

Département de l'Oise



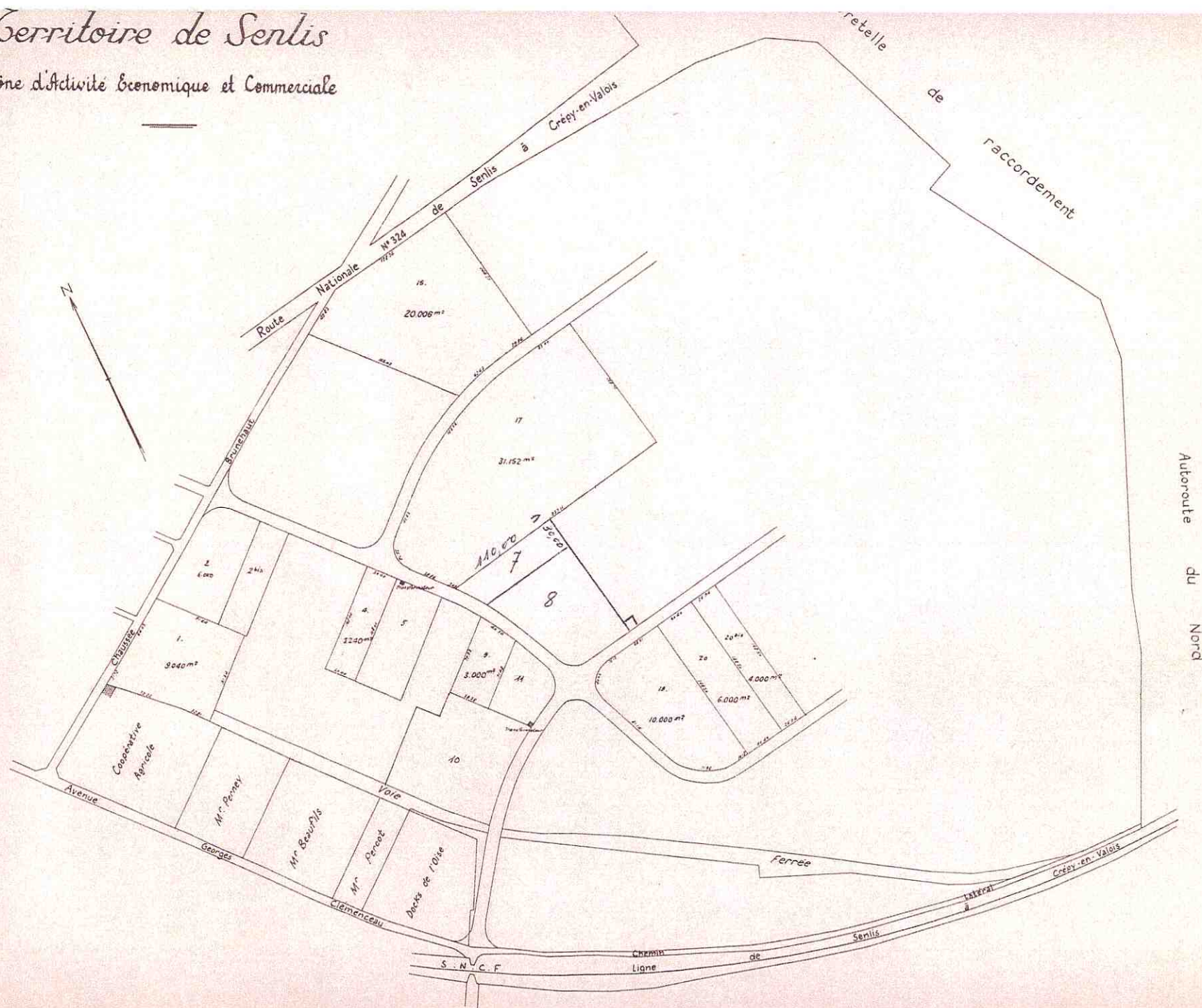
**Mise en concordance du cahier des charges
de la Zone d'Activités Commerciale et Economique (ZACE)
avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Senlis
conformément à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme**

ANNEXES

- Plan de la ZACE de 1968
- Cahier des charges de cession de terrains de la ZACE de 1968
- Zoom plan de zonage du PLU – Modification n°2 de 2015
- Extrait PLU - Règlement zone UB – Modification n°2 de 2015
- Extrait PLU – Règlement zone UE – Modification n°2 de 2015

Territoire de Senlis

Zône d'Activité Economique et Commerciale



Echelle de 1 à 5.000

VILLE DE SENLIS
(OISE)

ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ECONOMIQUES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Vu et Approuvé

Beauvais, le 12 Juin 1967 /

Le Préfet

Signé : TURON

our Copie Conforme

Le Maire,



VILLE DE SENLIS
(OISE)

ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ECONOMIQUES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

VILLE DE SENLIS

ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ECONOMIQUES CAHIER DES CHARGES DE CESSION DU TERRAIN

-:-:-:-:-

TITRE I PREAMBULE

Article 1.- Les dispositions du plan directeur d'urbanisme n° 76, publié le 15 Septembre 1966 ont prévu la localisation des activités commerciales et économiques nouvelle de la Ville de SENLIS sur un ensemble de terrains situés entre l'autoroute du Nord, la route nationale 324, la chaussée Brunehaut et la voie ferrée. En même temps, le plan et le règlement ont précisé les limites de l'occupation du secteur tant en ce qui concerne la nature des activités que pour le volume et l'aspect des constructions, en vue de protéger et d'aménager les perspectives de la nouvelle entrée de la Ville.

Le présent cahier des charges fixe les conditions de vente des différents lots et les règles et servitudes qui seront imposées au lotisseur et aux acquéreurs dans l'intérêt général.

Pour la sauvegarde ou l'aménagement des perspectives sur la vieille Ville de SENLIS, il est nécessaire :

- de limiter la hauteur des constructions,
- de protéger la bordure de la route nationale 324 qui constitue la nouvelle entrée de la Ville depuis l'autoroute,
- de protéger la bordure de l'autoroute,

En conséquence, il est prévu

- une zone non aedificandi de 15 m en bordure de la chaussée Brunehaut, de 30 mètres en bordure de la N°324 et de 50 m en bordure de l'autoroute (les distances étant comptées à partir du bord actuel ou futur de chaussée pour la chaussée Brunehaut et la N. 324, de la limite d'emprise pour l'autoroute).
- des plantations d'arbres de haute tige dans ces marges.
- la réglementation des constructions, clôtures, espaces libres prévus au chapitre III du présent règlement.

Article 2.- Désignation des terrains

Les terrains formant l'emprise de la Zone d'Activités Commerciales et Economiques sont limités par : la Chaussée Brunehaut - la R.N. 324 - la Bretelle de raccordement de l'autoroute - l'autoroute A 1 - Chemin latéral dit " des Rouliers " et les propriétés de Messieurs BATAILLE - PERCOT - BEAUFILS - PERNEY - KEIM - COOPERATIVE AGRICOLE.

Références cadastrales :

Carrefours des Egyptiens Section C N° 151 - 154 p - 155 - 156 - 157

Basse-Champagne Section C N° 136 p - 137 p - 138 p - 139 - 140 - 141 p - 142 p - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 p - 149 p - 150 p.

Clos de la Vigne Section C N° 133 p

Les Flâtres Section C N° 122 p - 123 p - 124 p - 125 p - 126 p - 127 p - 129 p - 130 p - 131 p - 132 p.

Champ Familieu Section C - 75 p - 76 - 77 p - 78 - 79 p - 79 ap - 80 p - 81 p - 82 p - 83 - 85 p - 86 p.

Entre la Chaussée Brunehaut et le Chemin de Crépy Section C N° 64 p - 65 p - 66 p - 67 p - 68 p.

Article 3.- Le terrain sus-indiqué a fait l'objet d'une division préalable entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voie publique (teintés en rose sur le plan) et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux industriels désignés ci-après par le terme "acquéreur" (teintés en jaune sur le plan).

Ces derniers seront eux-mêmes divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise. Cette division sera soumise à l'autorisation préfectorale, conformément à la législation sur les lotissements (décret 58-1466 du 31 Décembre 1958). Toutefois la Ville se réserve le droit de modifier le découpage des lots au fur et à mesure des besoins. L'avant-projet annexé au présent cahier des charges n'est, donc qu'un schéma de principe.

Les lots seront mesurés et piquetés par les soins du Géomètre désigné par la Ville.

TITRE II

CHARGES ET CONDITIONS

Conditions ordinaires des Ventes.-

Les ventes des lots ci-dessus établies auront lieu aux charges et conditions générales suivantes.

Article 4.- Garantie.-

Les ventes seront faites avec garantie de la part de la Ville de SENLIS de tous troubles et empêchements quelconques.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Ville de SENLIS ne sera tenue à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Par contre, la contenance de chaque lot telle qu'elle sera indiquée dans les actes de vente, sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront huit jours à compter de leur entrée en jouissance pour la faire vérifier si bon leur semble et à leurs frais, passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamations alors même qu'il existerait en fait, une différence excédant-elle un vingtième en plus ou en moins, cette différence devant alors faire le profit ou la perte de l'acquéreur. Si des réclamations se produisaient dans le délai de huit jours ci-dessus fixé, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante.

Article 5.- Servitudes.-

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus sauf à profiter de celles actives le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre la VILLE DE SENLIS et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.

A cet égard, la VILLE DE SENLIS déclare que personnellement elle n'a créé aucune servitude sur le terrain mis en vente, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas en dehors de celles, qui vont être établies ci-après et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux, et des conséquences de toutes lois et décrets concernant l'urbanisme et l'aménagement de la VILLE DE SENLIS et de la Région Parisienne.

Article 6.- Propriété jouissance.-

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

Article 7.- Contributions et charges.-

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 8.- Paiement des prix.-

Les acquéreurs paieront leur prix comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Tous les paiements auront lieu entre les mains de Monsieur le Receveur Municipal de la Ville de SENLIS et devront être effectués en monnaie ayant cours ou par chèques ou virements conformément à la loi.

Article 9.- Frais et honoraires.-

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, entre les mains et sur la quittance du notaire, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition ainsi que le coût des expéditions et copies pour la VILLE DE SENLIS.

Article 10.- Réserve de privilège - action résolutoire.-

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé au profit de la VILLE DE SENLIS.

Article 11.- Solidarité.-

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions tant personnels que réels de la VILLE DE SENLIS seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commands qu'ils se seraient substitués.

Article 12.- Remise de titres.-

La VILLE DE SENLIS ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers seront subrogés dans les droits de la VILLE DE SENLIS pour se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'acte concernant les lots à eux vendus dont ils pourront avoir besoin.

Article 13.- Régularisation des contrats de vente.-

Les contrats de vente des lots seront régularisés par acte authentique devant Maître PATRIA, Notaire à SENLIS.

Article 14.- Publicité foncière.-

Le présent cahier des charges sera publié au bureau des Hypothèques de SENLIS.

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier à ses frais audit Bureau des Hypothèques une expédition de la vente qui lui sera consentie. Et faute par lui d'avoir justifié à la VILLE DE SENLIS dans le mois qui suivra la vente du dépôt de cette expédition au Bureau des Hypothèques, la VILLE DE SENLIS pourra faire procéder elle-même à cette publication et lever à cet effet toutes expéditions aux frais de l'acquéreur.

En outre, chaque acquéreur remplira, mais seulement si bon lui semble et à ses frais dans un délai de quatre mois du jour de la vente, les formalités prescrites pour la purge des Hypothèques légales.

Si par suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble vendu, la VILLE DE SENLIS sera tenue de rapporter les certificats de radiation ou le rejet dans les quarantes jours de la dénonciation qui lui en sera faite par l'acquéreur au domicile ci-après élu.

Au surplus, les acquéreurs seront indemnisés sur leur prix de tous frais extraordinaires de publication et de purge.

Article 15.- Election de domicile.-

Pour l'exécution du présent cahier de charges et des contrats d'acquisition, la VILLE DE SENLIS élit domicile à SENLIS en l'Hôtel de Ville.

Dans leur contrat d'acquisition, les acquéreurs pourront élire domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement de SENLIS ; faute par eux de le faire, ce domicile sera élu de plein droit à SENLIS, en l'Etude de Maître PATRIA Notaire.

TITRE III

Servitudes particulières d'urbanisme relatives à la zone d'activités

Article 16.- Constructions autorisées.-

La cession de chaque lot est consentie en vue de la construction d'ateliers, d'entrepôts ou de bureaux. Les établissements industriels admis seront ceux prévus au règlement du plan directeur d'urbanisme n° 76, article 1 à 7 (établissements non classés et ceux de 2ème et 3ème classes non portés sur la liste des exclus figurant à l'annexe III dudit règlement.)

*Acquies
après
78.*

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'intérieur de la zone à l'exception de celles qui sont indispensables à la surveillance et à la sécurité des entreprises.

Article 17.- Dimensions et forme des parcelles.-

Les lots auront au moins 2.000 m² de superficie et 30 m de façade. Cette règle pourra être assouplie dans le cas d'un groupement de petites entreprises qui présenteraient ensemble un plan de masse satisfaisant de leurs bâtiments.

Article 18.- Permis de construire.-

Le permis de construire sera exigé pour toutes transformations, même pour un changement d'aspect des façades, préalablement au commencement des travaux.

Article 19.- Hauteur et aspect des constructions.-

Les constructions ne pourront pas dépasser la cote 87 étant entendu que leur hauteur totale au dessus du sol existant ou modifié sera de toute façon limitée à 10 mètres. Une dérogation de 1 m pourra être accordée pour les constructions ayant une toiture à l'inclinaison supérieure à 20°.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles.

Les façades devront toujours être tenues en bon état d'entretien et ne jamais paraître délabrées.

Article 20.- Aménagement des espaces libres.-

La Ville exécutera les plantations mentionnées à l'article 1 du présent cahier des charges. Ces plantations qui auront lieu sur les terrains privés devront être entretenues par les acquéreurs. Les arbres endommagés ou morts seront remplacés à l'identique et aux frais de l'acquéreur.

En dehors des cours de service, des circulations, des parkings et des dépôts en plein air nécessaires à la marche de l'entreprise, tous les espaces libres des propriétés privées seront aménagés et entretenus en espaces plantés à l'aide de gazons, d'arbustes ou d'arbres de haute tige par les soins des acquéreurs.

Article 21.- Clôtures.-

Les Clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives ne pourront comporter de partie pleine sur plus du quart de leur surface. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m 60.

Sur les fonds de parcelles qui bordent la route nationale 324 et la Chaussée Brunehaut les acquéreurs devront adopter un type de clôture uniforme précisé par la Ville.

Article 22.- Enseignes et panneaux publicitaires.-

Les acquéreurs devront se conformer en la matière aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du décret 56.1425 du 27 Décembre 1956 limitant la publicité en bordure des autoroutes et de l'arrêté préfectoral du 12 Octobre 1954 interdisant toute publicité en bordure de la R.N. 324. Il est rappelé également qu'aucune publicité ne doit être faite sur les toitures ni au dessus de leur ligne de base (article 3 de la loi du 12 Avril 1943).

Article 23.- Dispositions diverses.-

Le règlement du plan directeur d'urbanisme intercommunal n° 76 sera appliqué pour régler les cas non prévus au présent cahier des charges.

TITRE IV

Article 24.- Obligations de la Ville.-

La Ville exécutera, conformément l'avant-projet ci-joint, tous les ouvrages de voiries et de réseaux à l'exception du réseau d'assainissement eaux usées qui ne sera réalisé qu'ultérieurement. Dans l'intervalle l'acquéreur devra faire son affaire de l'évacuation des eaux usées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article 25.- Droits et obligations de l'acquéreur.-

1) L'acquéreur aura sur les voies et places les droits de jour, vue et issue, afférents aux voies publiques. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus à l'avant-projet, sans autorisation spéciale de la Ville.

2) La Ville pourra interdire ou limiter sur tout ou partie des voies et places la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble prévu sur le terrain.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

3) la Ville aura le droit de placer, à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, boîtes de branchement ou raccordement, poste de transformation, poteaux indicateurs, noms de rues etc.,

4) L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges ordures ménagères ou autres.

TITRE V

Terrains Privés

Article 26.- Bornage.-

La Ville procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra toutefois désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

Article 27.- Clôture sur la voie publique.-

Dans le délai de quinze mois de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen d'une clôture dont le projet sera présenté à la Ville pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire. Ce projet devra tenir compte des servitudes particulières énoncées au titre III.

Article 28.- Clôture avec les voisins.-

L'acquéreur aura la faculté d'établir des clôtures avec les terrains voisins dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution l'accord de la Ville.

Article 29.- Obligation de la Ville.-

La Ville s'engage à assurer la construction des voies et réseaux dans les conditions prévues à l'article 24, jusqu'à proximité immédiate de chaque lot. Ces divers réseaux seront réalisés selon les caractéristiques prévues à l'avant-projet ci-joint et calculés en fonction des puissances et débits moyens indiqués dans cet avant-projet.

Article 30.- Branchements et canalisations.-

L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des canalisations prévues à l'avant-projet joint au présent cahier des charges telles qu'elles seront réalisées par la Ville ; il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui ou les occupants des immeubles qu'il aura bâtis.

L'acquéreur pourra à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts, etc... établies par la Ville. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés Concessionnaires.

A partir du moment où les égouts seront installés à proximité des immeubles, l'acquéreur devra, à ses frais amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches. L'épuration des eaux industrielles avant rejet aux égouts sera à la charge de l'acquéreur.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville.

Article 31.- Raccordement à la voie ferrée.-

Les voies mères ainsi que leur infrastructure seront remises à la S.N.C.F. qui en assurera l'entretien et l'exploitation.

L'acquéreur des lots dont une façade borde la plate-forme du réseau sus-visé pourra être directement embranché. Les embranchements particuliers seront sur toute leur longueur pris en charge et entretenus par les soins et aux frais de l'acquéreur intéressé.

L'acquéreur demeure pour le régime juridique, la réalisation et l'exploitation de ces embranchements soumis aux autorisations et prescriptions des services de la S.N.C.F. Il s'entendra directement avec celle-ci pour l'établissement d'un contrat d'embranchement et pour l'acquiescement des frais ou l'encaissement des allocations prévues par les tarifs.

Les frais d'aménagement des embranchements particuliers, y compris l'appareil de soudure sur les voies mères et les traversées de chaussées seront à la charge de l'embranché.

Certains lots non accessibles directement à partir des voies mères pourront être raccordés par l'intermédiaire d'un ou plusieurs lots. Les servitudes correspondantes seront précisées dans les actes de cession.

Il est interdit aux industriels installés sur la zone de donner ou vendre leurs droits de raccordement en matière d'embranchement ferroviaire à quiconque et en particulier à des industriels qui s'installeront en dehors de la zone. Le régime de co-utilisant officiel ou officieux ne pourra être admis.

Article 32.- Conditions d'implantation des constructions.-

Les constructions et les locaux annexes destinés au logement des gardiens ne seront édifiés qu'après obtention du permis de construire.

Le volume construit sur chaque lot ne devra pas dépasser cinq mètres cubes par mètre carré de surface totale du lot.

En outre, la surface bâtie ne devra pas excéder cinquante pour cent de la surface du lot ni descendre en dessous de vingt pour cent de cette surface. Les minimum et maximum s'appliqueront même dans le cas où l'acquéreur aurait présenté un programme de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales des dérogations pourront toutefois être accordées par la Société, à titre exceptionnel si l'acquéreur peut justifier d'une prévision de développement particulier de l'activité de son établissement.

Les bâtiments devront respecter les marges non aedificandi inscrites à l'avant-projet. En outre, ils devront respecter un recul de 10 m sur l'alignement des voies intérieures de la zone, exception faite éventuellement pour des postes de gardiens ou de contrôle de petites dimensions ainsi que pour les transformateurs. Ces marges pourront être aménagées en parkings, mais ne devront pas servir d'aire de dépôt.

Sauf dans le cas évoqué à l'article 17 pour les groupements, les bâtiments devront être isolés des limites séparatives de propriété par une marge d'au moins 6 mètres.

Entre deux bâtiments non contigus d'une même propriété, devra être respectée une distance minimum de 6 m.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou d'habitation, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec minimum de 6 m.

Article 33.- Desserte des parcelles - stationnement.-

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à assurer la sécurité de la circulation, ils devront en tout état de cause respecter les dispositions prévues à l'avant-projet.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque lot les dégagements nécessaires aux stationnements, aux manoeuvres, aux opérations de chargement et de déchargement afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur la voie publique.

Les parcs de stationnement nécessaires pour les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et des visiteurs seront réservés à l'intérieur des propriétés. Leur superficie ne pourra être inférieure à 10 % de la surface cumulée des planchers à construire.

Article 34.- Etablissement et coordination des travaux.-

Lors de la passation de l'acte de vente l'acquéreur devra obtenir l'accord de la Ville sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas en principe dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente sauf accord préalable de la Ville.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Ville sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire.

L'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la Ville, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

Article 35.- Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur.-

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Ville sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Indépendamment des mesures prévues à l'article 31 du présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Ville. En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par la Ville, celle-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Ville.

Article 36.- Délai d'exécution.-

L'acquéreur s'engage à :

1°/ Commencer sans délai les études de la totalité ou de la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la Ville dans le délai de six mois à dater de la signature de l'acte de cession ;

2°/ Soumettre à la Ville, dans un délai de douze mois à dater de la signature de l'acte de cession, un projet définitif de construction comprenant la totalité ou la première tranche de bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé. La Ville devra faire connaître son avis sur ce projet dans les deux mois suivant la date à laquelle il lui aura été soumis. La demande de permis de construire devra être déposée dans le mois qui suivra la notification de l'accord de la Ville. Il devra tenir compte des observations présentées.

3°/ Présenter éventuellement à l'approbation de la Ville un programme échelonné de réalisation par tranches successives.

4°/ Avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter le procès-verbal de réception provisoire générale des bâtiments dans un délai de trente six mois à compter de la date de la délivrance du permis de construire relatif aux bâtiments dépendant de la tranche fixée par le programme visé au paragraphe précédent.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visés ci-dessus seront soumis à la VILLE DE SENLIS pour accord dans des conditions analogues.

Article 37.- Prolongation éventuelle des délais.-

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 38.- Mesures coercitives à l'égard de la Ville.-

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'acquéreur sera en droit :

1°/ d'exécuter lui-même et aux frais de la Ville de SENLIS après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers ou des immeubles pour lesquels la VILLE DE SENLIS s'avérerait défaillants.

2°/ de réclamer à la Ville une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Ville.

Article 39.- Mesures coercitives à l'égard de l'acquéreur.-

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 36 ci-dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, la Ville pourra sur simple décision unilatérale de sa part notifiée par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant.

1°/ réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.

2°/ exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

3°/ poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.

Dommages et intérêts.-

a) Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 36 Paragraphes I et 2, la Ville pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession du terrain.

b) Dans le cas où l'acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait présenter le procès-verbal de réception provisoire dans le délai prévu à l'article 36 paragraphe 4, la VILLE le mettra en demeure soit de le lui présenter dans un délai de trois mois, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la Ville et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges,

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la VILLE aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) Enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la Ville le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception de la mise en demeure,

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

Résolution de la vente.-

L'indemnité de résolution sera égale au prix de cession du terrain déduction faite d'une somme de dix pour cent à titre de dommages et intérêts. A ce montant s'ajoutera éventuellement la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur.

Cette plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire sans pouvoir dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée aux dites constructions.

En cas de défaillance de l'une des parties pour choisir un expert l'autre partie aura la faculté de le faire désigner par le Président du Tribunal de Grande Instance.

En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble objet de la vente résolue du chef de l'acquéreur défaillant ils seront reportés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

Article 40. Bonne tenue générale.-

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Il sera de même interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans le terrain en vue de l'extraction de pierre, de sable ou de cailloux.

Article 41.- Publicité.-

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur.

Article 42.- Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.-

Pendant un délai de 5 ans à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de " l'établissement industriel " édifié, sans en avoir avisé la Ville au moins deux mois à l'avance. La Ville pourra jusqu'à expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur, pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la Ville.

Article 43.- Location.-

Tant qu'il n'aura pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucune location ni aucun droit, même précaire, sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la Ville.

Article 44.- Règlement sanitaire.-

L'ensemble du lotissement est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions de règlement sanitaire départemental quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la Commune et aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie et du Commerce pour les Etablissements de la ou des catégories auxquelles il est destiné.

Article 45.- Assurance contre l'incendie.-

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la Ville aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 46.- Litiges entre acquéreurs.-

La Ville sera tenue à toutes garanties ordinaires et de droit. Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programme et cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de la Ville, à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement avec les autres propriétaires, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de la Ville puisse être exigée.

Article 47.- Vente - Morcellement.-

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire sans en avoir au moins trois mois à l'avance, avisé la Ville.

La Ville pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 39 pour l'indemnité de résolution, mais sans indemnité forfaitaire de dommages et intérêts. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Ville, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Ville n'exprime pas le désir d'acquérir, dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite, pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder un an à compter de la notification par la Ville de son refus d'acquérir. Après expiration de ce délai d'un an, la procédure d'offre à la Ville devra être poursuivie à nouveau par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation relative au lotissement et les acquéreurs prendront les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

Article 48.- Insertion.-

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.

Article 49.- Avant-Projet.-

La désignation du terrain, le tracé des voies, les tracés et caractéristiques moyennes des réseaux font l'objet de l'avant-projet annexé au présent cahier des charges.

Article 50.- Modifications.-

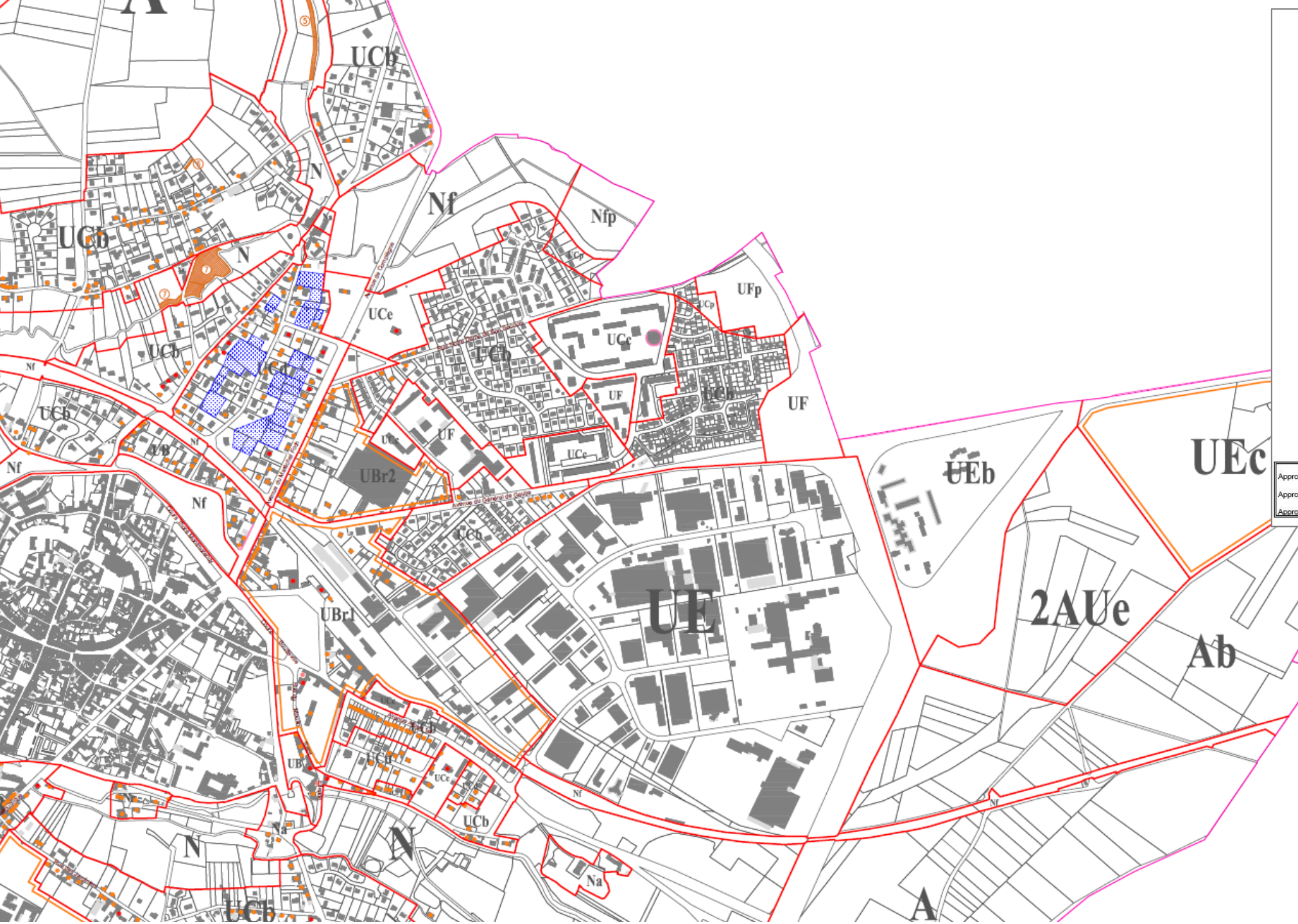
Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront la loi tant entre la Ville et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la Ville et de chacun des acquéreurs intéressés.



Approbation : 20 juin 2013

Approbation modification n°1 : 25 juin 2015

Approbation modification n°2 : 15 juin 2017



Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



REGLEMENT

Approbation : 20 juin 2013
Approbation modification n°1 : 25 juin 2015

Approbation modification n°2 :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du

15 juin 2017

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâtis que le secteur sauvegardé, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et / ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, ancienne porte de Meaux, rue Thomas Couture, avenue Félix Vernois.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur « **UBa** » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « **UBr** » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.

Le secteur « **UBr** » intéresse 2 sous secteurs distincts :

- « **UBr.1** » : quartier dit de la gare.
- « **UBr.2** » : abords Est de l'avenue du Maréchal Foch.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

☐ Dans toute la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

☐ Dans toute la zone, HORS secteur « UBr » :

- L'implantation ou l'extension de station service et distribution de carburant.

☐ De plus, en secteur « UBa » :

- L'implantation de nouvelles constructions.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

☐ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ HORS secteur « UBa » et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme.

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

☐ En secteur « UBa » :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la valorisation du site des arènes par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements induits...
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- ☐ La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU bénéficie d'une majoration du volume constructible de 20% maximum, dans les conditions définies à l'article L.127.1 du Code de l'urbanisme.**

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123.1.5.§7bis du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone réputées inondables et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

- * la cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation en RDC, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- * le bâtiment est fondé de façon à ne pas pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- * les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies seront placés hors atteinte des eaux ;
- * tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex. : cuve à fuel) ;
- * les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangée gravitairement, sans intervention de pompage après la crue.
- * le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'extension des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- * les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

□ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les conditions d'accès et les caractéristiques des voiries doivent être compatibles avec ces orientations (article L123.1.4 du Code de l'urbanisme).

HORS secteur « UBr » et sauf indication contraire portée au document graphique du règlement :

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

• Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

• Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur

sur la commune, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).

- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

• Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes (lorsqu'ils sont situés à des niveaux inférieurs à la cote altimétrique du réseau public) doit être équipé d'un clapet anti-retour.

• Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif – lorsqu'il existe – n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par l'infiltration ou stockage.
- * Les stockages sont autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et voiries) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

• Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation particulière d'aménagement :

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
 - Dans le cas où il n'existe pas de construction sur les terrains voisins, au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale doit être implanté à l'alignement actuel ou futur.
 - Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :
 - * de la configuration de la parcelle
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Le linéaire cumulé de ces décrochements ou redents ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade considérée.

- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Une implantation différente peut être admise (recul sur l'alignement) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état implantées en retrait de l'alignement, ou bien lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà l'objectif de continuité bâtie, ou bien lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, de 3 mètres au moins.

☐ **En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :**

- **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

❑ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation (en sous-secteurs « UBr1 » « UBr2 ») :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

❑ **En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :**

- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

❑ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

❑ **Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :**

- * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.
- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » (article L. 123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
- * Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils

s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

☐ **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

☐ **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ **Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * 9,50 mètres à l'égout du toit ;
 - * et 12,50 mètres au point le plus haut dans la limite de R+2+combles.

- ❑ De plus, dans les secteurs repérés au document graphique du règlement au titre de la diversité commerciale (art .L.123.1.5.§7bis) :
 - * afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.
- ❑ S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- **Dispositions diverses**

- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant.

Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.

En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.

- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre :

- * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
- * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
- * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
- * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves;

- Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
- * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale

et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

– Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

– les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

* Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...

* Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.

* Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

– Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

* Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

* Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

• Ouvertures et percements

– Les baies doivent être plus hautes que larges.

– L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

– Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.

– Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.

– Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.

- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).
 - Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.
- **Menuiseries extérieures**
 - Les menuiseries extérieures sont en bois.
 - Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
 - Les volets roulants sont interdits.
 - Les occultations seront réalisées par volets battants ou coulissants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
 - Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.
- **Devantures commerciales**
 - Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
 - Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
 - Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.
- **Clôtures**
 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
 - Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).
 - * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.
 - Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
 - Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- **Réseaux**
 - Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

– Collecte des déchets :

* Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

* Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements Ce ratio est ramené à 1 place / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements dans la partie de la zone « Faubourg Saint-Martin ».
Logement étudiant	0,5 place / chambre
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination ou de création de surfaces (de plancher) supplémentaires, sont soumis à ces prescriptions.
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future et la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur, que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles seront prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin (dans un rayon de 300 mètres).
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123.1.12 du Code de l'urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

□ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 15 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.
Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
 - * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
 - Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
 - La végétalisation des murs de clôture sera recherchée.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - Les espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A.123.1 du Code de l'Urbanisme) repérés au document graphique du règlement doivent être préservés.
 - Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).
 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

□ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- C'est la zone destinée à l'implantation d'activités économiques.

Elle concerne 4 sites principaux sur le territoire communal :

- la zone d'activités économiques « Senlis Sud Oise » entre l'autoroute, l'avenue du Général de Gaulle, la chaussée Brunehaut, et l'emprise de l'ancienne voie ferrée.
 - les installations de la SANEF.
 - le secteur à dominante commerciale de Villevert, en bordure de la RD 1330.
 - Le parc d'activités des « Portes de Senlis » en entrée de ville Est, en bordure de la RN324
-
- Un secteur « UEa » désigne les parties de la zone autorisant les activités à dominante commerciale.
 - Un secteur « UEb » désigne les parties de la zone dédiées au centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute.
 - Un secteur « UEc » désigne les parties de la zone dédiées du parc d'activités des « Portes de Senlis ». Cette zone est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux, industrielles et de logistique.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- Hors secteur UEc, l'implantation des constructions à usage de logistique à l'exception toutefois de celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UEa » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce autres que celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.

❑ De plus, dans le secteur « UEb » :

- L'implantation des constructions et installations autres que celles qui sont admises sous conditions à l'article 2 pour le maintien et le développement du centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ Dans toute la zone HORS secteur « UEb » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, hôtelier, de bureau, de stationnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension mesurée, à condition qu'elles soient strictement nécessaires et indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est requise sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à

l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes dispositions soient prises pour prévenir les dangers ou nuisances de leur implantation en zone à vocation économique. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.
- Pour les établissements soumis au régime de l'autorisation (CETIM, PLANET WATTOHM, OFFICE DEPOT, CORAMINE...), l'extension ou la modification des constructions existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

❑ De plus, dans toute la zone Hors secteurs « UEa », « UEb » et « UEc » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce, à condition que l'affectation commerciale soit associée directement à une activité de production et ne représente pas plus de 50% des surfaces de plancher construites sur le terrain.

❑ De plus en secteur « UEa » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

❑ De plus en secteur « UEc » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, aux conditions suivantes :
 - Soit la superficie de chaque cellule commerciale est inférieure à 250 m² et l'activité accorde directement un service aux salariés des entreprises de la zone.
 - Soit l'affectation commerciale (dont elles sont par exemple le showroom) doit être associée directement à une activité de production, la surface de plancher dédiée au commerce ne dépasse pas plus de 20% la surface de plancher du bâtiment et ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise.

❑ De plus, dans toute la zone Hors secteurs « UEa », « UEb » et UEc :

- L'implantation de la petite logistique associée dans de faibles proportions, au cœur des constructions, aux activités de fabrication, conditionnement ou transformation de l'activité déclarée au titre de destination principale. Cette implantation de logistique annexe ne doit pas être la destination principale sur ce terrain.

❑ **En secteur « UEb » :**

- L'implantation et l'extension des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute, dans la mesure où elles font l'objet d'un traitement approprié pour s'inscrire dans le paysage d'entrée de ville et ne pas porter atteinte à l'environnement.

❑ **En secteur « UEc » :**

- L'implantation de bâtiments de logistique est autorisée dans le respect des dispositions règlementaires de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) des Portes de Senlis.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines :** dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Risque technologique

Aux abords des établissements « CETIM », « OFFICE DEPOT », « PLANET WATTOHM » et « CORAMINE », repérées comme ICPE soumis à autorisation non Seveso, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales liées à la présence de produits inflammables.

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers l'autoroute A1 et la RD330.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public.

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.
- Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

❑ Dans toute la zone hors secteur « UEc »

Pour tout projet de construction, le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

En particulier :

- Les eaux de toiture peuvent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration directe dans le sous-sol.
- Les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.

❑ De plus en secteur « UEc »

Pour tout projet de construction :

- Pour les eaux pluviales (parkings, aire de manœuvre...), le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration ou stockage.
- * les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et aires de manœuvre)
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- **Distribution électrique**

- Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la proximité des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques (ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique).
 - Ce recul est porté à 35 mètres le long de l'autoroute A1.
 - Les postes de distribution de carburant, postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les locaux pour la collecte des déchets et les constructions ou installations nécessaires au service de l'autoroute peuvent être autorisés dans la marge de recul.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la distance des marges de recul existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sol, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).
Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut de la toiture.
- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde corps, locaux techniques d'ascenseur seront intégrés à la construction, ou n'excéderont pas la hauteur de 12 mètres par rapport au niveau zéro du rez de chaussée.
- Les constructions ou installations dont la hauteur est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc) sont autorisées, sauf à remettre en cause l'installation même de l'activité sur la zone.
- S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

❑ Dans le secteur « UEc »

- La hauteur maximale du volume principal des constructions est définie au travers de l'orientation particulière d'aménagement. La hauteur autorisable est fixée en fonction du niveau du terrain naturel au point d'implantation de la construction, et limitée à une cote NGF maximale que la partie haute de la construction ne doit pas dépasser ($H = \text{côte NGF du vélum maximum} - \text{côte NGF d'implantation du bâtiment}$).

Le terrain a été divisé en deux secteurs avec des altimétries maximales différentes :

* l'un limité à la cote de 97,50 m NGF,

* l'autre à la cote 96.50 m NGF.

- La hauteur maximale des volumes secondaires des constructions est inférieure d'au moins 1/3 m à la hauteur du volume de la construction principale
- Les ouvrages techniques de faible emprise, installés en couverture, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ajourés, locaux techniques d'ascenseur seront intégrés à la construction, ou n'excéderont pas la hauteur de 1,50 m au-dessus de l'acrotère. Ces ouvrages seront obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade du bâtiment.
- Les constructions ou installations dont la hauteur est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc) sont interdits, sauf s'ils respectent les hauteurs autorisées à travers l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UD 11 leur sont applicables.
- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme
 - Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.
 - Elles sont intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture...).
- **Aspect des bâtiments, constructions et murs**
 - Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux devront respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
 - Tout bâtiment, construction ou mur, devra présenter une finition réalisée par des matériaux destinés à rester normalement apparents. En particulier, ne pourront

demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre, etc.

- Les annexes ou ajouts techniques indépendants de la construction doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les équipements techniques extérieurs ne devront pas être apparents sur les façades de la construction.
- Le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtements bois, le béton sont autorisables le cas échéant.
- Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

☐ **De plus dans le secteur « UEc »**

- Afin de rythmer les façades et fragmenter les volumes des constructions, les bâtiments de plus de 50 m linéaires de façade doivent être constitués d'au moins deux volumes distincts : un volume principal et un volume secondaire s'insérant en façade ou en angle de la construction et visible des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le volume secondaire ainsi créé représentera au moins 5 % de l'emprise au sol de la construction globale.
- Pour les constructions de moins de 50 m linéaires de façade, celle-ci présentera une finition utilisant 2 ou 3 matériaux différents.
- Les volumes secondaires seront traités avec des matériaux qualitatifs.
- Les bâtiments seront traités avec sobriété en limitant le nombre de matériaux utilisés.
- Les quais seront conçus de manière à maintenir le niveau haut du quai à hauteur de la plateforme du bâtiment en prévoyant un encaissement des rampes d'accès au quai.

• **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**

☐ **Dans toute la zone**

- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

☐ **Dans toute la zone HORS secteur « UEc »**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.

☐ **Dans le secteur « UEc »**

Le long des espaces communs ou en fond de parcelle :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Elle sera doublée d'une haie vive et d'une végétation arbustive d'essences locales variées. Les essences seront choisies dans la palette proposée en annexe du présent règlement.
- Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple, sans maçonnerie apparente.
- Toute enseigne sur les clôtures sera interdite.
- Le numéro d'adresse et les coffrets techniques des concessionnaires, quel que soit leur dimension et leur nombre seront obligatoirement implantés dans des ouvrages maçonnés à proximité du portail et dimensionnés au plus juste des nécessités techniques.

Entre les lots :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Elle sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Les essences seront choisies dans la palette proposée en annexe du présent règlement. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Les clôtures sur limite séparative entre deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art, à frais commun avec les acquéreurs voisins.

Le long des RD1330 et RD1324 :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de teinte sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Toute enseigne sur les clôtures sera interdite.

• Réseaux

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

• Citernes

- ☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

☐ **Dans le secteur « UEc »**

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent faire l'objet d'une intégration en harmonie avec le projet architectural.

• **Les couleurs – définition d'une gamme chromatique**

☐ **Dans toute la zone HORS secteur « UEc »**

- Pour garantir une meilleure unité et lisibilité de la zone dans le paysage de l'agglomération, une gamme chromatique de couleurs neutres est privilégiée : moyenne à soutenue pour les façades.
- Les couleurs seront utilisées en « aplat » et non en bordure.
- Dans le cas d'utilisation de parements bois, les couleurs naturelles seront privilégiées
- Les couleurs vives ou le blanc ne sont pas autorisées
- Les couvertures seront de teintes foncées se rapprochant des teintes de couvertures traditionnelles (ardoises) ou végétalisées
- Certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.

☐ **Dans le secteur « UEc »**

- Certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	2 places / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux, commerces, restaurants d'entreprise	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
Entrepôts (archives, stockage...)	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher

4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturels, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	4 places par tranche de 75 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Pour les activités tertiaires (bureaux, établissement de formation), les stationnements en sous-sol seront encouragés. Si les stationnements sont réalisés en sous-sol, le nombre de places requises est de 1 place / 25 m² de surface de plancher.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumises à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- Une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

☐ De le secteur « UEc »

- une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle: 1% de la surface de plancher pour toutes surfaces, hors entrepôts, avec un minimum de 10 m².

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6) ou dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
 - * Ces espaces libres seront de pleine terre, sauf s'ils se situent sur les emprises d'un parking souterrain.
 - Les aires de stationnement :
 - * Elles sont de préférence implantées ailleurs qu'en façade des constructions (dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites ; autre façade sur voie, limites séparatives) ;
 - * Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
 - * Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront traitées de préférence avec des matériaux perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
 - En limite de zone d'activité (avec une zone d'habitat) et sur le secteur « UEb », il est demandé un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
 - Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).

☐ **Dans le secteur « UEc »**

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6) ou dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
 - * Ces espaces libres seront de pleine terre, sauf s'ils se situent sur les emprises d'un parking souterrain.
- Les aires de stationnement :
 - * Elles sont de préférence implantées ailleurs qu'en façade des constructions (dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites ; autre façade sur voie, limites séparatives) ;
 - * Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.