

Laetitia BOUISSET

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France – FNAIM
Inscrite sur la Liste des Experts près la Cour d'Appel de Grenoble

La Rotonde – 85 Allée du Merle – 26500 Bourg lès Valence – Tél : 04 75 56 33 71

à

Tribunal de Commerce de Romans

L.J. : M. Christophe CHARBONNEL

2019RJ0264/2020JC00684

Ordonnance du 11-08-2020



RAPPORT D'EXPERTISE :

Valeur vénale actuelle immeuble

29 Avenue Joseph Combier

26 250 LIVRON SUR DROME

Adressé le 5 Octobre 2020

En :

1 Exemple original au Greffe du Tribunal de Commerce de Romans

1 Exemple original à M. Jean-Marc GINEY, Juge-Commissaire

1 Exemple original à Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire

Nous soussigné, Laetitia BOUISSET, avons été commis, en qualité d'Expert,

par : *Ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère*

en date du : *11 Août 2020*

prononcée par : *Monsieur Jean-Marc GINEY - Juge Commissaire*

de la liquidation judiciaire de:

Monsieur Christophe CHARBONNEL

pour procéder, à la requête de :

Maître Philippe SERRANO, Liquidateur judiciaire

à la présente expertise, aux fins :

« Décrire et évaluer le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire. »

Visite des lieux :

Nous avons visité les lieux le **Jeudi 17 Septembre 2020** à 14 heures accompagnés de Monsieur GUILHOT locataire du RDC.

Ce dernier a en sa possession, pour des raisons pratiques, la clé d'accès au 1^{er} étage.

Nous avons nous même obtenu :

- Extrait de plan cadastral à jour
- Positionnement de l'immeuble au regard de l'urbanisme

**Prenant en compte tous les éléments recueillis au cours de la visite et de nos investigations postérieures,
Nous avons établi le présent rapport :**

RAPPORT

1. Adresse : 29 Avenue Joseph Combier
26 250 LIVRON SUR DROME

2. Situation géographique :



A égale distance de Valence et de Montélimar, sur la Nationale 7, au coeur de la vallée du Rhône, Livron-sur-Drôme ouvre la porte de la vallée de la Drôme, entre Cévennes et Vercors,

Livron se trouve à environ 20 kilomètres au Sud de Valence.

En 2017, la commune comptait 9 104 habitants.

Le bien en objet se situe plus précisément dans le centre-ville aux abords de la Route nationale 7.

Il bénéficie à cet égard d'une excellente visibilité.

Nous noterons également la présence à proximité immédiate de nombreuses places de stationnement.

3. Situation locative :

- Pour le RDC :

Selon bail commercial en date du 13 Novembre 2010, Monsieur Christophe CHARBONNEL a donné à bail à la SARL GRET IMMOBILIER, le local commercial situé au RDC.

Destination des lieux : le local doit servir au Preneur exclusivement au domaine des services. Il ne peut être utilisé même temporairement à un autre usage et il ne peut y être exercé aucun autre commerce que celui sus indiqué.

Durée du bail : le bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Janvier 2011 pour se terminer le **31 Décembre 2019**.

Depuis cette date, le bail se poursuit donc tacitement.

Loyer : le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 12 000 € non soumis à TVA payable mensuellement.
Le loyer actuel est de **851.79 €** par mois.

La taxe foncière est à la charge du Bailleur.

Dépôt de garanti : le Bailleur a reçu du Preneur la somme de **5 000 €** à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Cette somme restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au Preneur.

Droit au Bail : le Preneur a versé au Bailleur la somme de **5 000 €** le jour de la signature du Bail au titre du Droit au Bail.

- Pour le 1^{er} étage :

Occupé précédemment selon bail professionnel par le cabinet d'expert-comptable GRAVIR il est actuellement libre de toute occupation.

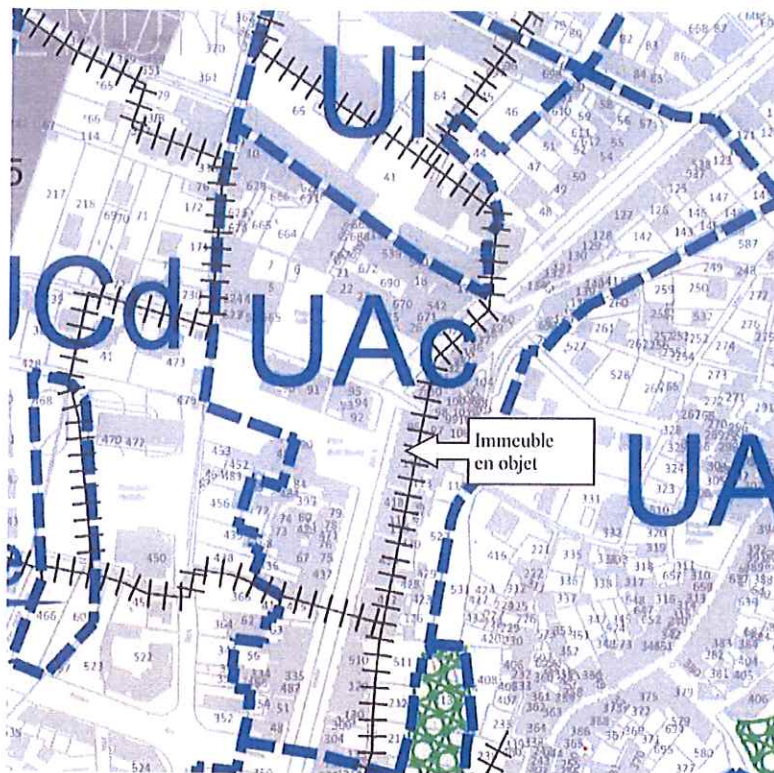
Le cabinet GRAVIR a résilié le bail professionnel à l'automne dernier et a libéré les lieux en Juin 2020.

- Pour le second étage :

Accessible uniquement depuis un ascenseur vétuste et non conforme situé à l'arrière du bâtiment dans un atelier.

Cet étage ne peut être exploité en l'état.

4. Urbanisme :



Le PLU de la Commune de Livron sur Drôme classe le terrain d'assiette de l'immeuble ici analysé en secteur UAç.

La zone UA correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règles générales, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Elle comprend entre autres un secteur UAç où le changement de destination des activités en habitat est interdit.

Nous relevons pour l'essentiel :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Parcs d'attractions,
 - Dépôts de véhicules sauf ceux admis à l'article UA2,
 - Garages collectifs de caravanes,
 - Les carrières,
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 12 mètres.

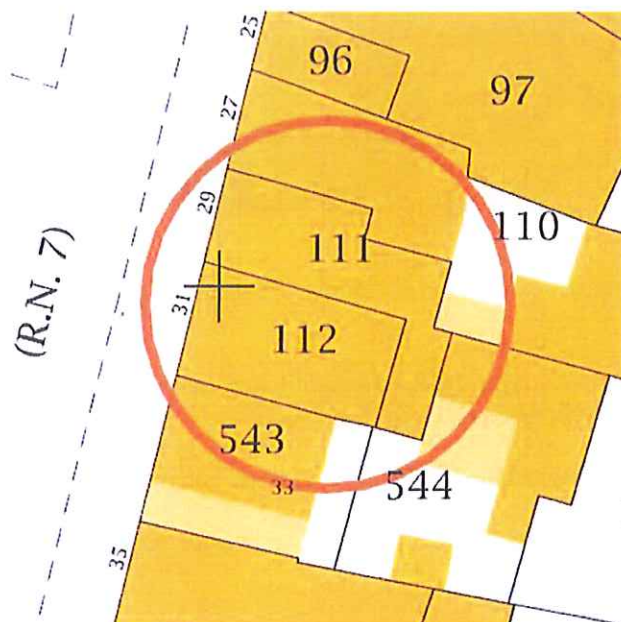
Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur.

Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

L'extrait du PLU de la commune Livron sur Drôme relatif à cette zone est annexé au présent rapport.

5. Description :

Plan cadastral :



Cadastré Section BH n° 111 pour une contenance de 135 m².

L'immeuble :

Immeuble élevé en R +2

Toiture en tuiles creuses poreuses sur la partie avant et en plaques fibrociment contenant de l'amiante pour l'atelier à l'arrière du bâtiment

Couverture à refaire

Absence d'isolation

Chéneaux obstrués par des végétaux

Un seul compteur d'eau et d'électricité pour tout l'immeuble

Casquette entre le 1^{er} et le 2nd étage à reprendre

Ravalement de la façade à prévoir



Le RDC :

Local commercial exploité sous l'enseigne SOLVIMMO pour l'activité d'agent immobilier.

Important linéaire vitrine

Local refait en 2011

Sol carrelage

Murs peinture

Faux plafond dalles minérales

Rideau métallique hors service

Système de climatisation d'appoint installé par l'occupant avec création d'une petite ouverture dans la vitrine

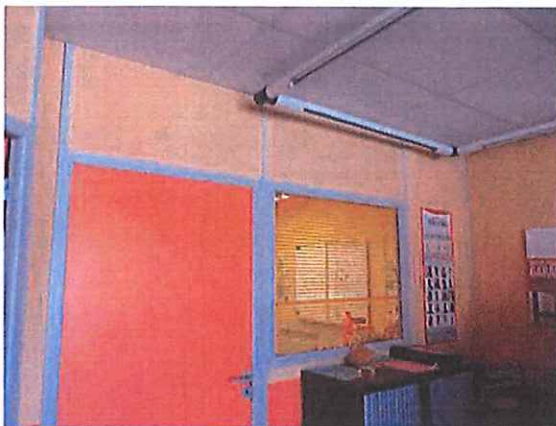
Chauffage par convecteurs électriques

Compteur d'électricité de l'immeuble à l'intérieur du local

Menuiserie extérieure en alu

Menuiserie intérieure en bois

Sanitaires hors services



Le 1^{er} étage :

Accessible depuis l'avenue Joseph Combier

Sol parquet flottant

Absence de climatisation

Important châssis vitré

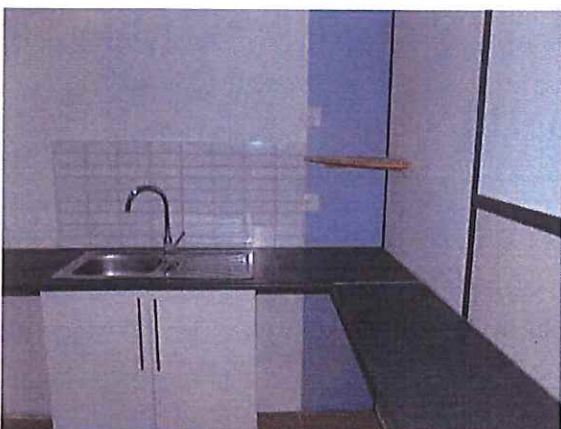
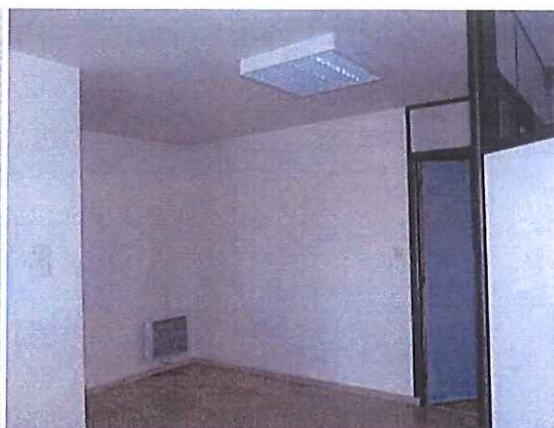
Chauffage par convecteurs électriques

Coin cuisine

Sanitaires

Nombreuses prises électriques et RJ45

Eclairage par caissettes de néons



L'atelier et accès 2nd étage :

Son accès se fait depuis un droit de passage piéton par un couloir ouvert non mitoyen de l'immeuble en objet et en traversant également une cour et un jardinet privés.

Le 2nd étage est accessible uniquement depuis un ascenseur vétuste et hors service situé dans l'atelier en l'arrière de l'immeuble principal.

De plus, il est inexploitable en l'état et il paraît techniquement difficilement envisageable de pouvoir le réhabiliter au regard des contraintes d'accès.



6. Analyse :

Préambule :

En 1990, des entités et organisations professionnelles d'experts immobiliers se sont réunies à l'initiative de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière afin d'ériger des principes méthodologiques et déontologiques communs qui ont donné naissance à la première édition de la Charte de l'Expertise. Trois versions ont été publiées en 1998, 2006 et 2012.

La Cinquième édition de la Charte de l'Expertise en date du mois de Mars 2017, est le résultat des travaux collectifs des structures membres du Comité d'Application de la Charte.

Ce Comité d'Application, créé en 1998, réunit aujourd'hui la quasi-totalité des organisations représentatives d'experts en évaluation immobilière.

Le Comité s'est doté en 2015 d'une personnalité juridique et constitue de ce fait un interlocuteur indépendant pour les clients, les pouvoirs publics, les organismes de contrôle, et plus généralement toute personne concernée par les questions d'expertise immobilière.

Notre analyse reprend la définition de la valeur vénale ainsi que les différentes méthodes d'évaluation érigées par la Charte de l'Expertise Immobilière.

6.1 Définition

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

« La somme d'argent estimée... » : Ce montant fait référence à un prix exprimé sous forme d'argent décaissé pour le bien dans le cadre d'une transaction conclue dans les conditions normales du marché. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables, conformément à la définition de la valeur vénale.

C'est le meilleur prix qui peut être obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux qui peut être obtenu par l'acheteur, dans des limites raisonnables.

Il ne s'agit donc pas d'une estimation de prix augmentée ou diminuée en raison de conditions particulières ou d'une circonstance spécifique, comme par exemple un financement anormal, l'externalisation d'un actif avec signature d'un bail de très longue durée, des contreparties ou des concessions spécifiques accordées par toute personne liée à la vente, ou tout élément de valeur de convenance.

La valeur vénale est un montant estimé plutôt qu'un prix de vente prédéterminé et elle peut différer du prix de cession.

Il est fait référence au prix raisonnable attendu par les acteurs du marché dans le cadre d'une transaction à la date de valeur, conformément à tous les autres éléments de la définition de la valeur vénale.

« ...des biens et droits immobiliers... » : Il s'agit de l'actif objet de l'expertise, en tenant compte de toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, environnementales, économiques et autres à la date de la valeur.

L'expert prendra en compte l'ensemble des avantages et inconvénients que le bien présente.
La référence à des biens et droits immobiliers souligne qu'une expertise peut aussi bien porter sur des droits immobiliers (un droit de passage ou des droits de chasse, par exemple) que sur un immeuble.

« ...seraient échangés... » : Nous sommes au conditionnel et donc cette définition sous-entend que l'évaluation doit se faire dans des limites raisonnables.

L'expert doit prendre des hypothèses réalistes compte tenu des conditions du marché et le comportement de ses acteurs à la date de valeur.

La transaction théorique serait réalisée de gré à gré et résulterait d'une négociation.

« ...à la date de l'évaluation... » : La valeur vénale estimée se rapporte spécifiquement à une date donnée.

En effet, puisque les marchés sont volatils, il se peut qu'à une autre date la valeur estimée ne soit plus valable ou qu'elle en soit plus appropriée.

La valeur annoncée sera fondée sur l'état du marché à la date d'évaluation, et non pas sur celui constaté à une autre date. La valeur vénale n'est pas, de manière expresse, une estimation de la valeur sur le long terme mais uniquement une évaluation à la date de conclusion de la transaction théorique envisagée.

La définition prend également comme hypothèse l'absence de modification des conditions de la transaction entre l'accord sur la chose et sur le prix et la réalisation de l'acte authentique.

La date de l'évaluation et la date d'émission du rapport d'évaluation peuvent être différentes mais cette dernière ne peut être antérieure à la première.

Toute évaluation produite antérieurement à la date de valeur ne peut s'effectuer que sous la forme de projet.

« ...entre un acquéreur consentant... » : L'acquéreur consentant est un acheteur potentiel et non pas obligatoirement l'acquéreur réel.

Cette personne est motivée pour acheter mais n'est nullement dans l'obligation d'acheter. Son approche est celle d'un acquéreur avisé.

« ...et un vendeur consentant... » : A nouveau, il s'agit d'un vendeur théorique, pas forcément du vendeur réel. Ce vendeur consentant est supposé n'être pas trop pressé de vendre. Il n'est pas non plus un vendeur forcé, prêt à vendre à n'importe quel prix, ni un vendeur déterminé à exiger un prix qui n'est pas considéré comme raisonnable compte tenu du marché.

Le vendeur consentant est motivé pour vendre le bien aux conditions du marché au meilleur prix qu'il peut obtenir sur le marché ouvert.

L'existence d'un acquéreur et d'un vendeur consentants crée une relation entre les parties qui permet à l'expert d'envisager une négociation entre eux qui amène à un accord sur le prix théorique de transaction.

« ...dans une transaction équilibrée... » : Une transaction équilibrée est une transaction entre des parties qui n'ont pas de relation particulière.

A titre d'exemple, une transaction entre une société mère et sa filiale ou entre un propriétaire et son locataire risque de donner un prix faussé pour des raisons de convenance ou autre.

Une transaction à la valeur vénale est supposée se conclure entre des parties indépendantes, chacune d'entre elles agissant de manière autonome.

« ... après une commercialisation adéquate... » : Ceci implique que le bien serait mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour réaliser la cession au meilleur prix. La période pendant laquelle un bien resterait sur le marché peut varier selon les conditions du marché et la nature du bien, mais cette période doit être suffisamment longue pour permettre à l'actif d'être porté à la connaissance d'une pluralité d'acquéreurs potentiels.

Lorsque la vente est susceptible d'intéresser des acquéreurs résidents dans d'autres régions, voire dans d'autres pays, l'expert supposera que la mise sur le marché du bien serait portée à l'attention de tous ces acquéreurs.

La période de mise sur le marché théorique est antérieure à la date d'évaluation. Ainsi l'expert supposera que tous les acquéreurs potentiels ont pu se renseigner sur le bien et l'état du marché et sont en position de soumettre leur offre et de négocier le prix à la date de valeur.

« ...les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance... » : L'expert supposera que l'acquéreur et le vendeur consentants ont été raisonnablement bien informés de la nature et des caractéristiques du bien, de son usage réel ou potentiel et des circonstances du marché à la date de l'évaluation.

Ceci n'implique pas seulement une connaissance du bien immobilier mais également une connaissance du marché et donc des éléments fournis à l'appui qui serviront de base pour estimer la valeur d'un bien immobilier.

Les parties retiendront donc des hypothèses qui peuvent être raisonnablement envisagées à cette date.

« ...prudemment... » : Chaque partie est supposée agir dans son propre intérêt, en s'appuyant sur ses connaissances du bien et du marché, et rechercher à obtenir prudemment le meilleur prix, selon son rôle dans la transaction. Le principe consiste à examiner l'état du marché à la date d'évaluation et non pas à une date ultérieure en profitant du recul que cela donnerait.

Dans une période de baisse de prix, il n'est pas nécessairement imprudent pour un vendeur de vendre un bien immobilier à un prix inférieur à celui constaté lors de la transaction la plus récente.

Dans ce cas, tout comme pour d'autres situations d'achat et de vente lors de phases de retournement des marchés, l'acquéreur ou le vendeur prudent agira conformément aux meilleures informations qui lui sont disponibles à ce moment précis.

« ...et sans pression. » : Chaque partie est motivée pour conclure la transaction, mais n'y est ni forcée ni contrainte.

En résumé, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation.

Il convient par ailleurs d'apporter plusieurs précisions :

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- La valeur du bien libre ou supposé tel
- La valeur du bien « occupé » tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Une distinction doit être faite entre :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :
 - o Hors droit de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée pour l'immobilier d'entreprise soumis au régime de la TVA et
 - o TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière
- La valeur vénale brute (dite acte en main, droits inclus ou droits compris) où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus

La valeur vénale sera normalement exprimée en valeur nette. Dans un souci de transparence, l'expert précisera quelle valeur (nette ou brute) il a retenu.

Est généralement exclue la valeur vénale toute hypothèque, dette ou autre charge dont le bien pourrait faire l'objet.

De plus, la valeur est en principe fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acquéreur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est réalisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes...Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme ainsi que la situation environnementale sont parmi les éléments pertinents.
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaire pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acquéreur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Les autres valeurs :

- La Valeur Locative de Marché :

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

Elle correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

- Les Valeurs de remplacement :

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement ou à l'équivalent) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

On distingue :

- ✓ Le coût de remplacement brut

Il s'agit du coût d'achat du terrain et du coût de construction des bâtiments qui s'y trouvent, à l'identique ou à l'équivalent, impôts non récupérables, frais et taxes, honoraires, inclus.

- ✓ Le coût de remplacement net

Il s'agit du coût de remplacement brut, duquel on déduit la dépréciation pour vétusté et obsolescence.

Ces dernières valeurs sont souvent utilisées pour répondre à la recherche de la valeur d'utilité ou valeur d'usage ou encore valeur d'exploitation pour des locaux d'activité.

6.2 Les différentes méthodes d'évaluation :

- Méthodes par comparaison :

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc.).

- Méthodes par le revenu – Capitalisation/Actualisation :

Les méthodes par le revenu comprennent des approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs.

○ Approche par capitalisation :

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

Dans tous les cas de figure l'expert en évaluation immobilière fera apparaître, à partir des loyers faciaux ou de la valeur locative de marché retenus, les déductions (charges non récupérables, franchise locative, travaux pris en charge par le propriétaire, autres coûts...) aboutissant au loyer net ou à la valeur de marché nette appelés également loyer économique.

En France, l'assiette est généralement constituée :

- En résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives
- En immobilier d'entreprise par le loyer net ou triple net hors charges locatives

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

○ Approche par actualisation des flux :

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted cash-flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien, au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non.

Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants

- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.

- Méthodes par le coût de remplacement :

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement ou de reconstruction) analysée en matière d'assurances par les cabinets spécialisés (GALTIER, ROUX, etc..) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- Soit un coût de remplacement à l'identique, il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pur des bâtiments anciens.
- Soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.

- Soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation, pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

- Méthodes indiciaires :

Ces méthodes consistent à appliquer un indice ou un coefficient de variation soit à un prix de transaction, soit à une valeur antérieure.

Les méthodes indiciaires ne peuvent être considérées comme des méthodes d'évaluation à part entière pour approcher des valeurs de marché.

Ces méthodes sont rarement employées dans les expertises amiables ou judiciaires et sont fortement déconseillées en matière de valeur vénale.

Elles sont en revanche employées en matière de valeur faisant appel à des notions de coût (coût de remplacement, valeur d'assurance). Le recours aux méthodes indiciaires est par ailleurs admis par la jurisprudence en matière fiscale, en particulier lorsque le recours à une méthode de comparaison ou de revenu se révèle délicat ou inapproprié.

Pour certains biens immobiliers d'habitation, les notaires de France publient trimestriellement un indice d'évolution des prix, validé par l'INSEE. Cet indice est principalement destiné à analyser l'évolution du marché immobilier mais ne peut pas être considéré comme un outil d'évaluation en soi.

- Méthodes par sol et construction :

Ces méthodes consistent à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part. Selon la façon dont elles sont déclinées, ces méthodes s'apparentent en fait soit à des méthodes par comparaison, soit à des méthodes par le coût de remplacement.

- Méthodes dites du bilan promoteur :

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur. La jurisprudence commence à les admettre notamment dans les marchés étroits et comme méthode de recoupement. Par ailleurs, l'Etat, dans une circulaire, pour la vente de son patrimoine préconise son utilisation comme principe d'optimisation pour la vente de son patrimoine.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de bilan aménageur lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

- Méthodes des ratios professionnels :

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cinémas, hôpitaux, clinique...

Elles sont également fréquemment utilisées en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.

Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu.

Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffres d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages. L'évaluateur doit donc pouvoir analyser la capacité du locataire à supporter un loyer traduisant un certain taux d'effort, par-delà le taux d'effort constaté.

7. Evaluation :

Valeur par comparaison

Nous avons relevé à proximité immédiate :

- 27 Avenue Joseph Combier, immeuble comprenant un local commercial de 95 m² et un appartement de 77 m² sur terrain de 393 m² vendu le 3 Décembre 2015 **88 000 €**
- 45 Avenue Joseph Combier, immeuble comprenant un local commercial de 33 m² et un appartement de 82 m² sur terrain de 151 m² vendu le 30 Avril 2019 **155 875 €**
- 95 Avenue Joseph Combier, immeuble comprenant un local commercial de 26 m² et un appartement de 54 m² vendu le 30 Juillet 2018 **140 000 €**
- 26 Avenue Joseph Combier, immeuble comprenant un local commercial de 40 m² et un local commercial de 85 m² sur terrain de 115 m² vendu le 31 Janvier 2019 **135 000 €**
- 12 Place Jean Jaurès, local commercial de 240 m² vendu le 9 Mai 2019 **126 500 €**

A la lecture de ces références nous retiendrons pour l'immeuble composé de deux locaux, l'un à usage commercial et l'autre à usage professionnel une valeur par comparaison de **110 000 €** au regard des nombreux travaux à réaliser et de l'impossibilité technique d'utiliser le 2nd étage.

Valeur vénale selon le revenu théorique :

Sur la commune de Livron sur Drôme les loyers pour les locaux commerciaux oscillent entre 90 et 110 € le m² par an.

Pour le local commercial nous retiendrons le montant du loyer actuel soit 10 221 € par an.

Pour le local professionnel nous retiendrons une valeur locative annuelle de 7 000 €.

Nous obtenons ainsi une valeur locative annuelle globale de 17 221 €.

Nous appliquerons un taux de rendement brut de 10 % soit une valeur vénale selon cette méthode de :

$$17\,221\text{ €} / 10\% = 172\,210\text{ €}$$

Après déduction des droits et frais d'acquisition (frais de notaire) à 8 % du prix global, la valeur vénale

$$172\,210\text{ €} / 1.08 = 159\,453\text{ €}$$

De cette valeur il convient de déduire le coût des travaux de toiture et de climatisation que nous pouvons chiffrer à 30 000 € soit une valeur arrondie à **129 453 €**.

Un abattement de 10 % doit être appliqué en cas de vente en bloc soit une valeur arrondie à 116 500 €.

8. Remarques :

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens à ce jour (titre de propriété, hypothèques)
- De certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi Carrez
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, etc)
- De diagnostics techniques

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m², services généraux compris).

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

9. Conclusion :

Nous avons parfaitement décrit et analysé ce bien immobilier.

Nous retenons une valeur vénale actuelle des locaux et des droits attachés en cas de cession de l'immeuble dans sa totalité de l'ordre de :

110 000 € hors droits

Nos valeurs prennent en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles.

Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties.

Elles sont actuelles et limitées dans le temps et restent tributaires des diverses réglementations en vigueur.

Les principales notions prises en considération dans le présent certificat, ainsi que les principales réserves auxquelles ces valeurs sont subordonnées s'imposent à notre analyse.

Par ailleurs, la présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 Mars 2020.

Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées.

Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

Fait et arrêté à Bourg lès Valence le 5 Octobre 2020

Sur 21 pages et annexes,

En 3 exemplaires originaux :

1 pour le Greffe du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère

1 pour M. Jean-Marc GINEY, Juge Commissaire

1 pour Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire

Pour servir et valoir ce que de droit

Laetitia BOUISSET

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règles générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.
Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- secteur UAc où le changement de destination des activités en habitat est interdit.
- secteur UAz qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg, faisant l'objet d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage (Z.P.P.A.U.P.) et sur laquelle s'applique un règlement spécifique (voir document en annexe).
- secteur UAh, correspondant à l'entrée sud-est du centre-ville qui fera l'objet d'un aménagement qualitatif.

La zone UA est en partie concernée par des risques inondation liés à la Drôme (aléa fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UA2
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans le secteur UAc, le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques existantes en construction à usage d'habitat est interdit.

En outre, dans le secteur concerné par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- l'aménagement des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- l'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent,
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans le secteur concerné par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, où seules sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - professionnel nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 2,30 m.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 5 - SUPÉRFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Dans le secteur UAh, les constructions devront s'implanter à l'alignement du domaine public pour une partie au moins de la façade en rez-de-chaussée : le reste de la façade sur voie pourra s'implanter en recul vis-à-vis de l'alignement, les étages pourront également être en retrait de l'alignement.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les implantations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprise entre 0 et 5 m.

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

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Si ces limites sont éloignées de plus de 14 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UAh, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Par ailleurs, lorsque les parcelles comprennent une voie privée permettant l'accès au fond de celle-ci, la limite de cette voie se substitue à la limite séparative.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les implantations conformes aux dispositions de la ZPPAUP

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementée à l'exception du secteur UAz sur lequel s'appliquent les dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée à l'exception du secteur UAz sur lequel s'appliquent les dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les hauteurs conformes aux dispositions de la ZPPAUP et seront déterminées en référence architecturale soit aux parcelles limitrophes, soit aux parcelles en vis-à-vis.

Dans le secteur UAh, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 16 m. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UAh, les toitures terrasse sont autorisées.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que des dispositions conformes à celles de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UAz, les dispositions concernant le stationnement seront conformes à celles de la ZPPAUP.

Sont exigées au minimum :

– **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

- **Pour les logements locatifs aidés**, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAh où les espaces libres seront végétalisés par des espèces à port arbustif ou de haute tige et le secteur UAz où les espaces libres et plantations devront être conformes à la ZPPAUP.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

