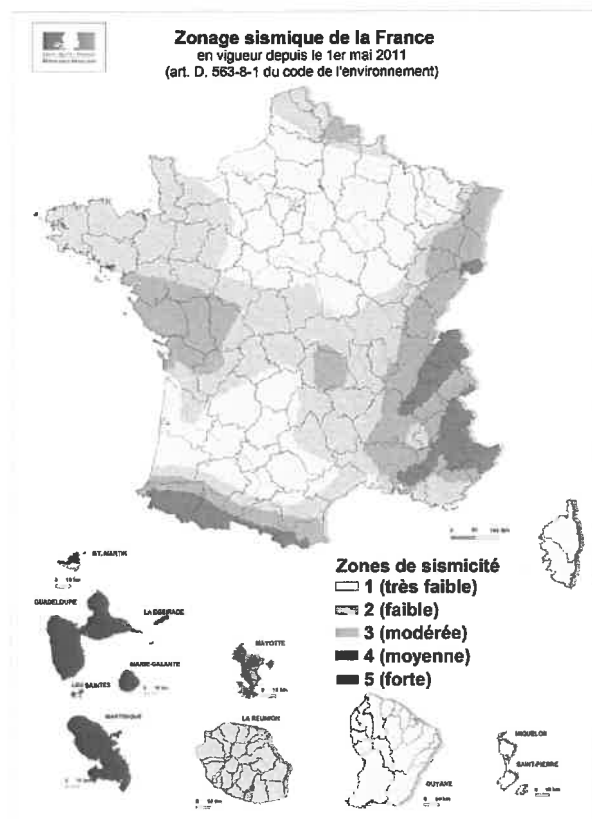
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

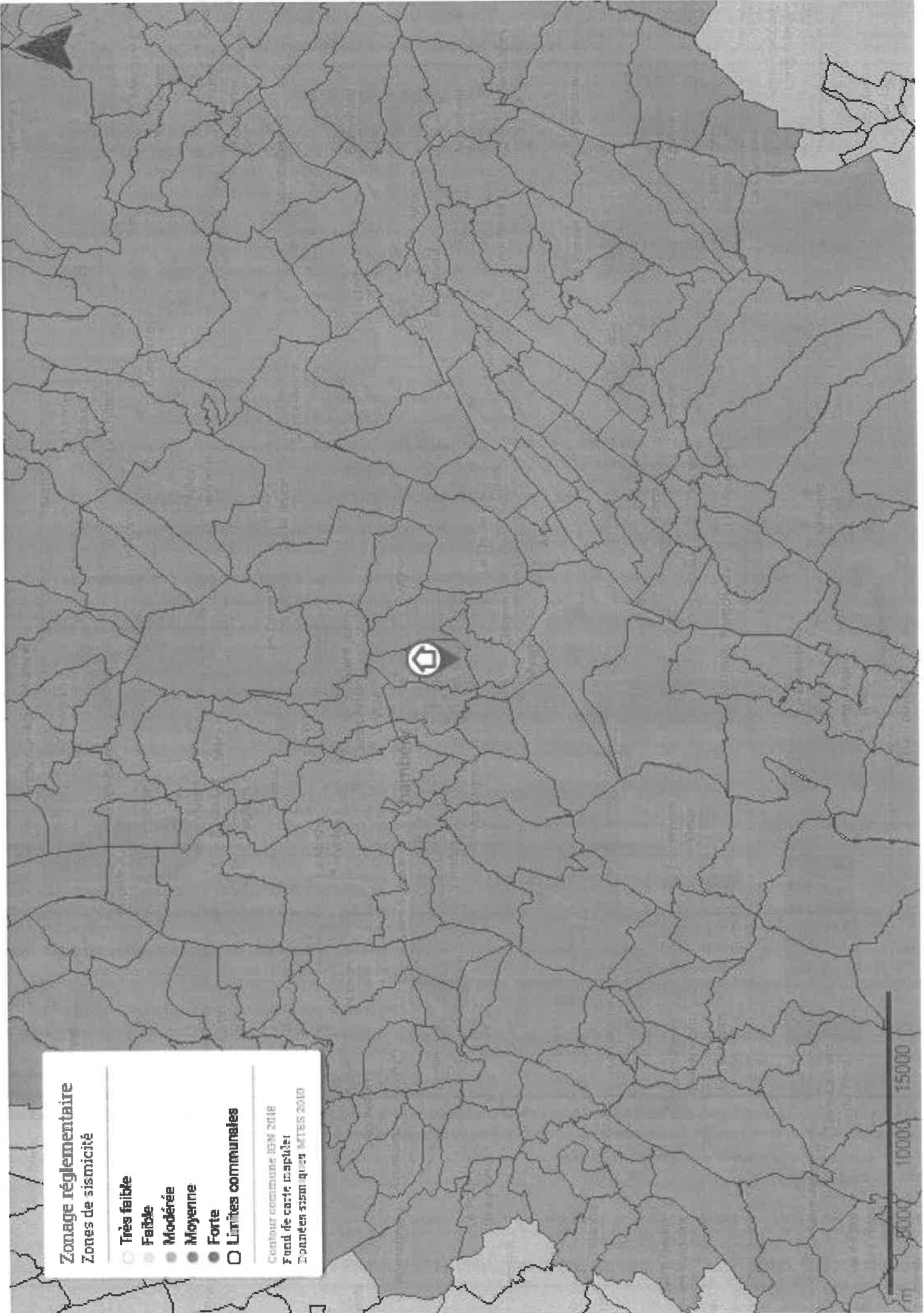
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



DS
KS

DS
GL

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



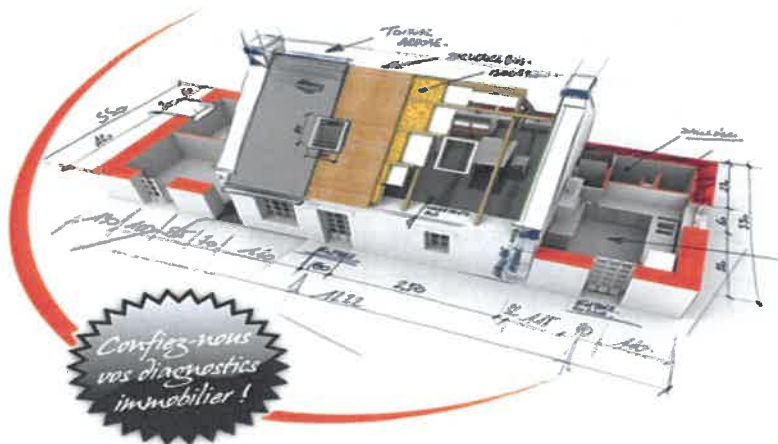
REVARD EXPERTISE

Nos compétences pour votre tranquillité

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : SEMERARO23/IMO/5382

Date du repérage : 18/08/2023



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département :.....**Savoie**

Adresse :.....**CHEMIN DES 3 PRES**

Commune :.....**73190 CHALLES-LES-EAUX**

**Références cadastrales non
communiquées Parcelle(s) n° : NC**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Etage RDC, Lot numéro Non
communiqué**

Périmètre de repérage :

**Toutes parties accessibles sans
démontage ni destruction.**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :.....**Mme SEMERARO RAPHAELLE**

Adresse :.....**80 RUE RENE CASSIN
73490 LA RAVOIRE**

Objet de la mission :

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Dossier Technique Amiante | ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Diag. Assainissement |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Etat relatif à la présence de termites | ☐ Diag. Piscine |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Etat parasitaire | ☐ Diag. Installations Gaz |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☒ Etat des Risques et Pollutions | ☐ Diag. plomb dans l'eau |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Etat des lieux | ☐ Diag. Installations Electricité |
| ☐ Contrôle Périodique Amiante | ☐ Métrage (Loi Carrez) | ☐ D.Technique DTG |
| ☐ Amiante HAP | ☒ Métrage (Surface Habitable) | ☒ Diagnostic de Performance Energétique |
| ☐ Strategie Dossier Amiante | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☐ Diag. Radon |
| ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Plomb avant Travaux | ☐ Vérif. accessibilité handicapé |
| ☐ Mold Inspection | ☐ Exposition au plomb (DRIPP) | ☐ Diag. Performance Numérique |



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Centres commerciaux

N° : SEMARARO23/IMO/5382
 N° ADEME : 2373T2830798I
 Valable jusqu'au : 26/08/2033
 Nature du commerce (Parties privatives uniquement) :
 locaux d'entreprise (bureaux)
 Année de construction : ...2000

Date (visite) : 18/08/2023
 Diagnostiqueur : ...GIRARD Gregory
 Signature : 

Adresse : CHEMIN DES 3 PRES (Etage RDC) 73190 CHALLES-LES-EAUX

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (LOCAUX CHAUFFES) Sth : 363 m² S_{GLA} : 100 m²

Propriétaire :
 Nom :

Locataire (s'il y a lieu) :
 Nom : li_loc_nom

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2022-2021-2020

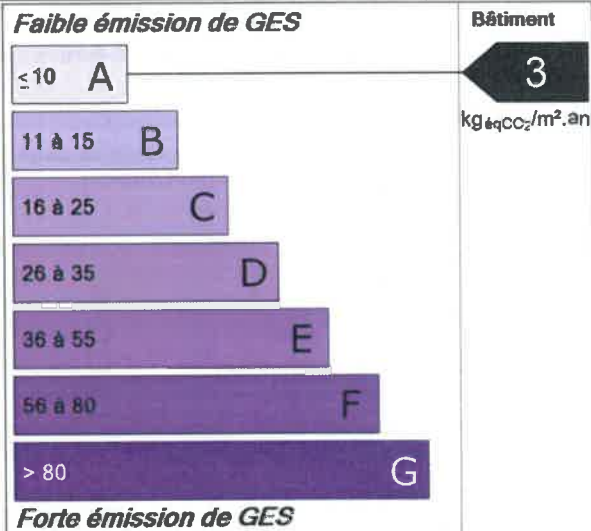
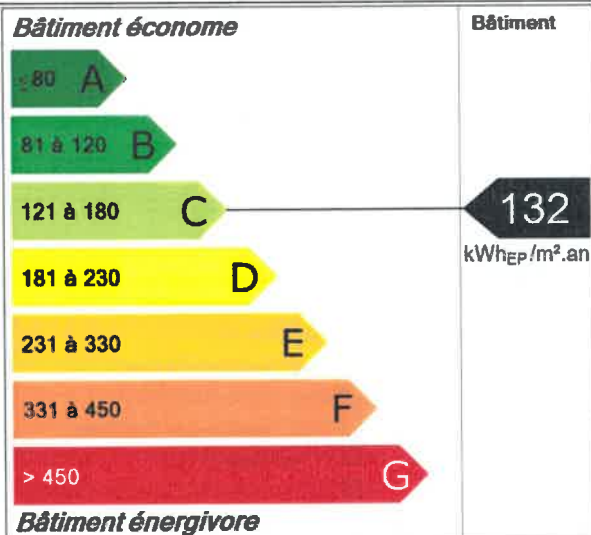
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 26 625 kWh _{EP}	61 238 kWh _{EP}	7 723 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL		61 238 kWh_{EP}	7 723 €

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 132 kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : 3 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Autre matériau non répertorié donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : PAC air/air installée avant 2008 (système individuel)	Système de production d'ECS : Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
Toiture : Plafond sur solives métalliques donnant sur l'extérieur (combles aménagés)		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres battantes - double vitrage avec lame d'air 15 mm	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ☐ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ☐ Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- ☐ Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- ☐ Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ☐ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ☐ Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ☐ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ☐ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ☐ Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- ☐ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ☐ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- ☐ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ☐ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ☐ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ☐ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ☐ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ☐ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- ☐ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ☐ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.	

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 18 mai 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)**

Nom de l'opérateur : GIRARD Gregory, numéro de certification : DTI2663 obtenue le 30/09/2019

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr



REVARD EXPERTISE

Nos compétences pour votre tranquillité

Attestation de surface

Numéro de dossier : SEMERARO23/IMO/5382
 Date du repérage : 18/08/2023
 Heure d'arrivée : 09 h 00
 Durée du repérage : 02 h 15

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Savoie**

Adresse : **CHEMIN DES 3 PRES**

Commune : **73190 CHALLES-LES-EAUX**
Références cadastrales non
communiquées Parcelle(s) n° : NC

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage RDC, Lot numéro Non
communiqué

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. **Mme SEMERARO RAPHAELLE**

Adresse : **80 RUE RENE CASSIN**
73490 LA RAVOIRE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom :

Adresse :

Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans**
démontage ni destruction.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **GIRARD Gregory**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **REVARD EXPERTISE**

Adresse : **450 Route Des Epinettes**
73420 DRUMETTAZ-CLARAFOND

Numéro SIRET : **829 945 638**

Désignation de la compagnie d'assurance : **LIBERTY MUTUAL**

Numéro de police et date de validité : **ACUB1T-001 - 30/06/2024**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface totale : 697,85 m² (six cents quatre-vingt dix-sept mètres carrés quatre-vingt-cinq)

Attestation de surface n° SEMERARO23/IMO/5382**Résultat du repérage**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - SHOW ROOM	108		
Rez de chaussée - BUREAU 1	19,55		
Rez de chaussée - BUREAU 2	17,02		
Rez de chaussée - Cuisine	5,38		
Rez de chaussée - Sanitaires	4,68		
Rez de chaussée - WC F	1,43		
Rez de chaussée - WC H	1,4		
Rez de chaussée - BUREAU 3	19,53		
Rez de chaussée - Vestiaires	25,4		
Rez de chaussée - Dégagement	8,72		
Rez de chaussée - ENTREPOT 1		181,7	
Rez de chaussée - MEZZANINE		60	
Rez de chaussée - ENTREPOT 2		125,4	
1er étage - MEZZANINE	64,12		
1er étage - BUREAU	28,98		
1er étage - ARCHIVES	26,54		

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :**Surface habitable totale : 330,75 m² (trois cent trente mètres carrés soixante-quinze)****Surface au sol (Dépôts) : 367,10 m² (trois cent soixante-sept mètres carrés dix)**Fait à **CHALLES-LES-EAUX**, le **18/08/2023**Par : **GIRARD Gregory**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



REVARD EXPERTISE

Nos compétences pour votre tranquillité

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **SEMERARO23/IMO/5382** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : CHEMIN DES 3 PRES 73190 CHALLES-LES-EAUX.

Je soussigné, **GIRARD Gregory**, technicien diagnostiqueur pour la société **REVARD EXPERTISE** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	GIRARD Gregory	DEKRA Certification	DTI2663	29/09/2024 (Date d'obtention : 29/09/2019)
DPE	GIRARD Gregory	DEKRA Certification	DTI2663	29/09/2024 (Date d'obtention : 30/09/2019)
Electricité	GIRARD Gregory	DEKRA Certification	DTI2663	29/09/2024 (Date d'obtention : 30/09/2019)
Gaz	GIRARD Gregory	DEKRA Certification	DTI2663	29/09/2024 (Date d'obtention : 30/09/2019)
Plomb	GIRARD Gregory	DEKRA Certification	DTI2663	01/09/2024 (Date d'obtention : 02/09/2019)

- Avoir souscrit à une assurance (LIBERTY MUTUAL n° ACUB1T-001 valable jusqu'au 30/06/2024) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **CHALLES-LES-EAUX**, le **18/08/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

**Liberty Mutual
Insurance Europe Limited**

42, rue Washington
Immeuble Monceau 7ème étage
75008, Paris
FRANCE
Siret 408 774 610 00039
Tel +33 (0)1 53 05 90 59
www.libertyspecialtymarkets.com



ATTESTATION D'ASSURANCE

Nous soussignés, LIBERTY MUTUAL INSURANCE EUROPE LIMITED – 42 rue Washington 75008 Paris, agissant en tant qu'assureur, certifions par la présente attestation que :

**Monsieur Gregory GIRARD
Cabinet REVARD Expertise
450 route des Epinettes
73420 Drumettaz-Clarafond**

est titulaire d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile souscrit sous le n° ACUB1T-001, accordant des garanties responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostiqueur immobilier comprenant les diagnostics suivants :

- DTG
- Audit énergétique L126-28-1 du CCH
- Plomb sans mention (CREP)
- Amiante sans mention
- Dpe individuel
- Gaz
- Électricité

La présente attestation est valable pour la période d'assurance du 17 juillet 2023 (0h) au 30 juin 2024 (24h)

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 1 000 000 euros par sinistre et 3 000 000 euros par année.

En foi de quoi, nous délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit, celle-ci ne pouvant engager la compagnie Liberty Mutual Insurance Europe Limited au-delà des limites, termes, conditions et exclusions du contrat auxquels elle se réfère.

Fait à Paris, le 18 juillet 2023

Pour l'Assureur :



CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticqueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

Grégory GIRARD

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2663 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	02/09/2019	01/09/2024
- Diagnostic amiante sans mention	30/09/2019	29/09/2024
- Diagnostic de performance énergétique individuel	30/09/2019	29/09/2024
- Etat de l'installation intérieure de Gaz	30/09/2019	29/09/2024
- Etat de l'installation intérieure d'électricité	30/09/2019	29/09/2024

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 26 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 8 juillet 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 et 2 décembre 2011.



Le Directeur Général, Yvan MAINGUY
Bagneux, le 07/10/2019



Numéro d'accréditation :
4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses définies dans les Conditions Générales peuvent rendre ce certificat invalide

Seule la version originale du certificat avec bande argentée à gauche, fait foi

DS
GL



TERRANOTA

URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Dossier de Renseignements d'Urbanisme

18/09/2023
17:08:12

Nos/Réf : 4541BMC0923ADS
Cabinet BERTOLO MAILLET-CONTOZ

Collab. : VOIRE Sylvie
Vos/Réf : semeraro
Pro/Acq : SEMERARO Rafaëlla
Adresse : chemin des 3 prés, SEVASOL (enseigne précédente)
CHALLES-LES-EAUX (73190)
Ref Cad : 0 D 0475 pour 1661m2

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLUi approuvé le 18/12/19 (Der. Mod. Simp. 17/12/20 ; Der. Mod. 10/11/22 ; Der. Maj. 28/02/23 ; Der MEC 05/05/23)	UGce	Droit de préemption urbain SIMPLE

Droit de préemption

- DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé
- N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements
- N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier - est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : Risque d'inondation : Zone 3 (constructible sous conditions) ; Zone blanche
- PSA – Servitudes Aéronautiques – Est situé dans une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aéronautique

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans une zone de mixité sociale
- Est concerné par un emplacement réservé : N° CLE 02 - Aménagement d'entrée de ville sud, le long de la RD 1006 (cf. Plan annexé)
- N'est pas concerné par un alignement (limites actuelles de la propriété)
- N'est pas concerné par une marge de recul

Opérations

- Est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques générales au PLUI (Petit patrimoine, cycle de l'eau, climat et énergie,...)
- N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

Environnement

- N'est pas situé dans un parc naturel régional
- N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000

TERRANOTA
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Dossier de Renseignements d'Urbanisme

18/09/2023
17:08:12

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 2 (moyen)
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible
- N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral
- N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : Cette zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral

Observations concernant la parcelle

- L'adresse du bien est : Chemin des trois prés - 73190 Challes-Les-Eaux
- Est desservie par une voie : Départementale & privée
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif

A Annecy, le lundi 18 Septembre 2023



TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

Dossier de Renseignements d'Urbanisme

18/09/2023
17:08:12

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Droit de préemption

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Droit de préemption urbain SIMPLE	X			
Droit de préemption urbain RENFORCE		X		
Zone de préemption des espaces naturels sensibles départementaux		X		
Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux		X		

Servitudes d'Utilité Publique

Questions	OUI	NON	NC	Observations
A1 - forêts soumises au régime forestier (abrogée)		X		
AS1 - protection des eaux potables et minérales		X		
I1 - transports d'hydrocarbures liquides		X		
I4 - lignes électriques		X		
PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers	X			Risque d'inondation : Zone 3 (constructible sous conditions) ; Zone blanche
PT1 - transmissions radioélectriques : protection contre les perturbations électromagnétiques		X		
PT3 - communication téléphonique et télégraphique		X		
PSA - Servitudes Aéronautiques	X			

Servitudes d'Urbanisme

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Mixité sociale	X			
Alignement		X		
Emplacement réservé	X			N° CLE 02 - Aménagement d'entrée de ville sud, le long de la RD 1006 (cf. Plan annexé)
Marge de recul		X		
Espace boisé classé		X		
Sursis à statuer		X		
Éléments remarquables du patrimoine bâtis et/ou naturels		X		
Alignement commercial		X		
Loi Montagne		X		
Loi Littoral		X		



TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

Dossier de Renseignements d'Urbanisme

18/09/2023
17:08:12

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Opérations

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Zone d'aménagement concerté (ZAC)		X		
Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		X		
OAP Thématiques PLUi Chambéry	X			

Environnement

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Natura 2000 (ZPS et ZSC)		X		
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)		X		

Observations, prescriptions particulières et autres

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Périmètre de voie bruyante	X			
Termites		X		
Sismicité	X			Moyenne (4)
Radon	X			Zone 2 (moyen)
Commune ayant voté la taxe forfaitaire sur les terrains nus à bâtir	X			
Zone de retrait-gonflement des sols argileux	X			Aléa faible
Mérule		X		

Observations concernant la parcelle

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Adresse du bien	X			Chemin des trois prés - 73190 Challes-Les-Eaux
Est desservie par une voie (départementale, communale, rurale ou privée)	X			Départementale & privée
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif	X			

TERRANOTA

URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Nos/Réf : 4541BMC0923ADS
Cabinet BERTOLO MAILLET-CONTOZ

Vos/Réf : semeraro
Adresse : chemin des 3 prés, SEVASOL (enseigne précédente)
CHALLES-LES-EAUX (73190)
Ref Cad : 0 D 0475 pour 1661m2

Lexique

18/09/2023
17:08:12

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Zone(s)

UGce : La zone urbaine générale (UG) regroupe un tissu urbain à vocation dominante d'habitat situé en dehors des centralités urbaines de la cluse chambérienne.

Le secteur UGc (général de centralité) regroupe un tissu urbain mixte au sein duquel la mixité des fonctions doit être confortée et la densité urbaine favorisée. Le secteur UGc regroupe les centralités de quartiers des communes de la cluse chambérienne et les secteurs situés à proximité immédiate de la zone UCV.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

PM1 : Résulte de l'approbation des plans de prévention des risques prévisibles (concerne l'ensemble des risques naturels), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surfaces submersibles, les périmètres de risques valant PPRN et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

PSA : A pour but d'éviter les constructions et autres obstacles incompatibles avec les modalités d'exploitation des aéroports (aéroports).

Servitudes d'Urbanisme

Mixité sociale : Secteur où une opération de construction de logements devra comprendre un taux de logement social spécifique.

Emplacement Réservé : Marque la volonté de la Collectivité de réaliser un équipement public de type infrastructure (voirie..) ou superstructure (école, gymnase..). Toute nouvelle construction est interdite sur l'emprise de l'ER.

Opérations

OAP thématique : Elles instaurent des principes d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire de la collectivité.

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Voies Bruyantes : Les infrastructures de transports terrestres peuvent être classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les normes d'isolement acoustique de façade de toute construction érigée dans le secteur de nuisance sonore varient en fonction de la catégorie.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Le présent document est un extrait du règlement d'urbanisme. Les alignements figurant au document d'urbanisme et ne peuvent se substituer à l'arrêté d'alignement délivré par le maire ou l'équipement.



TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

Lexique

18/09/2023
17:08:12

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

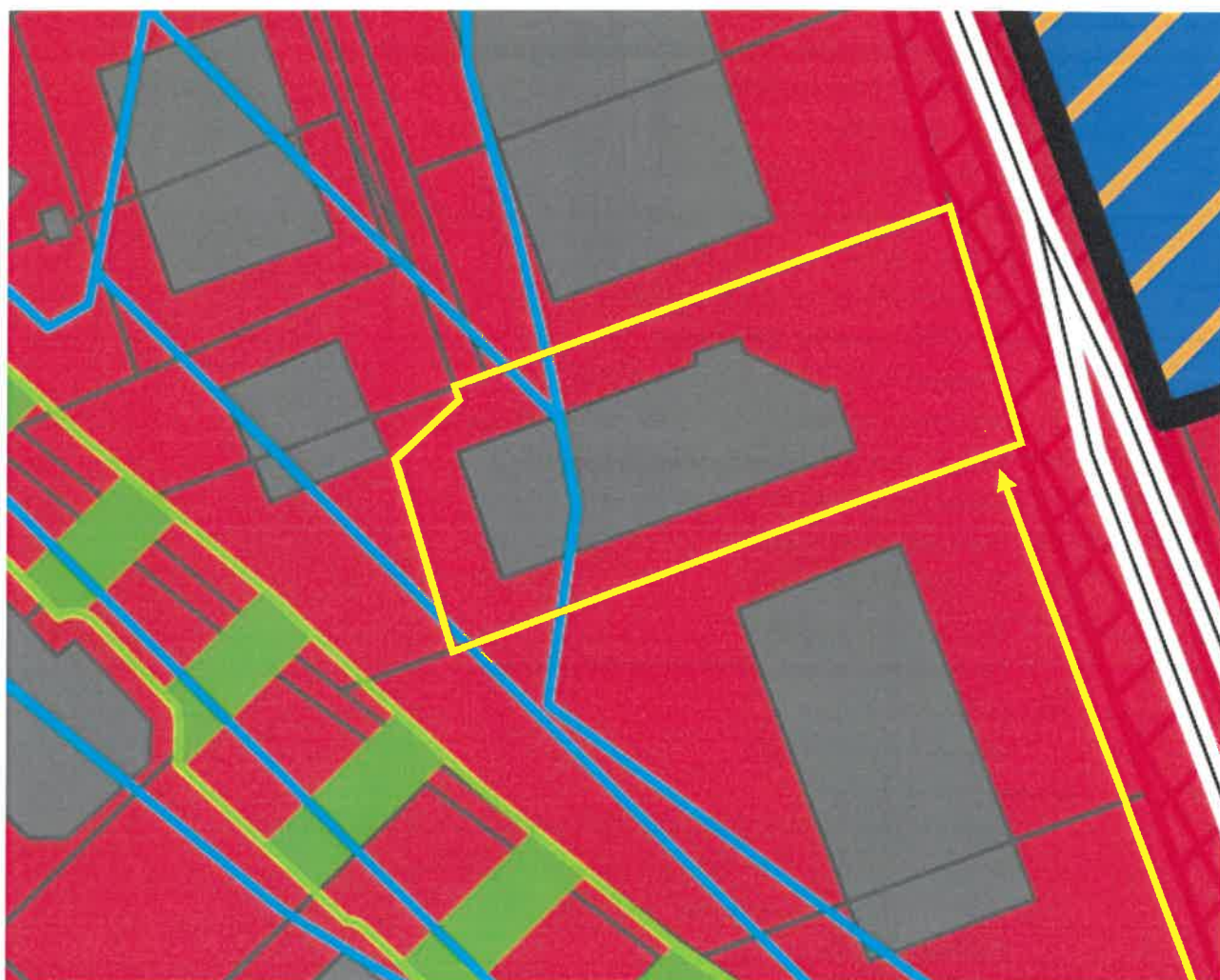
Mutation d'un ensemble bâti ou non-bâti sans modification de son état. / Ce document est établi sous la seule responsabilité de son signataire. / Il n'a pas pour objet de déterminer les règles de constructions et ne remplace pas le certificat d'urbanisme. / La présente note ne renseigne que les alignement figurant au document d'urbanisme et ne peuvent se substituer à l'arrêté d'alignement délivré par le maire ou l'équipement.

EURL Kevin Juredieu au capital de 2000€ - SIRET : 818 151 987 RCS Bourg-en-Bresse - TVA FR80818151987 - APE : 6299Z

DS
RS

DS
GL

Plan de Zone

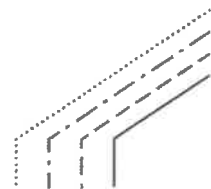


Zonage

AU à vocation d'habitat	At	UD
AU à vocation mixte	N	UEA
AU à vocation d'activité	Nc	UG
AU à vocation touristique	NI	UH
2AU	Nt	UM
A	PSMV	UT
Aa	UA	
Ap	UC	

Sources : PLUI de GRAND CHAMBERY

EURL KEVIN JURIEDIEU – AU CAPITAL DE 2000€ - SIRET : 818 151 987 00026 RCS D'ANNECY – APE : 8299Z





 Communes

Cadastre

 Parcelles

 Bâti

Éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers

 Patrimoine bâti et petit patrimoine

 Arbre remarquable

 Bâtiment pouvant changer de destination

 Chalet d'alpage pouvant changer de destination et/ou être reconstruit

 Bâtiment agricole

 Alignement d'arbres et haies à préserver

 Règle d'alignement des constructions

 Cheminement piéton/cycle existant ou à créer

 Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer (L123-1-5 6)

 Diversité commerciale à protéger ou à développer

 Espace Boisé Classé

 Secteur paysager à protéger

 Ensemble paysager d'intérêt

 Ensemble urbain d'intérêt

 Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

 Zones humides

 Règle de hauteur maximale

Secteurs de projets

 Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

 Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPA, L. 151-41)

 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

 Emplacement réservé

Secteurs de risque

 Aléa fort identifié au PIZ

 Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

 Aléa fort identifié au PPR

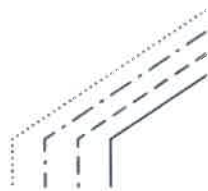
 Aléa moyen ou faible identifié au PPR

 Secteur soumis à condition spéciale de constructibilité au titre du R.151-34 du code de l'urbanisme | Secteur soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme en attente d'étude de risque

 Risque technologique identifié

Sources : PLUI de GRAND CHAMBERY

EURI KEVIN JUREDIEU – AU CAPITAL DE 2000€ - SIRET : 818 151 987 00026 RCS D'ANNÉCY – APE : 8299Z



TERRANOTA

— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

TERRANOTA

18/09/2023
17:08:21

VALIDÉE

cle1	1242,12	Challes-les-Eaux	Vole de desserte de la zone d'activités de Pré la Tienne	Commune de Challes-les-Eaux
cle2	2197,75	Challes-les-Eaux	Aménagement d'entrée de ville sud, le long de la RD 1006	Commune de Challes-les-Eaux
cle3	2032,38	Challes-les-Eaux	Aménagement d'entrée de ville sud, le long de la RD 1006	Commune de Challes-les-Eaux
cle4	150,5	Challes-les-Eaux	Aménagement d'entrée de ville sud, le long de la RD 1006	Commune de Challes-les-Eaux
cle5	14049,57	Challes-les-Eaux	Aménagement divers autour du parc de Triviers	Commune de Challes-les-Eaux
cle6	755,19	Challes-les-Eaux	Élargissement de la rue Jean Moulin, RD 9	Commune de Challes-les-Eaux
cle7	1984,19	Challes-les-Eaux	Piste cyclable	Commune de Challes-les-Eaux
cle8	302,38	Challes-les-Eaux	Chemin d'entretien de la Mer	Commune de Challes-les-Eaux
cle9	3643,61	Challes-les-Eaux	Création d'une voirie de liaison ZAC du Puits d'Ordet vers La Ravoir RD 5	Commune de Challes-les-Eaux
cle10	37,98	Challes-les-Eaux	Élargissement de la rue Jean Moulin, RD 9	Commune de Challes-les-Eaux
cle11	6354,16	Challes-les-Eaux	Piste cyclable et rond-point	Commune de Challes-les-Eaux
cle12	817,95	Challes-les-Eaux	Création d'une voirie et d'un nouveau carrefour entre le chemin Saint-Vincent et la RD 1006	Commune de Challes-les-Eaux
cle14	6485,76	Challes-les-Eaux	Sentier forestier	Commune de Challes-les-Eaux
cle15	1054,3	Challes-les-Eaux	Sentier forestier	Commune de Challes-les-Eaux
cle16	920,67	Challes-les-Eaux	Élargissement de la rue Georges Clemenceau	Commune de Challes-les-Eaux
cle17	7075,76	Challes-les-Eaux	Élargissement Chemin des Teppes	Commune de Challes-les-Eaux
cle18	1424,85	Challes-les-Eaux	Élargissement de voirie	Commune de Challes-les-Eaux
cle19	590,88	Challes-les-Eaux	Chemin de la combe	Commune de Challes-les-Eaux
cle20	278,19	Challes-les-Eaux	Aménagement pédon	Commune de Challes-les-Eaux
cle21	468,34	Challes-les-Eaux	Aménagement cheminement doux	Commune de Challes-les-Eaux
cle22	1617	Challes-les-Eaux	Aménager les espaces publics et améliorer l'entrée de ville (sans construction)	Commune de Challes-les-Eaux

Sources : PLUI de GRAND CHAMBERY

EURL KEVIN JUREDIEU – AU CAPITAL DE 2000€ - SIRET : 818 151 987 00026 RCS D'ANNECY – APE : 8299Z

DS

RS

DS

GL

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG ET AUG



Préambule

La zone urbaine générale (UG) regroupe un tissu urbain à vocation dominante d'habitat situé en dehors des centralités urbaines de la cluse chambérienne.

La zone UG se décline en 4 secteurs :

- > Le **secteur UGce** (général de centralité) regroupe un tissu urbain mixte au sein duquel la mixité des fonctions doit être confortée et la densité urbaine favorisée. Le secteur UGce regroupe les centralités de quartiers des communes de la cluse chambérienne et les secteurs situées à proximité immédiate de la zone UCV ;
- > Le **secteur UGd** (général dense) regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif dans lequel une densification raisonnée peut être réalisée ;
- > Le **secteur UGi** (général individuel) regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense situé dans la cluse chambérienne et au sein duquel une densification peut être réalisée ;
/ Le secteur UGi regroupe un sous-secteur UGi1 permettant une densification douce et maîtrisée du tissu urbain existant.
- > Le **secteur UGe** (général d'équipement) regroupe les emprises d'équipements publics existants dans les communes de la cluse chambérienne.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, les dispositions réglementaires de l'AVAP-SPR doivent être respectées.

La zone est touchée par des PPR dont le règlement annexé au PLUi HD s'impose au présent règlement.

La zone (commune de Chambéry et de la Motte-Servolex) est touchée par des périmètres de risques technologiques faisant l'objet de règles annexées au PLUi HD et s'imposant au présent règlement.

La zone UG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

La zone AUG correspond aux secteurs d'urbanisation nouvelle situés en continuité des espaces urbains génériques de la cluse chambérienne, à dominante résidentielle ou mixte.

La zone AUG se décline en 4 secteurs :

- > Le secteur AUGce (général de centralité) ;
- > Le secteur AUGd (général dense) ;
- > Le secteur AUGi et AUGi1 (général individuel) ;
- > Le secteur AUGe (général d'équipement).

La zone AUG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUG ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Entrée de ville » sur la commune de Bassens ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Saint Louis du Mont » sur la commune de Bassens ;
- > Zone AUGce concernée par l'OAP « Sétérées Sud – Saint Vincent » sur la commune de Challes-les-Eaux ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « La Croix Rouge Dessus » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « Les Bois » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGe concernée par l'OAP « Labiaz » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « Le Pré Joli - Granier » sur la commune de La Ravoire ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Château de la Croix » sur la commune de Saint-Alban-Laysse ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « La Clusaz - Hameau » sur la commune de Saint-Alban-Laysse ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « La Cote » sur la commune de Saint-Alban-Laysse.

La zone est traversée ou impactée par des ouvrages de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques autour desquels sont instituées des Servitudes d'Utilité Publiques, pouvant limiter les possibilités de construire. Se reporter aux annexes correspondantes du PLUi HD.

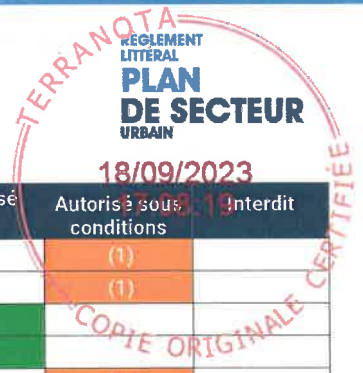
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UG et AUG1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Secteurs UGce et AUGce :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière		(1)	
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(2)	
	restauration			
	commerce de gros		(1)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique		(1)	
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(3)	
	entrepôt		(1)	
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

- (1) Constructions nouvelles : interdites.
Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions dont la destination est interdite :
- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ; Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.
- (2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m² de surface de plancher et à condition de respecter le caractère de la zone et de ne pas entraîner pas de nuisances incompatibles avec la destination habitation ;
- (3) Constructions nouvelles : à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.
Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée :
- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.



Au sein des secteurs UGd, AUGd, UGi et AUGi :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière		(1)	
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(2)	
	restauration			
	commerce de gros		(1)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(3)	
	entrepôt		(1)	
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : interdites.

Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions dont la destination est interdite :

- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ; Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

(2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200 m² de surface de plancher (existant et projet) et à condition de respecter le caractère de la zone et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation ;

(3) Constructions nouvelles : à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée :

- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

Dans les secteurs UGd et UGi, concernés par un risque naturel d'éboulements rocheux identifié au plan de zonage, les nouvelles constructions peuvent être interdites sauf celles permettant l'amélioration de la protection vis-à-vis du risque.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement		(1)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : habitations nécessaires au fonctionnement des équipements existants ou futurs implantés sur la zone. Les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté destiné à l'accueil des gens du voyage sont autorisés

Habitations existantes : l'extension limitée nécessaire au fonctionnement des équipements existants ou futurs implantés sur la zone.

Secteur UGe : Les constructions et équipements d'activités économiques en lien avec l'activité aéroportuaire sont autorisés.

Article UG et AUG2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		(1)
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(2)
Constructions de plus de 20 m ² de surface de plancher situées au sein d'un périmètre d'attente de projet global d'aménagement défini au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et identifié au plan de zonage graphique, avant la levée préalable de cette servitude.	(3)	

(1) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.)

(2) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le

milieu environnant.

(3) Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont toutefois autorisés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.



Article UG et AUG3 : mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Cet article ne s'applique pas aux zones identifiées comme « zones non soumises » dans l'annexe « secteur de mixité sociale »

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Au sein des secteurs UGce, AUGce, UGd, AUGd, UGi et AUGi :

Dans les communes de Bassens, Challes-les-Eaux, La Motte Servolex, Barberaz

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 5 logements ou plus de 350 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Tout lotissement comportant plus de 5 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

A Saint-Alban-Laysse

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 10 logements ou plus de 700 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Tout lotissement comportant plus de 10 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les communes de Chambéry, Barby, Jacob-Bellecombette, Cognin et La Ravoire

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 10 logements ou plus de 700 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les zones identifiées comme « zones avec un seuil de 20 logements » dans l'annexe « Carte Secteur de Mixité sociale », le seuil de déclenchement de la règle énoncée dans le paragraphe précédent est de 20 logements.

Tout lotissement comportant plus de 10 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux repérés aux pièces graphiques du PLUi HD :

En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

Article UG et AUG4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Au sein des secteurs UGce et AUGce :

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement le long des axes repérés sur les documents graphiques du PLUi HD.

En l'absence d'inscription graphique, les constructions doivent être implantées dans une distance comprise entre



3 et 6 m de l'alignement actuel ou futur, le cas échéant. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue. La surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.

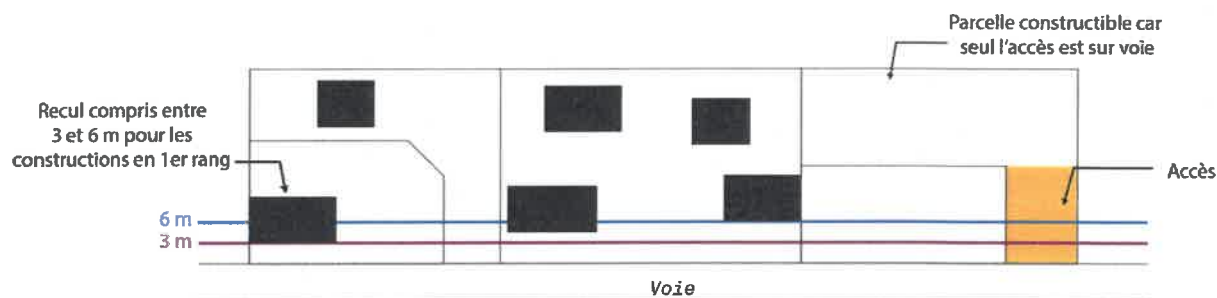
Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 6 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum de 6 m devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Au sein des secteurs UGi, AUGi, UGd et AUGd :

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur, le cas échéant, ou à une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue. En cas de recul, la surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 6 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum de 6 m devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique. Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Elles peuvent néanmoins être autorisées en 1er rideau en respectant les règles d'implantation du 1er rideau. Les annexes, hors carports, devront dans ce cas respecter l'une de ces conditions suivantes :

- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans les matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.

Règles applicables à tous les secteurs :

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue sous réserve d'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les bandes de reculs.

Dans le cas de rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre horizontalement l'alignement de la façade sur rue (les surélévations ne sont pas autorisées) ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- > dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, si elle est admise ou imposée par le règlement de l'AVAP-SPR.



2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Au sein des secteur UGce et AUGce :

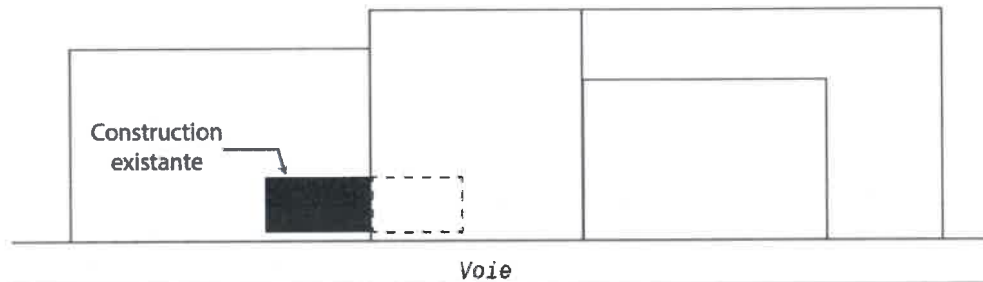
Le long des axes repérés graphiquement au plan d'alignement du PLUI HD

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (premier rideau) :

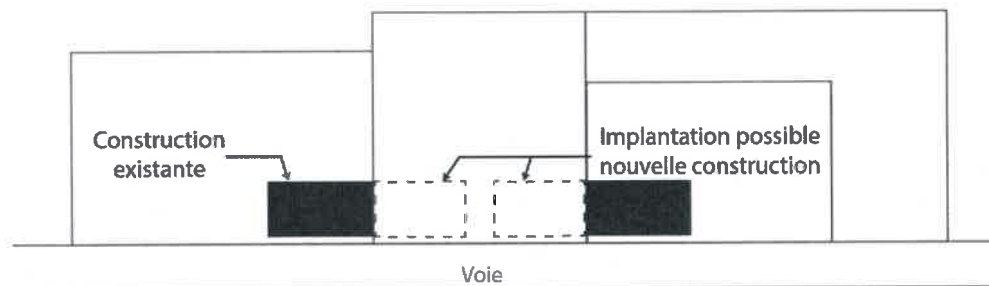
Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

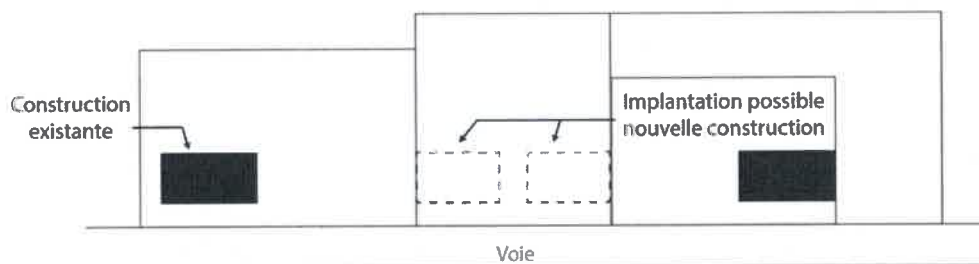
1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.



2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait, ce dernier est de 3,5 m minimum.

Au-delà de 20 m de l'alignement (deuxième rideau)

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
 - / que la hauteur totale de la construction n'excède pas 7 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Sur les autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en

limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite sur 3 m de profondeur depuis la limite.

- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGi, AUGi :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
/ que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 3 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone autre qu'une zone N, et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
/ que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.

Sur l'ensemble des secteurs des zones UG et AUG :

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut être réalisée dans les bandes de retrait.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle (est pris en compte tout élément de la construction principale constitutif d'emprise au sol ou de surface de plancher).

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > une adaptation des implantations et des emprises autorisée par le règlement de l'AVAP-SPR, dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Les dispositions relatives à l'emprise au sol s'appliquent sur l'ensemble des communes du secteur urbain, à l'exception de la commune de Chambéry.

Au sein des secteurs UGce et AUGce :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGi et AUGi :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière

Au sein du secteur UGi1 et AUGi1 :

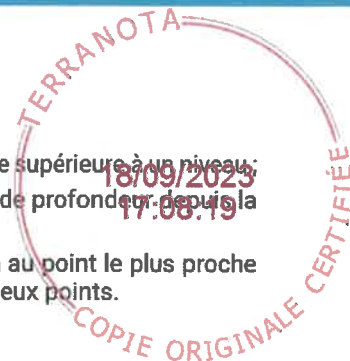
L'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.





5/ Hauteur

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, une adaptation des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans le respect du règlement de l'AVAP-SPR.

Au sein des secteurs UGce et AUGce :

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 9 m et 12 m.

La hauteur totale est fixée à 14 m maximum.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 15 m maximum.

La hauteur totale est fixée à 17 m maximum.

Au sein des secteurs UGi et AUGi :

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 9 m maximum.

La hauteur totale est fixée à 11 m maximum.

Au sein du secteur UGe et AUGe :

Non réglementé.

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour :

- > Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction contigüe existante ;
- > Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

Article UG et AUG5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les dispositions suivantes concernant l'adaptation au terrain naturel ne s'appliquent pas au Domaine public autoroutier concédé.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

3/ Aspects des constructions

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, le règlement de l'AVAP-SPR se substitue aux règles énoncées ci-dessous.

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.



D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En rez-de-chaussée sur voie ou emprise publique, les façades aveugles ou comportant plus d'un accès de garage par façade d'immeuble sont interdites. Les entresols aveugles sont autorisés s'ils sont traités qualitativement.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les façades présentant une longueur supérieure à 15 m devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan.

Teinte :

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit ...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture. En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles



de plus de 25 m² est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Pour l'ensemble des secteurs des zones UG et AUG, il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

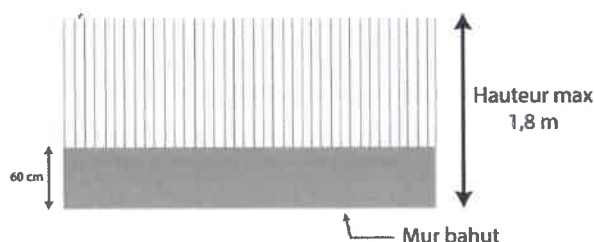
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,8 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.

En cas de mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.

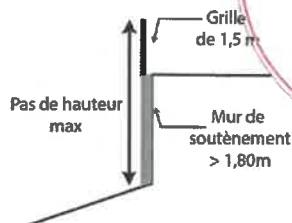
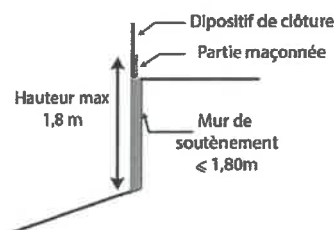


La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



18/09/2023
17:08:19

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifie.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

Ensembles urbains d'intérêt

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

Linéaires de façades identifiés : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

Ensemble paysager d'intérêt

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démolé ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

Patrimoine bâti et petit patrimoine

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.



Article UG et AUG6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de Biotope (CBS) et de pleine terre

Dans les **secteurs UGce, UGi, AUGce et AUGi** le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière.

Dans le **secteur UGd et AUGd**, le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40% minimum de l'unité foncière.

Dans le **secteur UGE et AUGe**, le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 20% minimum de l'unité foncière.

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD. Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe ou de piscines sont autorisées à condition que :

- Les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette.

2/ Qualité des espaces libres

Les équipements publics ne sont pas concernés dans les dispositions suivantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

TERRA NOTA
18/09/2023
17-08-19
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

3/ Les éléments de paysage

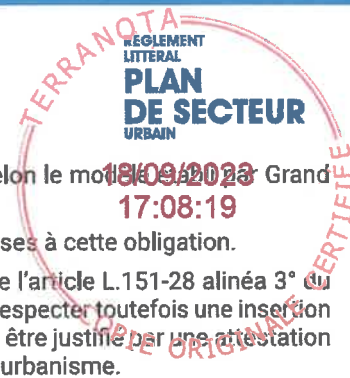
Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : > au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; > les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ; > tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ; > les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : > le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ; > les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : > seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ; > les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m² maximum.
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : > toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; > tout exhaussement et affouillement de sol ; > tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; > tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. Sont admis sous conditions : > les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; > l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Il est rappelé que la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » doit être respectée avant d'envisager une quelconque compensation. Néanmoins, dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide n'est pas évitée, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par la réglementation en vigueur devront être réalisées. Si la surface impactée est inférieure à 1000 m², le terrain d'assiette du projet devra fait l'objet d'une convention financière définissant la compensation à mettre en œuvre, signée entre le pétitionnaire et la structure porteuse GEMAPI..

4/ Performance énergétique

Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".



Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Les constructions raccordées au réseau de chaleur de Chambéry ne sont pas soumises à cette obligation.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Article UG et AUG7 : obligations en matière de stationnement

Les dispositions de l'article UG7 et AUG7 ne concernent pas le Domaine public autoroutier concédé.

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indication contraire portée au règlement graphique ou dans les OAP

Les équipements publics sportifs ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension :

- > doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés ;

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Pour les constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de services avec accueil de clientèle et de bureau :

Au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume

de la construction principale.

Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de 18/09/2023 17:08:19 comportant au moins une cave privative ou un cellier.

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Dans les secteurs UGi et AUGI :

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Minimum 1,6 place par logement. Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.	Pour les opérations de plus de 5 logements : +10% de places pour le stationnement visiteur
	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement), sauf en cas de création de logements supplémentaires ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans les autres secteurs des zones UG et AUG :

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG ET AUG



Préambule

La zone urbaine générale (UG) regroupe un tissu urbain à vocation dominante d'habitat situé en dehors des centralités urbaines de la cluse chambérienne.

La zone UG se décline en 4 secteurs :

- > Le **secteur UGce** (général de centralité) regroupe un tissu urbain mixte au sein duquel la mixité des fonctions doit être confortée et la densité urbaine favorisée. Le secteur UGce regroupe les centralités de quartiers des communes de la cluse chambérienne et les secteurs situés à proximité immédiate de la zone UCV ;
- > Le **secteur UGd** (général dense) regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif dans lequel une densification raisonnée peut être réalisée ;
- > Le **secteur UGi** (général individuel) regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense situé dans la cluse chambérienne et au sein duquel une densification peut être réalisée ;
/ Le secteur UGi regroupe un sous-secteur UGi1 permettant une densification douce et maîtrisée du tissu urbain existant.
- > Le **secteur UGe** (général d'équipement) regroupe les emprises d'équipements publics existants dans les communes de la cluse chambérienne.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, les dispositions réglementaires de l'AVAP-SPR doivent être respectées.

La zone est touchée par des PPR dont le règlement annexé au PLUi HD s'impose au présent règlement.

La zone (commune de Chambéry et de la Motte-Servolex) est touchée par des périmètres de risques technologiques faisant l'objet de règles annexées au PLUi HD et s'imposant au présent règlement.

La zone UG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

La zone AUG correspond aux secteurs d'urbanisation nouvelle situés en continuité des espaces urbains génériques de la cluse chambérienne, à dominante résidentielle ou mixte.

La zone AUG se décline en 4 secteurs :

- > Le secteur AUGce (général de centralité) ;
- > Le secteur AUGd (général dense) ;
- > Le secteur AUGi et AUGi1 (général individuel) ;
- > Le secteur AUGe (général d'équipement).

La zone AUG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUG ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Entrée de ville » sur la commune de Bassens ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Saint Louis du Mont » sur la commune de Bassens ;
- > Zone AUGce concernée par l'OAP « Sétérées Sud – Saint Vincent » sur la commune de Challes-les-Eaux ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « La Croix Rouge Dessus » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « Les Bois » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGe concernée par l'OAP « Labiaz » sur la commune de Chambéry ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « Le Pré Joli - Granier » sur la commune de La Ravoire ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « Château de la Croix » sur la commune de Saint-Alban-Leysse ;
- > Zone AUGi concernée par l'OAP « La Clusaz - Hameau » sur la commune de Saint-Alban-Leysse ;
- > Zone AUGd concernée par l'OAP « La Cote » sur la commune de Saint-Alban-Leysse.

La zone est traversée ou impactée par des ouvrages de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques autour desquels sont instituées des Servitudes d'Utilité Publiques, pouvant limiter les possibilités de construire. Se reporter aux annexes correspondantes du PLUi HD.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UG et AUG1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Secteurs UGce et AUGce :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière		(1)	
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(2)	
	restauration			
	commerce de gros		(1)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique		(1)	
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(3)	
	entrepôt		(1)	
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : interdites.

Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions dont la destination est interdite :

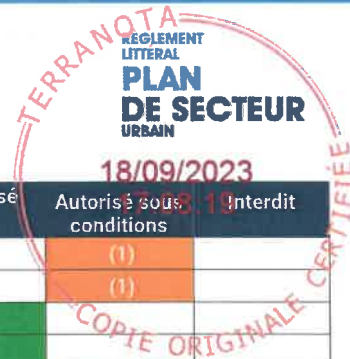
- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ; Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

(2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m² de surface de plancher et à condition de respecter le caractère de la zone et de ne pas entraîner pas de nuisances incompatibles avec la destination habitation ;

(3) Constructions nouvelles : à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée :

- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.



Au sein des secteurs UGd, AUGd, UGi et AUGi :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière		(1)	
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(2)	
	restauration			
	commerce de gros		(1)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(3)	
	entrepôt		(1)	
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

- (1) Constructions nouvelles : interdites.
Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions dont la destination est interdite :
- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUI HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI HD ; Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.
- (2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200 m² de surface de plancher (existant et projet) et à condition de respecter le caractère de la zone et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation ;
- (3) Constructions nouvelles : à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.
Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée :
- à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUI HD ;
- à conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI HD ;
- à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

Dans les secteurs UGd et UGi, concernés par un risque naturel d'éboulements rocheux identifié au plan de zonage, les nouvelles constructions peuvent être interdites sauf celles permettant l'amélioration de la protection vis-à-vis du risque.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole exploitation forestière			
Habitation	logement hébergement		(1)	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail restauration commerce de gros activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle hébergement hôtelier et touristique cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale salles d'art et de spectacles équipements sportifs autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie entrepôt bureau centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : habitations nécessaires au fonctionnement des équipements existants ou futurs implantés sur la zone. Les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté destiné à l'accueil des gens du voyage sont autorisés

Habitations existantes : l'extension limitée nécessaire au fonctionnement des équipements existants ou futurs implantés sur la zone.

Secteur UGe : Les constructions et équipements d'activités économiques en lien avec l'activité aéroportuaire sont autorisés.

Article UG et AUG2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		(1)
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(2)
Constructions de plus de 20 m ² de surface de plancher situées au sein d'un périmètre d'attente de projet global d'aménagement défini au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et identifié au plan de zonage graphique, avant la levée préalable de cette servitude.	(3)	

(1) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.)

(2) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le

milieu environnant.

(3) Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont toutefois autorisés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI HD.



Article UG et AUG3 : mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Cet article ne s'applique pas aux zones identifiées comme « zones non soumises » dans l'annexe « secteur de mixité sociale »

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Au sein des secteurs UGce, AUGce, UGd, AUGd, UGi et AUGi :

Dans les communes de Bassens, Challes-les-Eaux, La Motte Servolex, Barberaz

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 5 logements ou plus de 350 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Tout lotissement comportant plus de 5 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

A Saint-Alban-Laysse

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 10 logements ou plus de 700 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Tout lotissement comportant plus de 10 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les communes de Chambéry, Barby, Jacob-Bellecombette, Cognin et La Ravoire

Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de 10 logements ou plus de 700 m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les zones identifiées comme « zones avec un seuil de 20 logements » dans l'annexe « Carte Secteur de Mixité sociale », le seuil de déclenchement de la règle énoncée dans le paragraphe précédent est de 20 logements.

Tout lotissement comportant plus de 10 lots doit garantir une production minimum de 35% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI) en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou, le cas échéant, à l'entier supérieur.

Dans les secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux repérés aux pièces graphiques du PLUI HD :

En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

Article UG et AUG4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

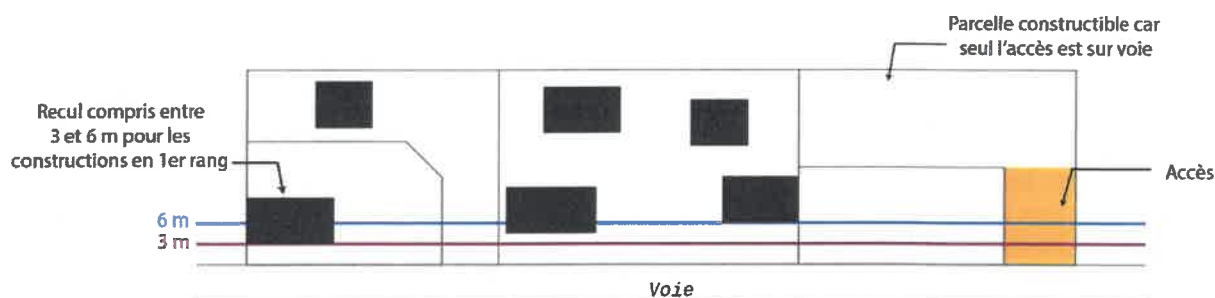
Au sein des secteurs UGce et AUGce :

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement le long des axes repérés sur les documents graphiques du PLUI HD.

En l'absence d'inscription graphique, les constructions doivent être implantées dans une distance comprise entre

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur, le cas échéant, ou à une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue. En cas de recul, la surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.



- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans les matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale.

Non réglementé.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre horizontalement l'alignement de la façade sur rue (les surélévations ne sont pas autorisées) ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- > dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, si elle est admise ou imposée par le règlement de l'AVAP-SPR.



2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Au sein des secteur UGce et AUGce :

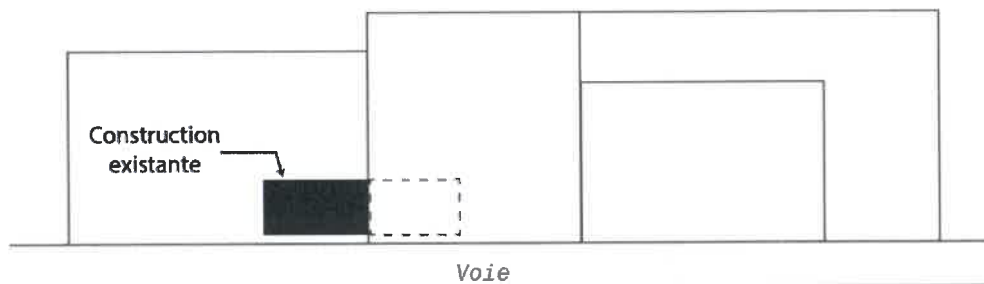
Le long des axes repérés graphiquement au plan d'alignement du PLUi HD

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (premier rideau) :

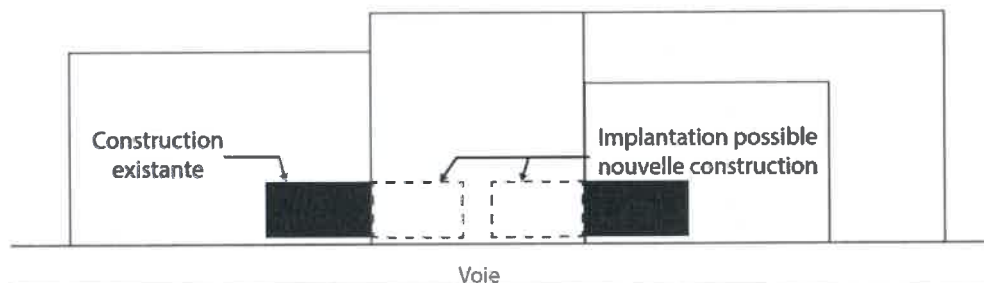
Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

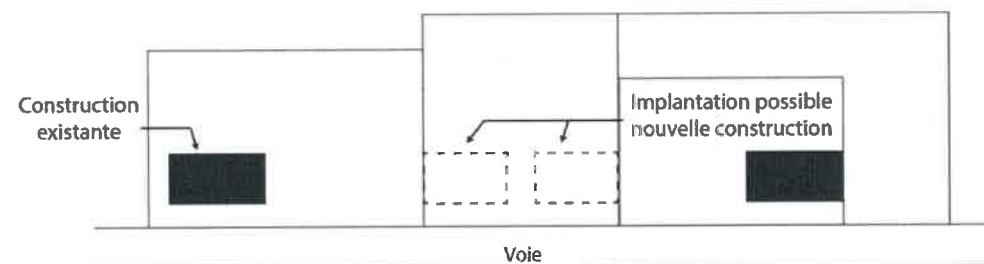
1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.



2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait, ce dernier est de 3,5 m minimum.

Au-delà de 20 m de l'alignement (deuxième rideau)

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
 - / que la hauteur totale de la construction n'excède pas 7 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Sur les autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en

limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite sur 3 m de profondeur depuis la limite.

- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGi, AUGi :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
/ que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 3 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone autre qu'une zone N, et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
/ que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite. La différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne peut alors être supérieure à un niveau ;
/ que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.

Sur l'ensemble des secteurs des zones UG et AUG :

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut être réalisée dans les bandes de retrait.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle (est pris en compte tout élément de la construction principale constitutif d'emprise au sol ou de surface de plancher).

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > une adaptation des implantations et des emprises autorisée par le règlement de l'AVAP-SPR, dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Les dispositions relatives à l'emprise au sol s'appliquent sur l'ensemble des communes du secteur urbain, à l'exception de la commune de Chambéry.

Au sein des secteurs UGce et AUGce :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGi et AUGi :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière

Au sein du secteur UGi1 et AUGi1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UGe et AUGe :

Non réglementé.



5/ Hauteur

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, une adaptation des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans le respect du règlement de l'AVAP-SPR.

Au sein des secteurs UGce et AUGce :

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 9 m et 12 m.

La hauteur totale est fixée à 14 m maximum.

Au sein des secteurs UGd et AUGd :

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 15 m maximum.

La hauteur totale est fixée à 17 m maximum.

Au sein des secteurs UGi et AUGi :

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 9 m maximum.

La hauteur totale est fixée à 11 m maximum.

Au sein du secteur UGe et AUGe :

Non réglementé.

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour :

- > Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction contiguë existante ;
- > Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

Article UG et AUG5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les dispositions suivantes concernant l'adaptation au terrain naturel ne s'appliquent pas au Domaine public autoroutier concédé.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

3/ Aspects des constructions

Dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, le règlement de l'AVAP-SPR se substitue aux règles énoncées ci-dessous.

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.



D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En rez-de-chaussée sur voie ou emprise publique, les façades aveugles ou comportant plus d'un accès de garage par façade d'immeuble sont interdites. Les entresols aveugles sont autorisés s'ils sont traités qualitativement.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les façades présentant une longueur supérieure à 15 m devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan.

Teinte :

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit ...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture. En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles



de plus de 25 m² est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Pour l'ensemble des secteurs des zones UG et AUG, il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

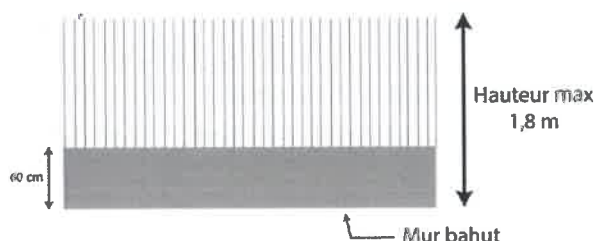
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,8 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.

En cas de mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.

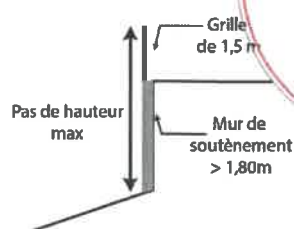
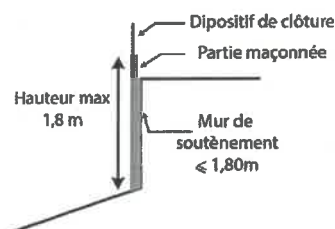


La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

Ensembles urbains d'intérêt

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

Linéaires de façades identifiés : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

Ensemble paysager d'intérêt

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démolit ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

Patrimoine bâti et petit patrimoine

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.



Article UG et AUG6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de Biotope (CBS) et de pleine terre

Dans les **secteurs UGce, UGi, AUGce et AUGi** le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière.

Dans le **secteur UGd et AUGd**, le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40% minimum de l'unité foncière.

Dans le **secteur UGE et AUGe**, le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 20% minimum de l'unité foncière.

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD. Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe ou de piscines sont autorisées à condition que :

- Les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette.

2/ Qualité des espaces libres

Les équipements publics ne sont pas concernés dans les dispositions suivantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

TERRA NOTA
18/09/2023
17-08-19
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

3/ Les éléments de paysage

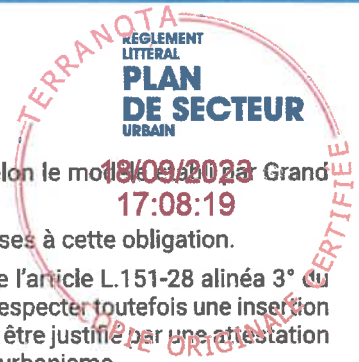
Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : > au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; > les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ; > tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ; > les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : > le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ; > les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : > seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ; > les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m² maximum.
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : > toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; > tout exhaussement et affouillement de sol ; > tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; > tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. Sont admis sous conditions : > les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; > l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Il est rappelé que la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » doit être respectée avant d'envisager une quelconque compensation. Néanmoins, dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide n'est pas évitée, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par la réglementation en vigueur devront être réalisées. Si la surface impactée est inférieure à 1000 m², le terrain d'assiette du projet devra fait l'objet d'une convention financière définissant la compensation à mettre en œuvre, signée entre le pétitionnaire et la structure porteuse GEMAPI..

4/ Performance énergétique

Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".



Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Les constructions raccordées au réseau de chaleur de Chambéry ne sont pas soumises à cette obligation.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Article UG et AUG7 : obligations en matière de stationnement

Les dispositions de l'article UG7 et AUG7 ne concernent pas le Domaine public autoroutier concédé.

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indication contraire portée au règlement graphique ou dans les OAP

Les équipements publics sportifs ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension :

- > doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés ;

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Pour les constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de services avec accueil de clientèle et de bureau :

Au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume

de la construction principale.

Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de plus de 5 logements de 16/09/2023 17:08:19 comportent au moins une cave privative ou un cellier.

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Dans les secteurs Ugi et AUGi :

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Minimum 1,6 place par logement. Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.	Pour les opérations de plus de 5 logements : +10% de places pour le stationnement visiteur
	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement), sauf en cas de création de logements supplémentaires ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans les autres secteurs des zones UG et AUG :

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin



Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement), sauf en cas de création de logements supplémentaires ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques et communs aux logements, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m ² / logt
	A partir du T3	1,5 m ² / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction ;	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m ² par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	



Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement), sauf en cas de création de logements supplémentaires ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques et communs aux logements, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m ² / logt
	A partir du T3	1,5 m ² / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction ;	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m ² par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	

TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

18/09/2023
17:08:22

Plan de Prévention des Risques (PPR)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Sources : PLUI de Grand Chambéry

EURL KEVIN JUREDIEU — AU CAPITAL DE 2000€ - SIRET : 838 151 987 00026 RCS D'ANNECY — APE : 8299Z

Banque Laydernier - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de EUR. 24.788.832 - SIREN 325 520 385 - RCS Annecy
N°TVA:FR 87 325 520 385 - Siège Social : 10 avenue du Rhône 74997 Annecy Cedex 09
Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 023 972

X-00-000012u

4021102R301002730701



02/06 0000 0039 0040

DS

RS

DS

GL

des lieux

Entrée, réalisé le 30/12/2023

Sortie, réalisé le / /

Le Local

Type : ☒ Immeuble individuel ☐ Local dans immeuble collectif

Surface : 698 m² Nombre de pièces : 9 + Entrepôt

Adresse précise :

Chemin de 3 Prés - 73190 CHAMUS LES EVOIX

Le Bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

Adresse (ou siège social) :

Le Preneur

Nom et prénom / dénomination :

LDS

Adresse (ou siège social) :

9-11, Rue de la Lière

92390 VILLENEUVE LA

Relevé des compteurs

GARENNE

Nom ancien occupant : SEVAZ

 **Électricité** N° compteur : 19615919934316 IP : AN 10+160 HC : 107235

Démarches : 09 72 13 20 80 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

 **Gaz naturel** N° compteur : Relevé :

Démarches : 09 72 13 20 80 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

 **Eau** N° - 1984 004 094 Eau chaude : m³ Eau froide : 131 m³

Équipements énergétiques

Chauffage : ☒ électrique ☐ gaz ☐ autre ☐ collectif

Eau chaude : ☒ électrique ☐ gaz ☐ autre ☐ collectif

Équipements de chauffage

CLIM. REVERSIBLE
☐ Chaudière : état : dernier entretien : 5/11/2023

☐ Nombre de radiateurs à eau : ☐ Nombre de radiateurs électriques :

☐ Ballon d'eau chaude : état :

Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
Porte Avant	2	
1 ^{ère} petite porte Ent.	2	
2 ^e petite porte Ent.	2	
Portes Sectionnelles	2	Electriques.

Parties privatives attachées au local

Partie privative	N°	Descriptif et état
Cave		
Parking / ~~Box~~		
Jardin		
Balcon / Terrasse		

Autres équipements et aménagements

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)	Commentaires
Sonnette Interphone	Entrée :	
	Sortie :	
Boîte aux lettres	Entrée :	D. Ben.
	Sortie :	
Portail	Entrée :	
	Sortie :	
Chenaux, gouttières	Entrée :	
	Sortie :	
ALARME	Entrée :	système alarme - sans raccordement au téléphone - à vérifier Elec -
	Sortie :	
	Entrée :	
	Sortie :	

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

Commentaires :

Paraphes : *SR GL*

Clés suite

Type de clé	Nombre	Commentaires
double porte interieur	3	
2 bureaux RDC show-room	1+1	
cuisine	0	
1 bureau RDC	3	
SAS Entrée	3	
Archive ETAGE	1	
Bureau ETAGE	1	
Sanitaires	0	
Boite aux lettres	1	

SRL GC

Pièce principale S.H.O.W ROOM RDC

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon		mur nickel - 2 fers portes basses par forte pluie + certains chassis partie verticale. → quelques plaques tachées et impactées. vérification clim visible et Edanage. suite mise en place électrique - dessem rembarde - peinture tachée et fissures sur place. vérification BAES. → 1 appareil central.
Fenêtres, volets	B		
Plafond	Bon		
Sol	B		
Plinthes	B		
Murs	B		
Rangements	B		
Prises, interrupteurs	B		
Éclairages	B		
Chauffage, tuyauterie	B		

Pièce annexe BUREAU 1 RDC

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon		leg décollant tapisserie côté porte trous emplacement horloge support triple volet roulant abimé vérif clim + éclairage suite mise en place électrique → 1 appareil.
Fenêtres, volets	Bon		
Plafond	Bon		
Sol			
Plinthes			
Murs	Bon		
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Réserve VESTIBULES

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			impacts sur murs extérieurs et intérieurs. luminaire mal fixé 1 mise mal fixée dalle moquette tachée poignée cassée porte accès dépôt → 1 radiateur électrique
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Commentaires :

Paraphes : *ST GC*

Pièce annexe BUREAU 2 RDC

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon		→ supprimer frange voler volant abîmée
Fenêtres, volets	Bon		
Plafond			
Sol			
Plinthes			→ impacts et trous. → Tache noire angle bas chaise. vérification chauffage / clim, éclairage suite Électrique
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			→ Appareil

Pièce annexe BUREAU 3 RDC + SAS

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon		SAS. chevilles murs plinthes rayés - impact sur - → 2 dents tâches - 1 abîmée → accroche dalle meuble - angle manquant quelques tâches meuble - → vérification voler volant suite mise en place de l'électrique - → chevilles placées apparemment. → trous mur côté porte - → 1 Radiateur électrique
Fenêtres, volets	Bon		
Plafond	Bon		
Sol	Bon		
Plinthes	Bon		
Murs	Bon		
Rangements			
Prises, interrupteurs	Bon		
Éclairages	Bon		
Chauffage, tuyauterie	Bon		

Pièce annexe ENTREEPT 1

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			① SKIDONE - Faire d'eau - BOIJS en intermédiaire suite visite de contrôle - ② Vérifier fonctionnement des portes sectionnelles après manœuvres électriques - ③ impact porte sectionnelle partie haute ④ remède sur porte SA GL
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Pièce annexe ENTREPRISE 2

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie		Commentaires
Portes, menuiseries			impacts Bandages intérieurs. à disposition panneaux parties extérieures. remise sur place (impacts)
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Pièce annexe BARDAGE EXTERIEUR

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie		Commentaires
Portes, menuiseries			De nombreux coups (voir photos)
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Pièce annexe

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie		Commentaires
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

S.M.G.L.

DS

RS

DS

GL

Pièce annexe DE22 ANINE + ESCALIER

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			Remarque : plan ne s'écaille trainés noirs sur plafond : → dalle moquette tachée. 1 appareil -
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol	Ben		
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Pièce annexe ARCHIVES

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	B		mise à disposition locataire 1h module rayonnage, Archives, + 1 bureau. → fissures au niveau du L'EPN - tout partie basse
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Pièce annexe BUREAU ETAGE

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	B		fuite joint mur rideau - côté poutre 2 infiltrations - 1 côté L'EPN 1 vers l'extérieur → fissures mur côté L'EPN - un petit sur murant de la poutre 1 appareil -
Fenêtres, volets	B		
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

DS

RS

DS

GL

SGC

Sanitaires → *vaine côté cuisine*

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			
WC			
Baignoire, douche			
Éviers, robinetterie			

Commentaires :

Paraphes : *SN GL*

Vestiaire / Coin cuisine

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon		fissure mur intérieur entre cuisine et WC chaises appendues au dessus de l'évier suite de pose meuble arcose peinture angle mur côté évier impact dernière porte WC homme (poignée) impact dernière porte WC femme (poignée)
Fenêtres, volets	B		
Plafond	B		
Sol	B		
Plinthes	B		
Murs	B		
Rangements / Casiers	B		
Prises, interrupteurs	B		
Éclairages	B		
Chauffage, tuyauterie	B		
Éviers, robinetterie	B.B		1 Radiateur électrique, côté cuisine
Plaque de cuisson			
Hotte aspirante			
Plan de travail			

Commentaires / Autres pièces

Billard Etage - Dangers à la propriété du Billard.
Bon Bois " "

Electricité - vérification générale des appareils après
 mise en électricité.

Signatures

Le bailleur (ou son mandataire)
 Signature précédée de « certifié exact »

Entrée, le 11/11/2023 Sortie, le _____

Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact »
 (Si le preneur représente d'autres preneurs inscrire: « Je me porte fort pour tous
 les autres titulaires du bail »)

Entrée, le 11/11/2023 Sortie, le _____