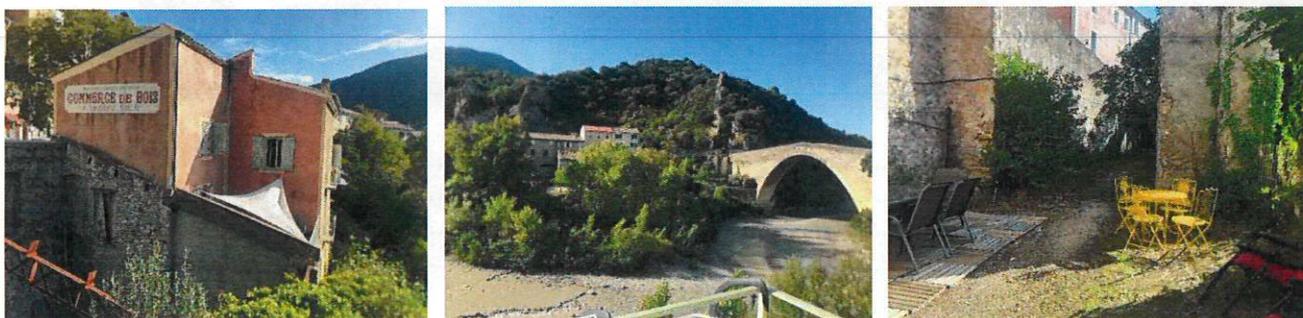


AVIS DE VALEUR

Le 08/09/2022

SCI les « Les Vivandes »
Représentée par
Madame Sophie Renard et Monsieur Eric Montagne
48 chemin des Vivandes
26110 NYONS

Vous avez bien voulu me consulter pour connaître la valeur vénale de votre bien sis **48 Chemin des Vivandes 26110 NYONS**.



Il s'agit d'une maison divisée en 4 logements sise 48 chemin des Vivandes 26110 NYONS, et implantée sur un terrain de 755 m², cadastrée section AX n°203 pour 03a05ca et section AX n°206 pour 04a50ca, soit une contenance totale de 07a55ca.

Elle se compose de :

-- ENTREE GAUCHE --

---Appartement au rez-de-chaussée---



Hall	5,5 m ²
Salle d'eau – wc	3,5 m ²
Chambre	10,5 m ²
Cuisine aménagée.....	14,5 m ²

Surface habitable : **34 m²**

-- ENTREE DROITE --

-- Au rez-de-Chaussée :

Hall commun 5.2 m²

--- Appartement --



Cuisine aménagée.....	12 m ²
Chambre avec balcon	15 m ²
Salon avec terrasse	11.5 m ²
Salle de bain – wc	5 m ²

---- Terrasse 21 m²

Surface habitable : **43,5 m²**

-- Au 1er étage :

--- Appartement à droite---



Hall d'entrée.....	3.5 m ²
Salle d'eau - wc.....	3 m ²
Cuisine coin repas	8 m ²
Chambre avec placard accès balcon.....	17.5 m ²

---- Balcon 5m²



13 AGENCES EN PROVENCE DEPUIS 1960

Surface habitable : **32 m²**

--- Appartement à gauche---



Hall d'entrée - Salle d'eau 3 m²
Salon accès balcon 16.5 m²
Cuisine aménagée accès grenier 11 m²
Chambre- dortoir 18.5 m²

---- Balcon 1m²

Surface habitable : **49 m²**

--- 2^{ème} étage : combles 65 m²

--- DEPENDANCES EN REZ-DE-JARDIN :

Remise 34 m²
2 Caves voûtées de 12,5 m² chacune

Total surface habitable : **158,5 m²**

Total surface dépendances : **124 m²**

Cette maison est située dans la vieille ville de Nyons, à proximité immédiate du Pont Roman et des berges de l'Eygues, lieux très attractifs pour les touristes.

Elle a été réhabilitée pour offrir 4 logements, 3 types 2 et un type 3, chacun étant loué, d'après les dires des gérants de la SCI Les Vivandes, à la nuitée entre 50€ et 200€ selon la saison et pour un rendement locatif annuel d'environ 25 000 €.

De plus, les espaces extérieurs ont été valorisés pour laisser des espaces aux locataires pour manger et se détendre au calme, et à l'abri des regards.

La toiture a été refaite en 2015, les tableaux électriques ont été séparés et mis aux normes courant 2018, et tous les appartements bénéficient d'une salle d'eau et salle de bains modernisée, d'un chauffage par radiateurs électriques récents et d'huisseries en double-vitrage PVC.



13 AGENCES EN PROVENCE DEPUIS 1960

Enfin, la maison est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques liés à l'Inondation de NYONS (voir carte et règlement annexés) et dans la zone UA1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune (voir plan et règlement annexés).

Compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserve que des recherches (amiante, plomb, termites...) ou des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface) ne fassent apparaître de servitude particulière, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien, **notre avis de valeur à ce jour, se situe aux alentours de 450 000 €.**

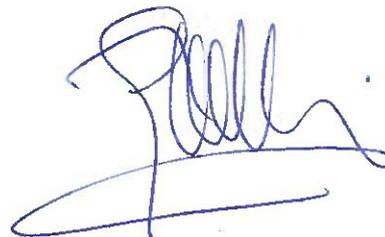
Cette indication de prix ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail.

Le rapport d'expertise seul peut servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou à un dossier contentieux ou judiciaire.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner et restant à votre disposition pour participer à la négociation de votre bien,

Recevez, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.

Stéphanie VIDAL



13 AGENCES EN PROVENCE DEPUIS 1960

Département :
DROME

Commune :
NYONS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11
cdf.drome@dgfiip.finances.gouv.fr

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

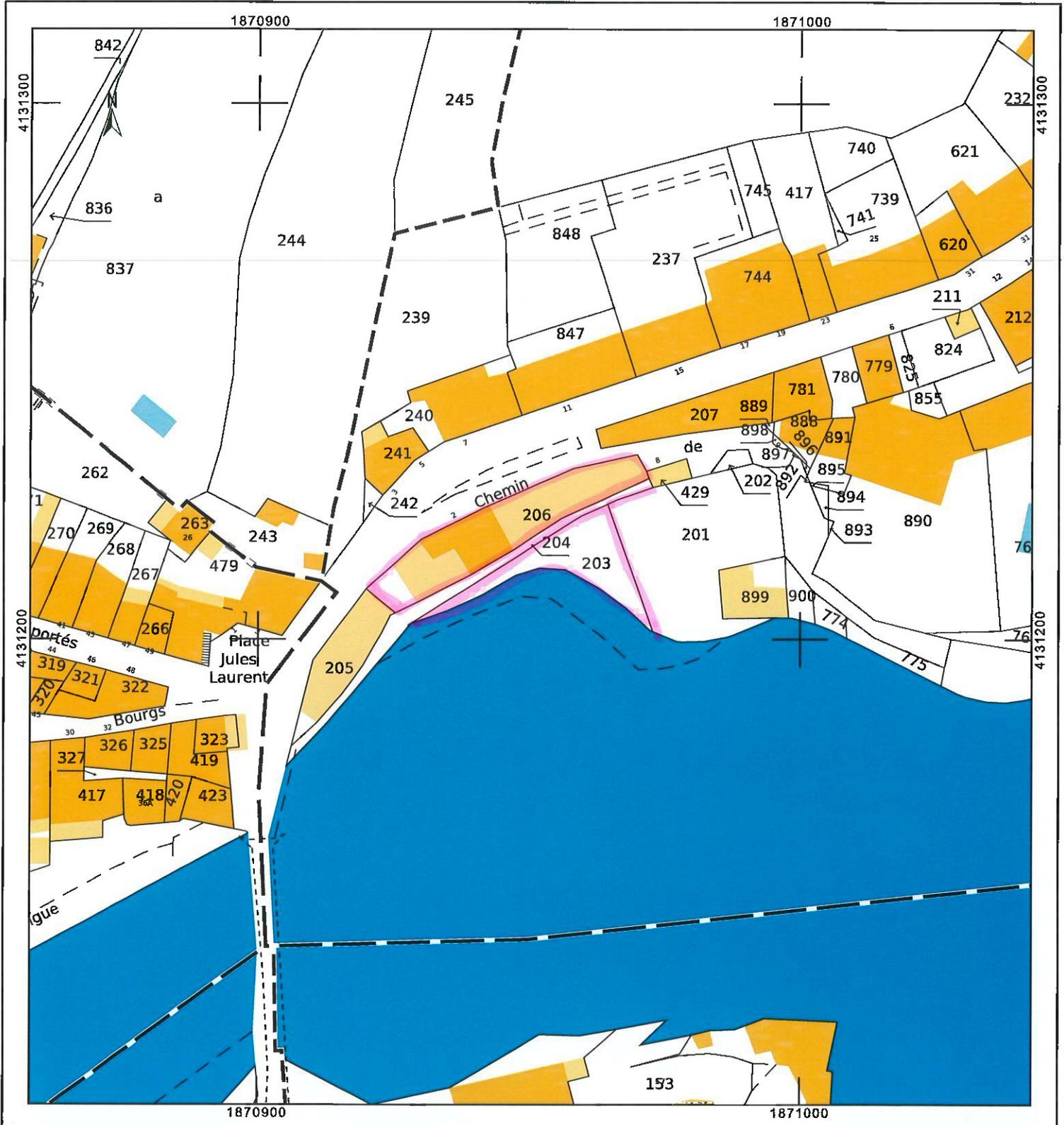
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



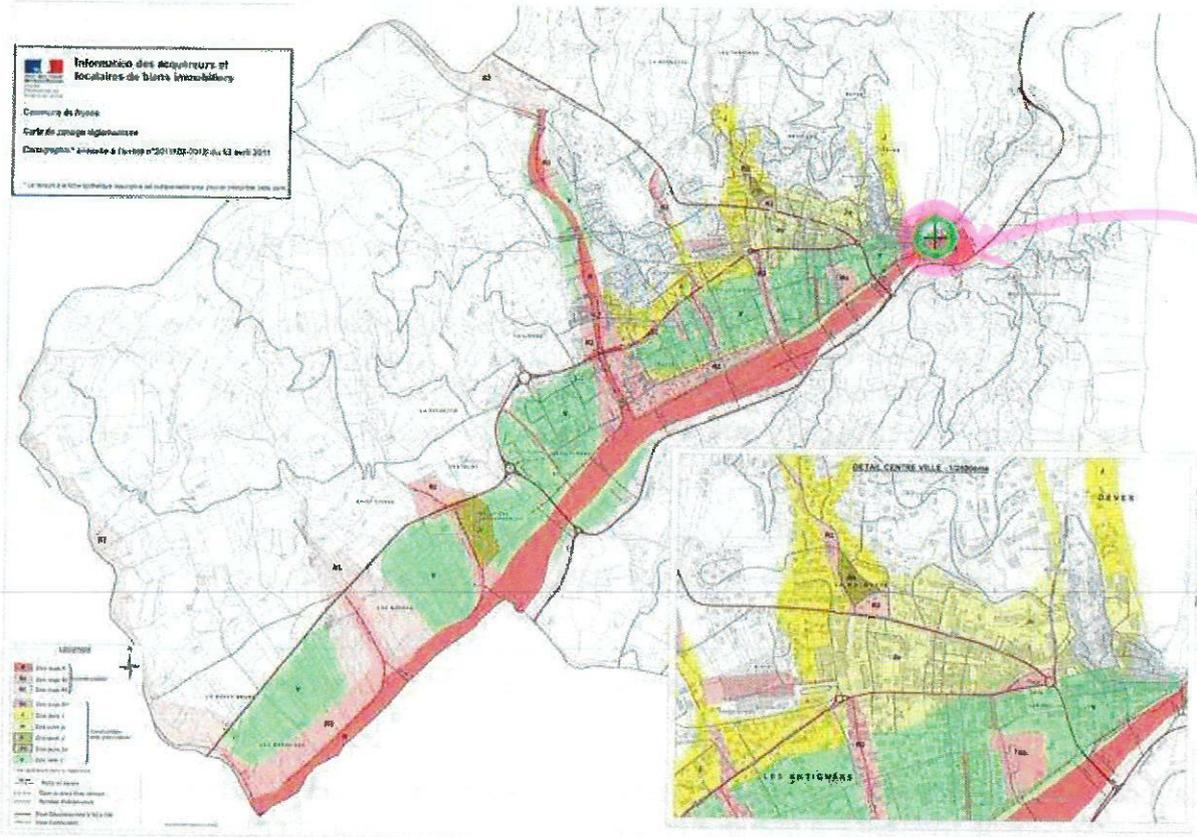
Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : NYONS (26).**Références de la parcelle 000 AX 206**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AX 206
Contenance cadastrale	450 mètres carrés
Adresse	2 CHE DE LA P D P 26110 NYONS

Références de la parcelle 000 AX 203

Référence cadastrale de la parcelle	000 AX 203
Contenance cadastrale	305 mètres carrés
Adresse	LA MALADRERIE VILLE 26110 NYONS

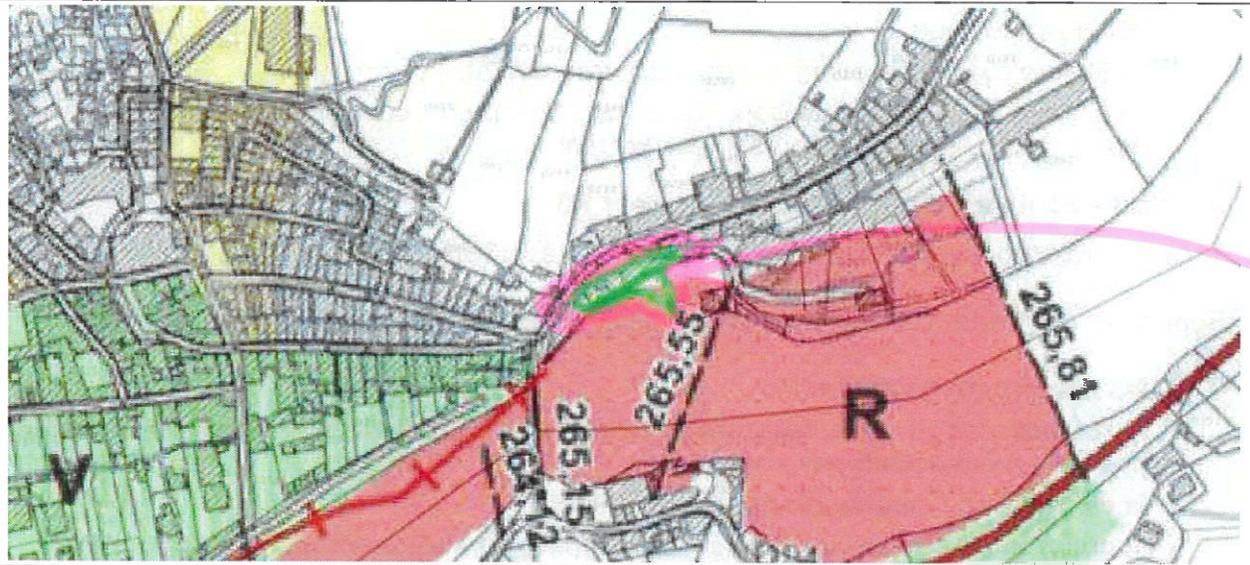
Inondation par crue



maison

Inondation par crue - Plan de prévention Approuvé - Immeuble exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-dessus



maison

TITRE 2**Règles applicables dans la zone rouge**

La zone Rouge correspond aux secteurs où une stricte maîtrise de l'urbanisation est nécessaire, dans le triple objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, de maintenir le libre écoulement des eaux et de préserver les champs d'expansion de crues.

Elle est divisée en 3 secteurs en fonction de l'intensité de l'aléa, de l'origine de la crue et des enjeux du territoire.

- Le secteur R correspond aux zones de débordement de l'Eygues, issues de la modélisation hydraulique.
- Le secteur R2 correspond aux bandes de sécurité digues, aux zones de débordement en aléa fort et moyen de la Sauve, aux zones de débordement en aléa fort des drayes et à la zone de stockage des eaux de ruissellement à l'arrière de la digue de l'Eygues.
- Le secteur R3 correspond aux lit majeur des ravins et aux zones de divagation des cônes torrentiels en secteurs peu ou pas urbanisés.

Le règlement des zones R et R2 est identique, les deux secteurs se différencient par la cote de référence à prendre en compte pour l'application du règlement. Cette cote est :

- de 1,20 m en zone R2,
- lue ou interpolée à partir des points cotés figurant sur la carte de zonage réglementaire pour la zone R.

Le règlement de la zone R3 prend en compte les spécificités des activités agricoles. Dans ce secteur, la cote de référence à prendre en compte pour l'application du règlement est de 0,70 m.

Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf,
- toute surélévation ou extension de bâtiment existant,
- tous travaux, toute installation, toute transformation conduisant au changement de destination ou d'usage d'un bâtiment existant.

Article 1 - Sont interdits en secteurs R, R2 et R3

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Sont notamment interdits et cités ici de manière non limitative, pour information :

- les constructions nouvelles ,
- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,

- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

Article 2 - Peuvent être autorisés

Peuvent être autorisés en secteurs R, R2 et R3

à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 :

- 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 :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), 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 :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - 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.

- Les abris de jardin ou appentis 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.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PPR.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Article 3 - Prescriptions réglementaires applicables aux projets futurs

3.1 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes correspondantes devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.

- 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.
- Ne pas créer d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

3.2 - les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions constructives suivantes :

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

Les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des bâtiments et équipements sont responsables de l'application et du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation décrites ci dessous.

- Obturer en période de crue les ouvertures dont tout ou partie se trouve située au-dessous de la cote de référence. Un système d'obturation par « batardeau » est recommandé pour les hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Vérifier la résistance de la structure du bâtiment aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements.
- Réaliser les parties d'ouvrages situées au-dessous de la cote de référence (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques ...) en matériaux insensibles à l'eau et les concevoir de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

3.3 - les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les autres règles suivantes :

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

- Implanter les aires de stockage des produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence devront être amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.
- Mettre en place un dispositif empêchant les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés par une crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...).
- Les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leur caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, ne doivent pas aggraver les risques en amont et en aval.

Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

Article 1 - Prescriptions

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

Lors d'un aménagement ou au plus tard dans les 5 ans après approbation du Plan de Prévention des Risques naturels, les prescriptions suivantes sont rendues obligatoires.

- Une aire de refuge¹¹, implantée au-dessus de la cote de référence, dimensionnée en fonction de la population à accueillir, sera aménagée ou créée.

¹¹ **Aire de refuge** : c'est un espace offrant des conditions de mise en sécurité suffisantes, situé au dessus de la crue de référence, aisément accessible de l'intérieur comme de l'extérieur, assurant un confort minimum pour attendre la décrue ou l'intervention des secours et permettant de se manifester auprès des équipes de secours.

- Le tableau de distribution électrique sera positionné au-dessus de la cote de référence, ou à minima il sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Les ouvertures dont tout ou partie se trouve située au-dessous de la cote de référence devront être obturées en période de crue. Un système d'obturation par « batardeau » est recommandé pour les hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre.
- Des orifices de décharge seront créés au pied des murs de clôtures existantes faisant obstacle aux écoulements.
- Les produits polluants ou dangereux devront être stockés au-dessus de la cote de référence.
- Les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence, devront être amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements qui sont situés au-dessous de la cote de référence seront rehaussés pour être mis hors d'eau.
- Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés par une crue devra être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...).

Article 2 – Recommandations

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

Lors d'un aménagement :

- Les parties d'ouvrages situées au-dessous de la cote de référence (menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques ...) devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau.
- Les équipements et réseaux sensibles à l'eau seront placés au dessus de la cote de référence.

Chapitre 3 Règlementation applicable aux infrastructures et équipements publics

Article 1 - Sont autorisés

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif .

Article 2 - Peuvent être autorisés

La cote de référence est fixée en application des règles définies au chapitre 3 du TITRE 1.

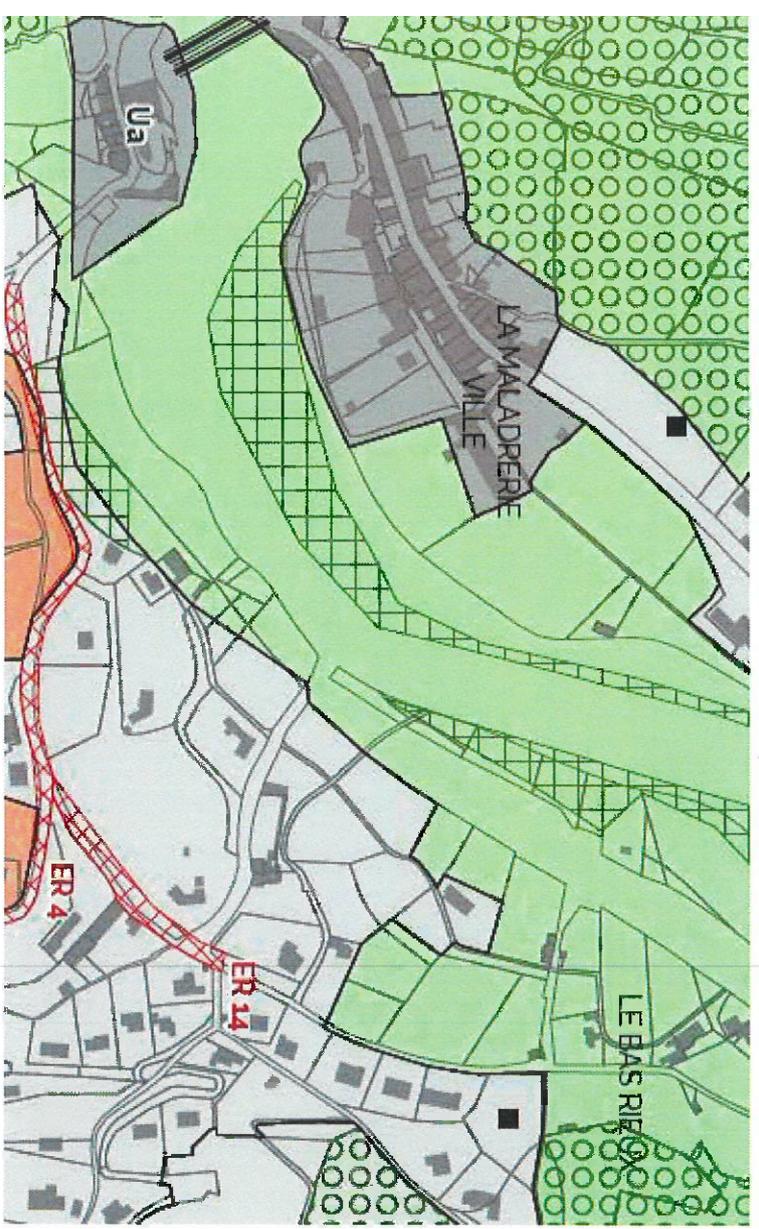
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge 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.

Article 3 – Prescriptions particulières

- Les parkings et aires de stationnement de véhicules, ouverts au public et existants à la date d'approbation du PPR, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers. A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking dans un délai maximum de 2 ans. Ces règles d'utilisation et de prévention ainsi qu'un plan d'intervention doivent être communiqués à la mairie afin de les intégrer dans son Plan Communal de Sauvegarde.





TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle.
- Ub : les espaces urbains denses de centralité élargie. Les formes urbaines sont hétérogènes.
- Uc : les espaces à dominante pavillonnaire
- Ue : les espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif
- Ui : les zones d'activités économiques
- Ut : zone à dominante d'hébergement touristique

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Les zones U sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRi.



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua comporte deux secteurs Ua1 et Ua2

Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans les zones Ua 1 et Ua2 :

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

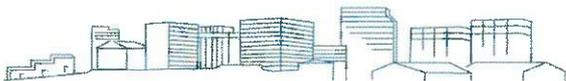
1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.



Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Dans les zones Ua1 et Ua2:

- la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée et à 16m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. De plus, l'égout du toit ne doit pas être plus élevé que celui du bâtiment contigu le plus haut.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Si les bâtiments contigus sont édifiés en retrait de l'alignement, les constructions pourront être autorisées suivant l'alignement des bâtiments existants.
- Des implantations différentes sont admises quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés adjacentes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.



2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- En ordre continu d'une limite séparative à l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Sur une des limites séparatives aboutissant à la voie. Par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

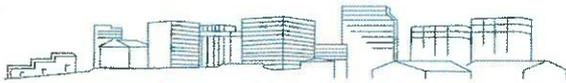
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

Dans la zone Ua1

Non réglementé



Dans la zone Ua2

Il est imposé un minimum d'une place par logement créé en construction neuve. En cas de réhabilitation ou de changement de destination, une place de stationnement est imposée, sauf en cas d'impossibilité technique notamment liée à la topographie et à la configuration du terrain.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement..

Ua 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

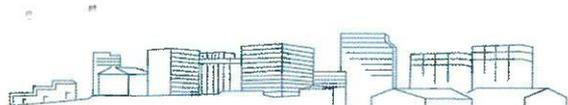
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.



Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.