



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL
Marché n° 15/20 - Mission de maîtrise d'œuvre pour travaux
ancienne église Saint-Pierre
M. PONCELET Etienne, Architecte en Chef des Monuments
Historiques

Entre :

La Ville de Senlis, sise Place Henri IV à Senlis (Oise - 60300), représentée par Madame LOISELEUR Pascale, Maire de la Ville, dûment habilitée en vertu de la délégation qui lui a été consentie par la délibération n° 04 du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2021.

Désignée sous le terme « la Ville de Senlis »,
D'une part,

Et :

Monsieur PONCELET Etienne, domicilié 14 rue du Gros Gérard (Lille 59000), dûment habilité aux fins des présentes,
Désignée sous le terme « Monsieur PONCELET »,
D'autre part,

Visa :

Code Civil, notamment ses articles 2044 et suivants,

Circulaire du 7 septembre 2009 relative au recours à la transaction pour la prévention et le règlement des litiges portant sur l'exécution des contrats de la commande publique.

Préambule :

Par voie du marché n° 15/20, notifié le 22 juin 2015, la Ville de Senlis a confié à Monsieur PONCELET une mission de maîtrise d'œuvre pour travaux pour la mise en sécurité, la réfection des installations électriques et d'éclairage, puis la mise en accessibilité PMR de l'ancienne église Saint-Pierre.

Le marché initial est constitué librement d'un groupement conjoint, passé sous la forme de groupement solidaire dès notification.

Ce marché fixait un taux de rémunération à 12,15 %, calculé sur la base du montant de travaux prévisionnel.

En cours d'exécution, la nécessité de travaux supplémentaires est apparue induisant une augmentation du montant des travaux, par là-même une augmentation de la rémunération de Monsieur PONCELET.

Toutefois, faute de communication des éléments dans un délai conforme aux règles des marchés publics aucun avenant, portant les clauses afférentes aux champ d'application des modifications introduites et nouvelles conditions de rémunération, n'a pu être rédigé.

C'est par courrier en date du 15 juillet 2019 que Monsieur PONCELET a transmis à la Ville de Senlis, post réception des travaux en 2017, une demande d'avenant correspondant au bilan financier final de l'opération de travaux supplémentaires, calculé sur la base du taux de rémunération fixé dans le cadre du marché initial, soit 12,5 % sans négociation préalable.

Considérant que l'intervention d'un avenant n'était, au regard du délai de transmission des éléments, alors plus envisageable, la Ville de Senlis a proposé la mise en œuvre d'un protocole d'accord transactionnel et a engagé avec Monsieur PONCELET les échanges nécessaires aux fins de cette transaction.

Aussi, en date du 9 octobre 2020, Monsieur PONCELET a transmis à la Ville de Senlis une grille de rémunération révisée au taux de 11,15 %, portant ainsi le montant d'honoraires à 64 011,98 € HT.

Toutefois, après concertation, au regard des défauts de transmission des éléments permettant la négociation des conditions d'exécution de l'avenant devant intervenir au titre des travaux supplémentaires, et se basant nécessairement sur l'augmentation de l'enveloppe prévisionnelle des travaux, il a été proposé un montant forfaitaire d'indemnisation fixé à 35 000 € HT.

C'est par voie de courrier en date du 31 mai 2021 que Monsieur PONCELET a accepté la proposition faite.

Ceci étant précisé, il est convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent protocole d'accord transactionnel, établi en vertu des articles 2044 et suivants du code civil, vise à solder les devoirs et obligations nés entre les parties suite à la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre pour travaux supplémentaires, confiée par la Ville de Senlis à Monsieur PONCELET dans le cadre du marché n° 15/20 pour la mise en sécurité, la réfection des installations électriques et d'éclairage, puis la mise en accessibilité PMR de l'ancienne église Saint-Pierre.

La présente transaction est donc revêtue, conformément aux textes en vigueur, de l'autorité de la chose jugée.

Article 2 : Attestation de service fait

L'administration atteste que les travaux supplémentaires, base du calcul de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre confiée à Monsieur PONCELET, ont été réalisés en conformité avec les bons de commande afférents.

Article 3 : Montant et modalités de l'indemnisation

La Ville de Senlis versera à Monsieur PONCELET, pour solde de tout compte de la mission de maîtrise d'œuvre afférente aux travaux supplémentaires intervenus dans le cadre du marché cité *supra*, la somme de 35 000 € HT, soit 42 000 € TTC.

La Ville de Senlis mandatera cette somme dans le délai de 30 jours à compter de la notification du présent protocole d'accord à Monsieur PONCELET.

La somme due sera réglée sur le compte dont les références seront annexées au présent.

Monsieur PONCELET fera son affaire de la part de rémunération devant revenir au co-traitant du groupement solidaire, tant pour la définition du montant lui revenant, que pour les modalités de versement.

Article 4 : Renonciation aux recours

Sous réserve de l'exécution complète de bonne foi des dispositions arrêtées dans le présent, les parties signataires renoncent expressément et irrévocablement les unes envers les autres, sans aucune restriction ni réserve et de manière définitive, à exercer tout recours et action, de quelque nature qu'il soit, qui serait en rapport, direct ou indirect, avec le marché susvisé.

Fait en deux exemplaires originaux,

à _____, le _____

à Senlis, le _____

Signatures précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé - bon pour transaction »

Monsieur Etienne PONCELET



Pascale LOISELEUR
Maire de Senlis

Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n°5 - Annexe 1

VILLE DE SENLIS

3 Place Henri IV
60300 Senlis



**ETUDE DE REQUALIFICATION DU QUARTIER ORDENER
AMÉNAGEMENT DU SITE**
SENLIS (60.300)

**ÉTUDES DE FAISABILITE ET DE PROGRAMMATION POUR LA REQUALIFICATION DE LA
CASERNE ORDENER**



FAISABILITES

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

archétude
architecture • urbanisme • paysage

31. bd Général de Gaulle - 60000 BEAUVAIS
Tél : 03.44.48.95.66 - Fax : 03.44.48.97.23
archetude@archetude.fr



387 rue des champs - 76230 Bois-Guillaume
Tél : 02.35.59.49.39 - Fax : 02.35.59.84.94

INDICES

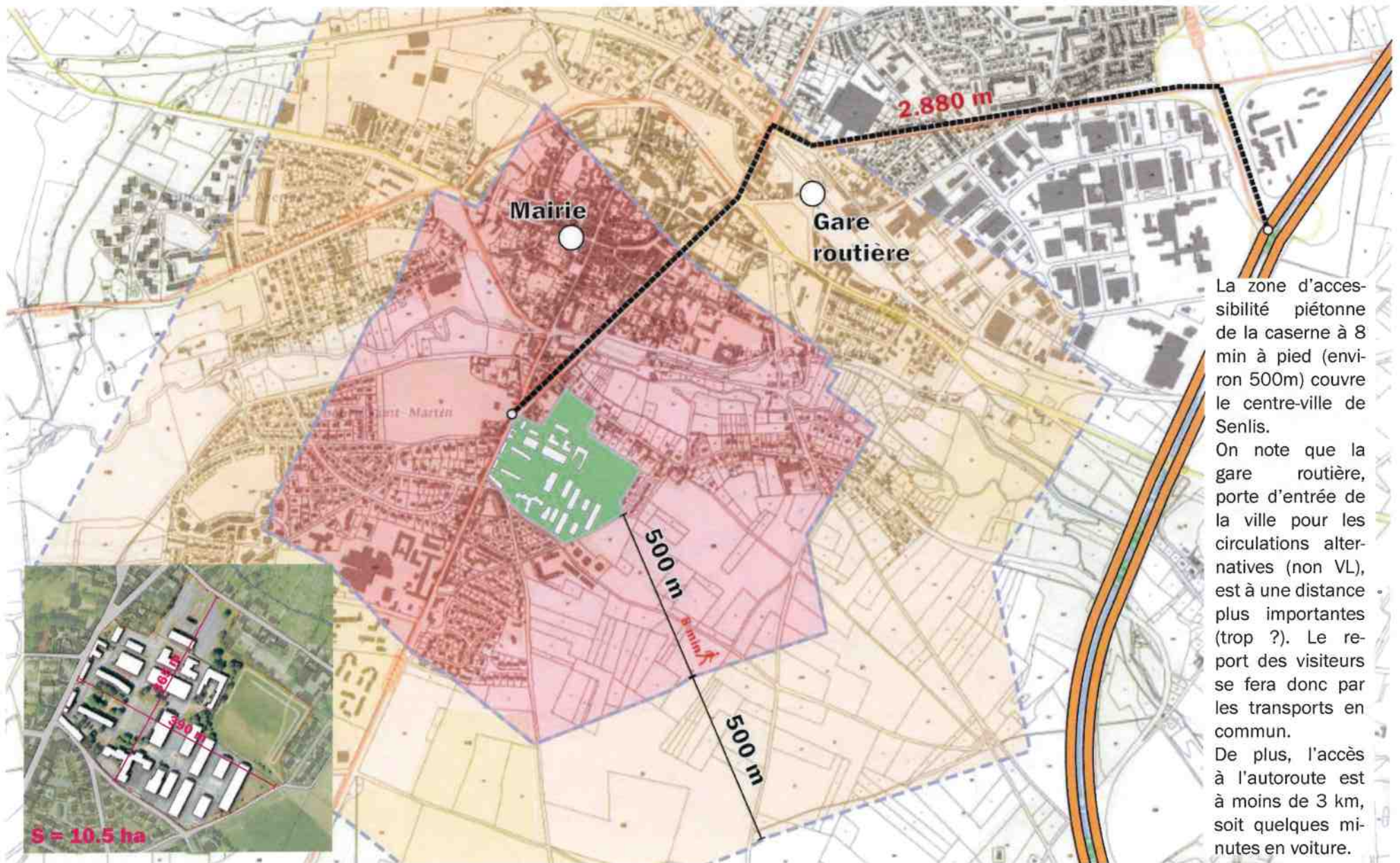
mai 2019 Comité de pilotage Archetude / Sogeti

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Le grand paysage du sud de Senlis est impacté directement par les deux lits des rivières : la Nonette et l'Aunette. Ces deux « vallées » sont accompagnées d'une végétalisation spécifique et peuvent être envisagées comme le support des corridors écologiques. La caserne se localise dans un entre-deux : entre les zones humides et inondables de la Nonette, le glacis agricole au sud et les grandes poches arborées. La volonté de compléter le corridor écologique afin de préserver les continuités naturelles, identité de cette frange sud de la ville, apparaît aussi évidente.

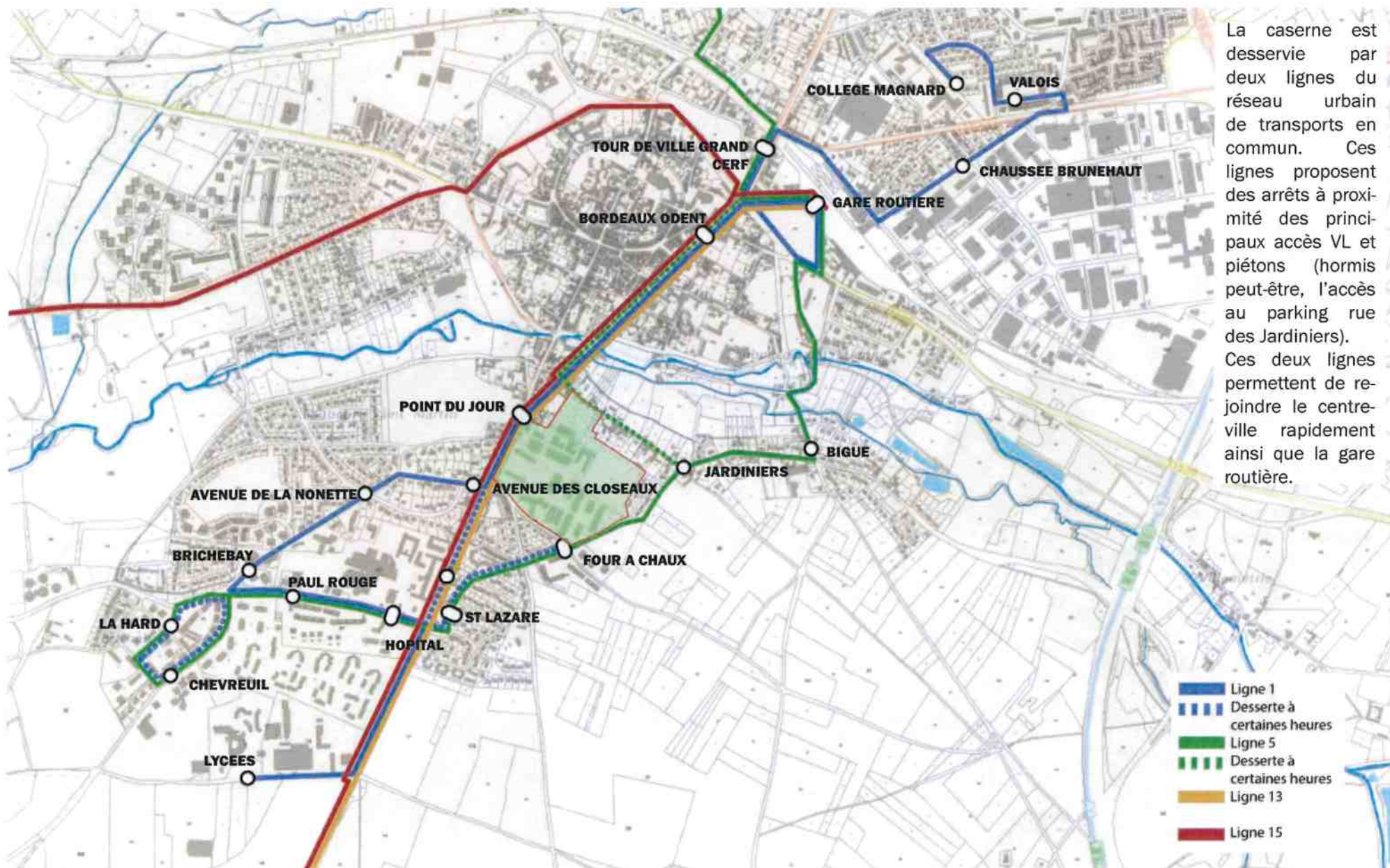
Grandes dimensions



La zone d'accessibilité piétonne de la caserne à 8 min à pied (environ 500m) couvre le centre-ville de Senlis.

On note que la gare routière, porte d'entrée de la ville pour les circulations alternatives (non VL), est à une distance plus importantes (trop ?). Le report des visiteurs se fera donc par les transports en commun.

De plus, l'accès à l'autoroute est à moins de 3 km, soit quelques minutes en voiture.



La caserne est desservie par deux lignes du réseau urbain de transports en commun. Ces lignes proposent des arrêts à proximité des principaux accès VL et piétons (hormis peut-être, l'accès au parking rue des Jardiniers). Ces deux lignes permettent de rejoindre le centre-ville rapidement ainsi que la gare routière.

La géométrie du site





Le zoom sur la caserne et la mise en évidence du corridor paysagé accompagnant la vallée de la Nonette montre le potentiel paysagé de la réserve foncière. Celle-ci peut devenir un espace de transition entre le grand paysage (poches arborées et glacis agricole) vers l'est et le parc Saint-Martin.

Analyse paysagère







1. Les écuries (BAT 20)
2. Le bâtiment 1
3. Le manège (BAT 19)
4. Les bâtiments 5 et 6

5. Le bâtiment 8
6. Le bâtiment 2
7. Le bâtiment 18
8. Le bâtiment 10



9. Le bâtiment 28
10. Les bâtiments 26 et 29
11. Les bâtiments 27 et 38
12. Le bâtiment 40

13. Le bâtiment 22
14. Le bâtiment 54
15. Le bâtiment 27
16. Les bâtiments 03 et 04

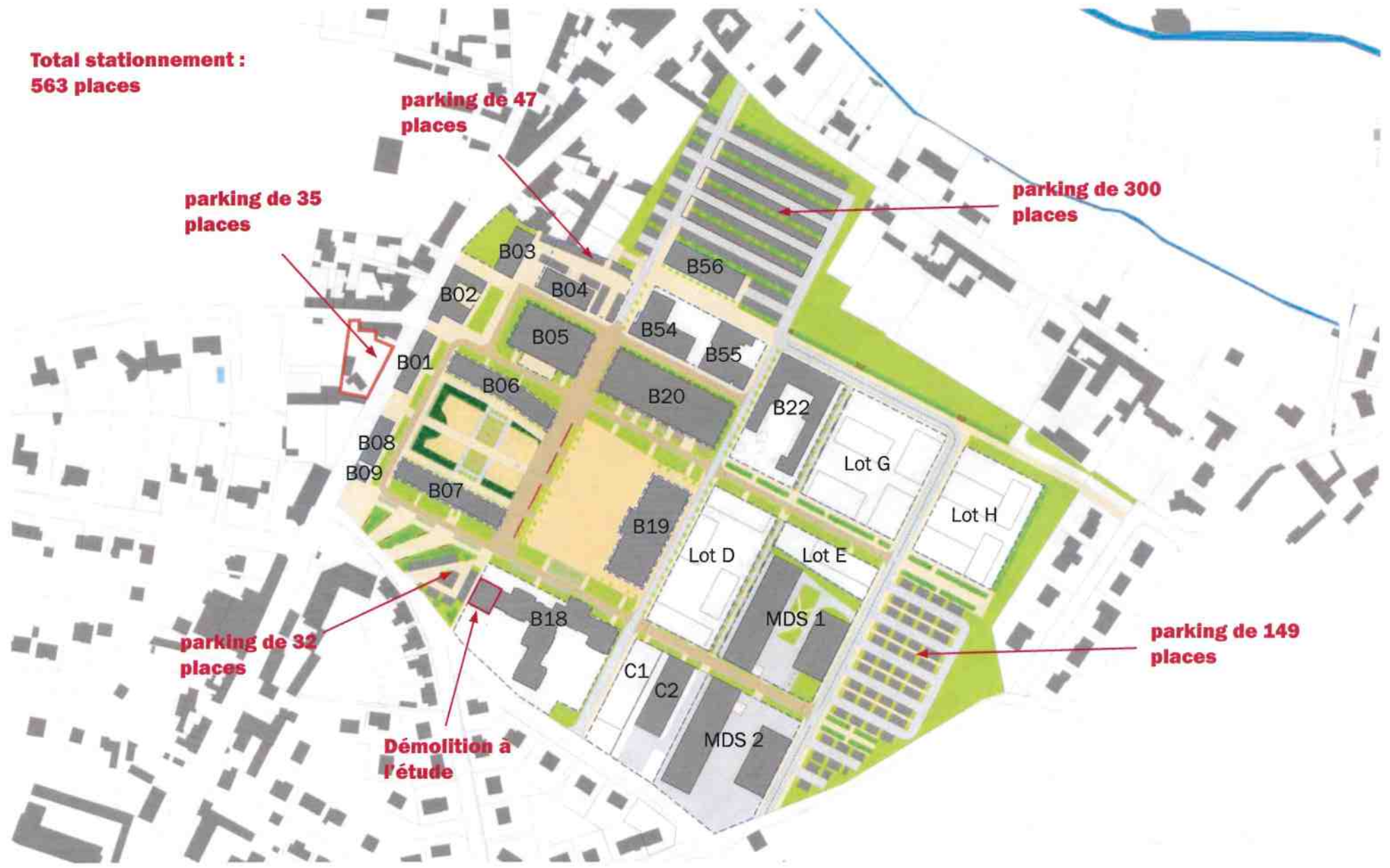
Le stationnement



Le stationnement de la caserne est aujourd'hui essentiellement géré par le parking au nord (230 places disponibles). Les bâtiments 03 et 04 (devant accueillir la police municipale et transformé éventuellement en logements sociaux) ont un parking de 38 places. Ce stationnement est accompagné d'un espace deux-roues.

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.





**Total stationnement :
563 places**

**parking de 47
places**

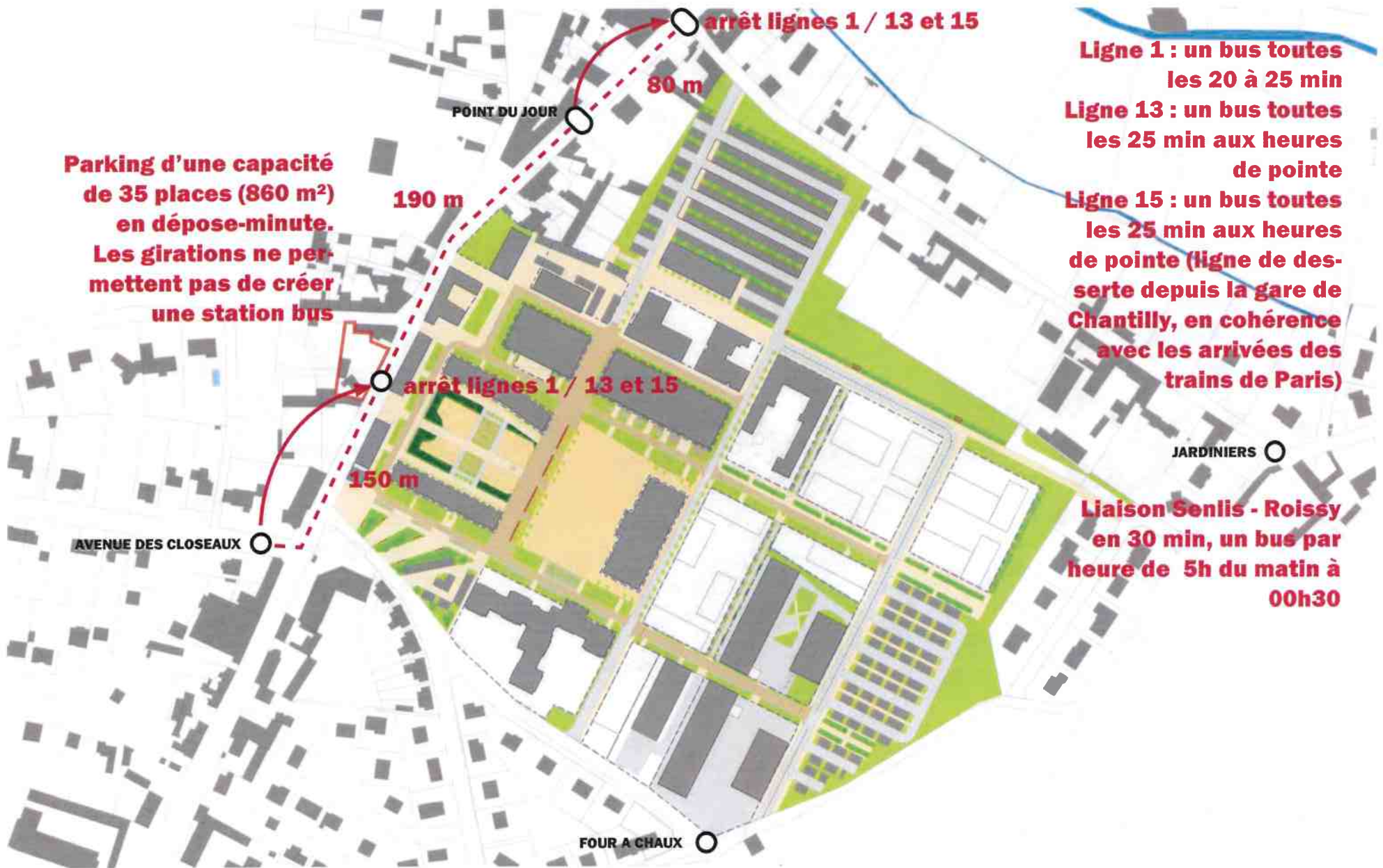
**parking de 35
places**

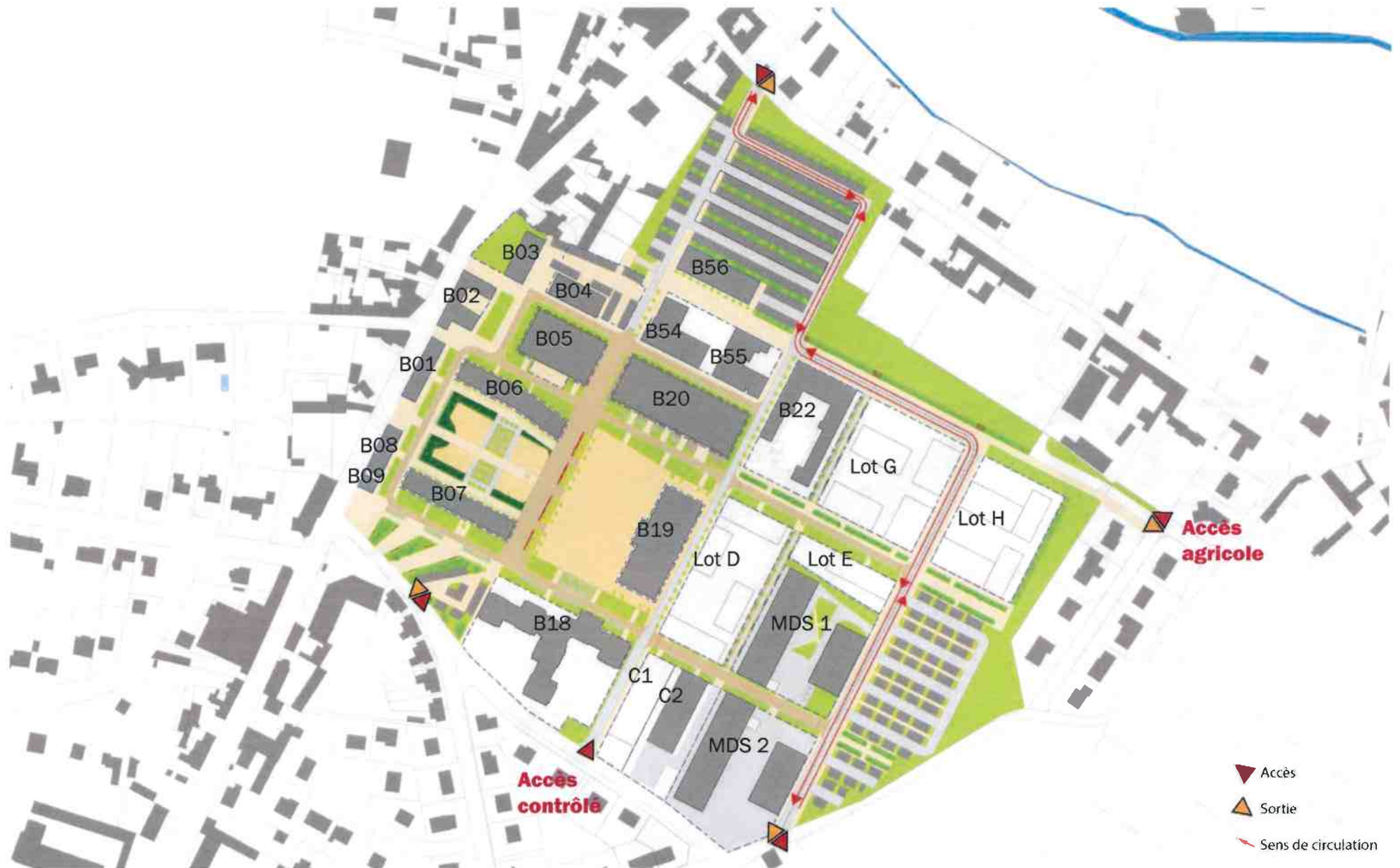
**parking de 300
places**

**parking de 32
places**

**parking de 149
places**

**Démolition à
l'étude**

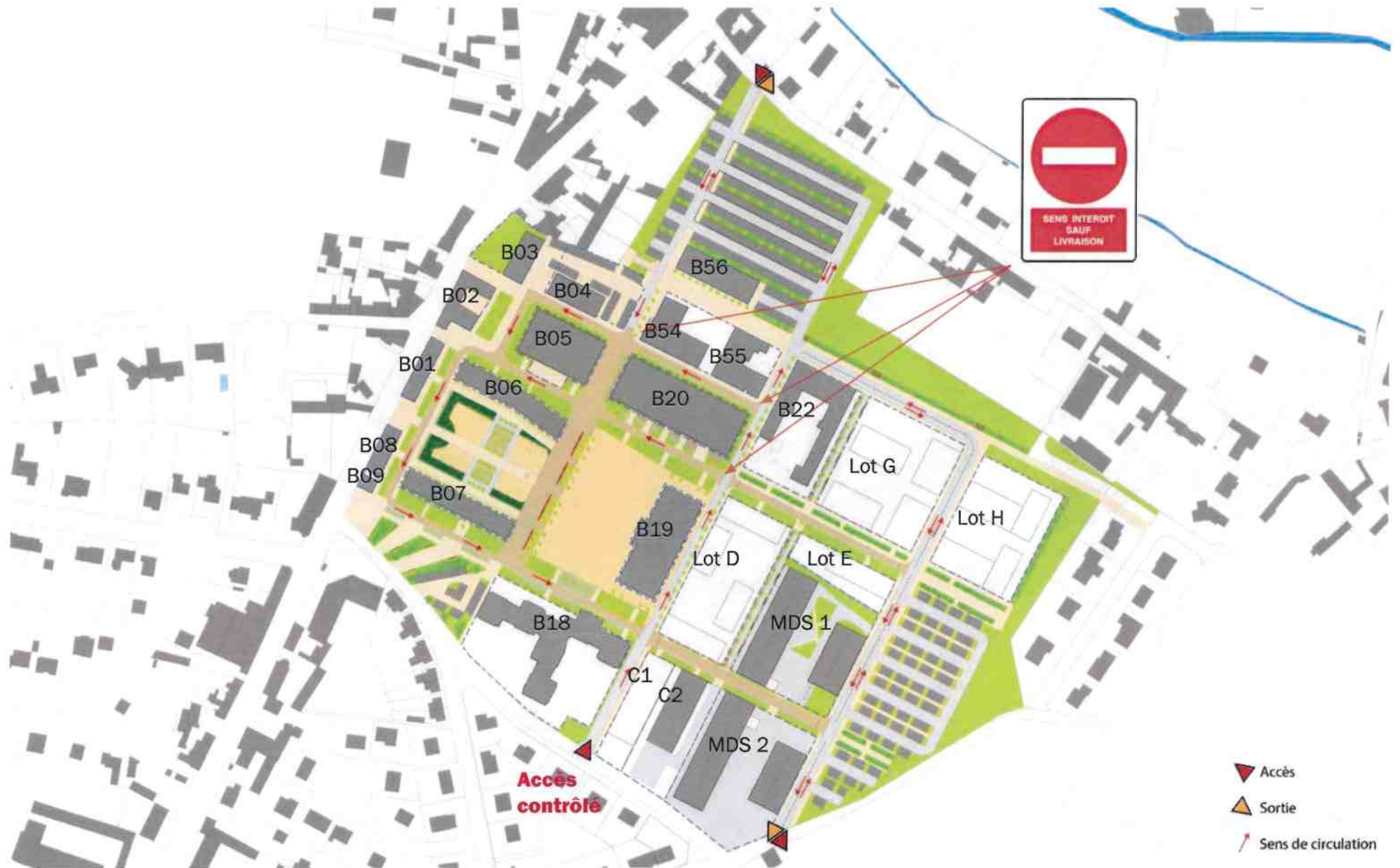




- ▼ Accès
- ▲ Sortie
- Sens de circulation



— Voie échelle





● Point de stationnement vélos

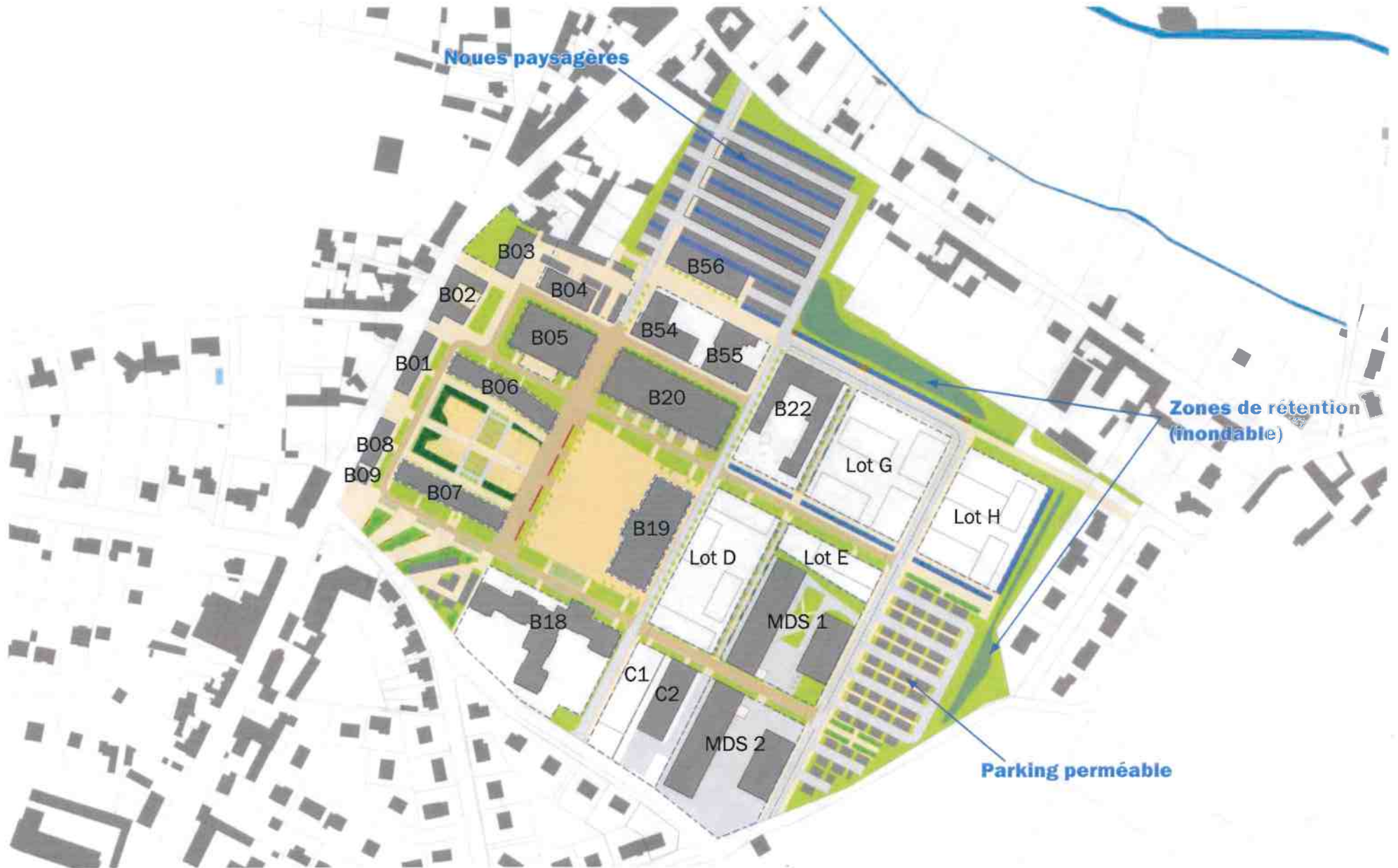
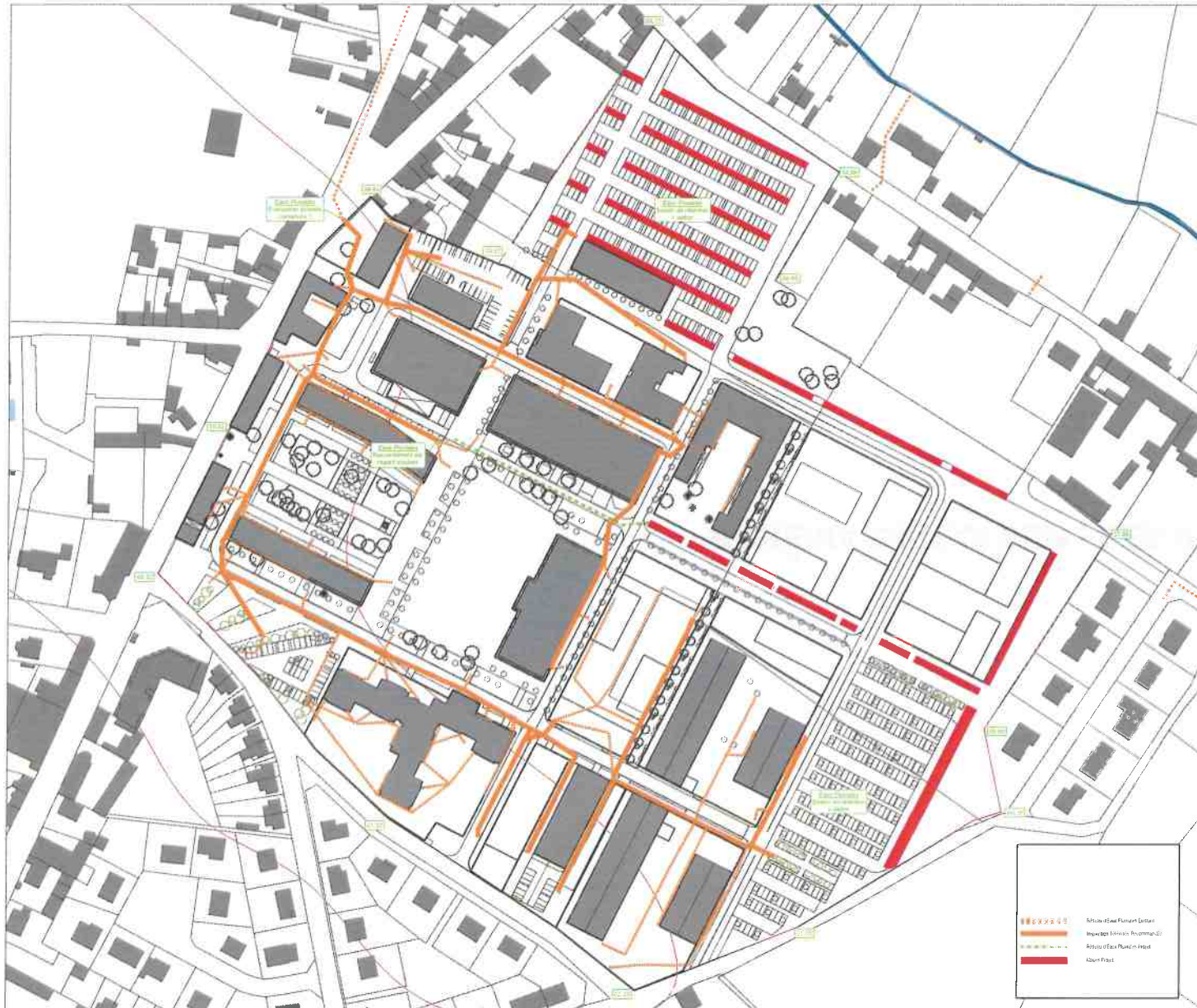
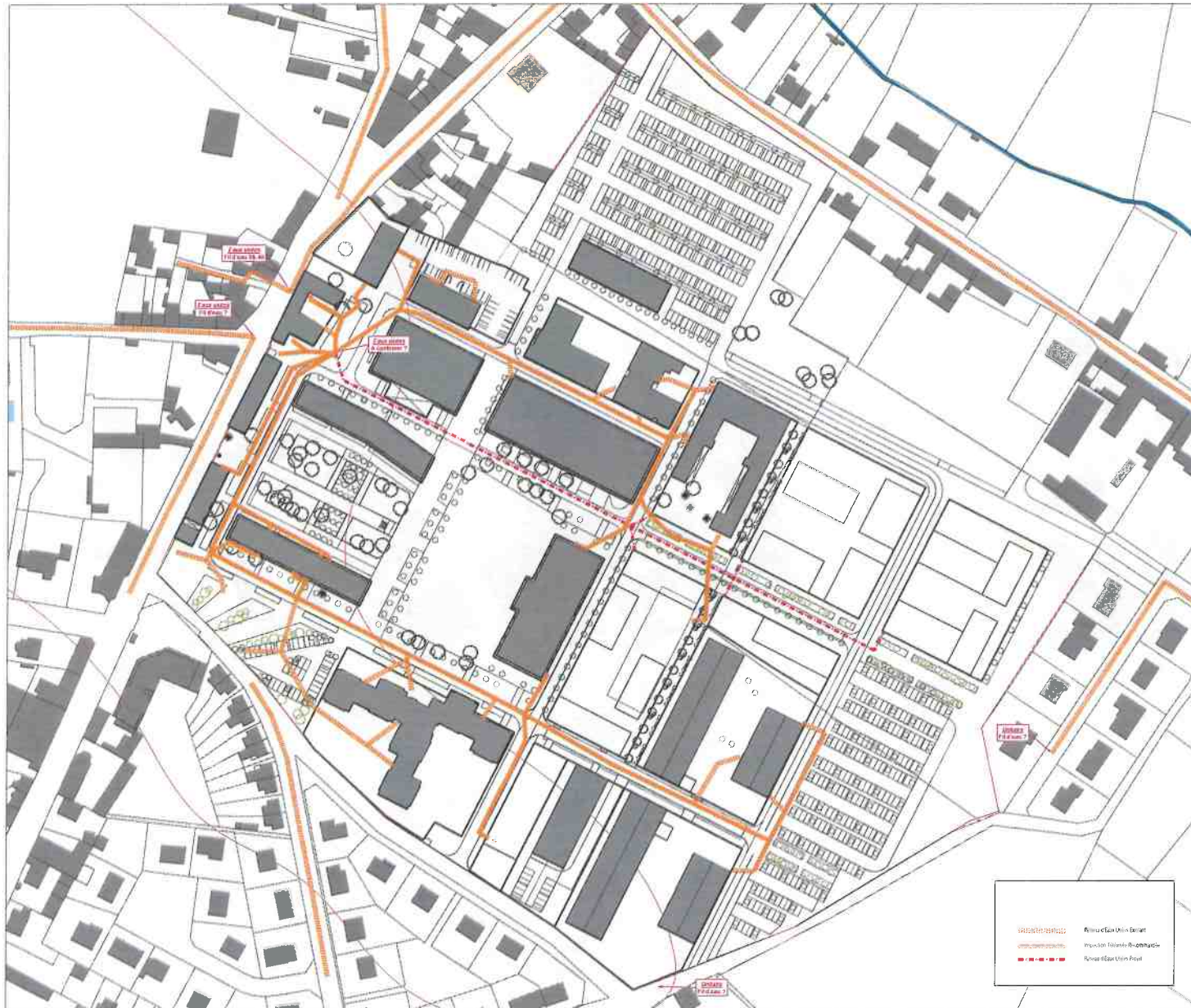


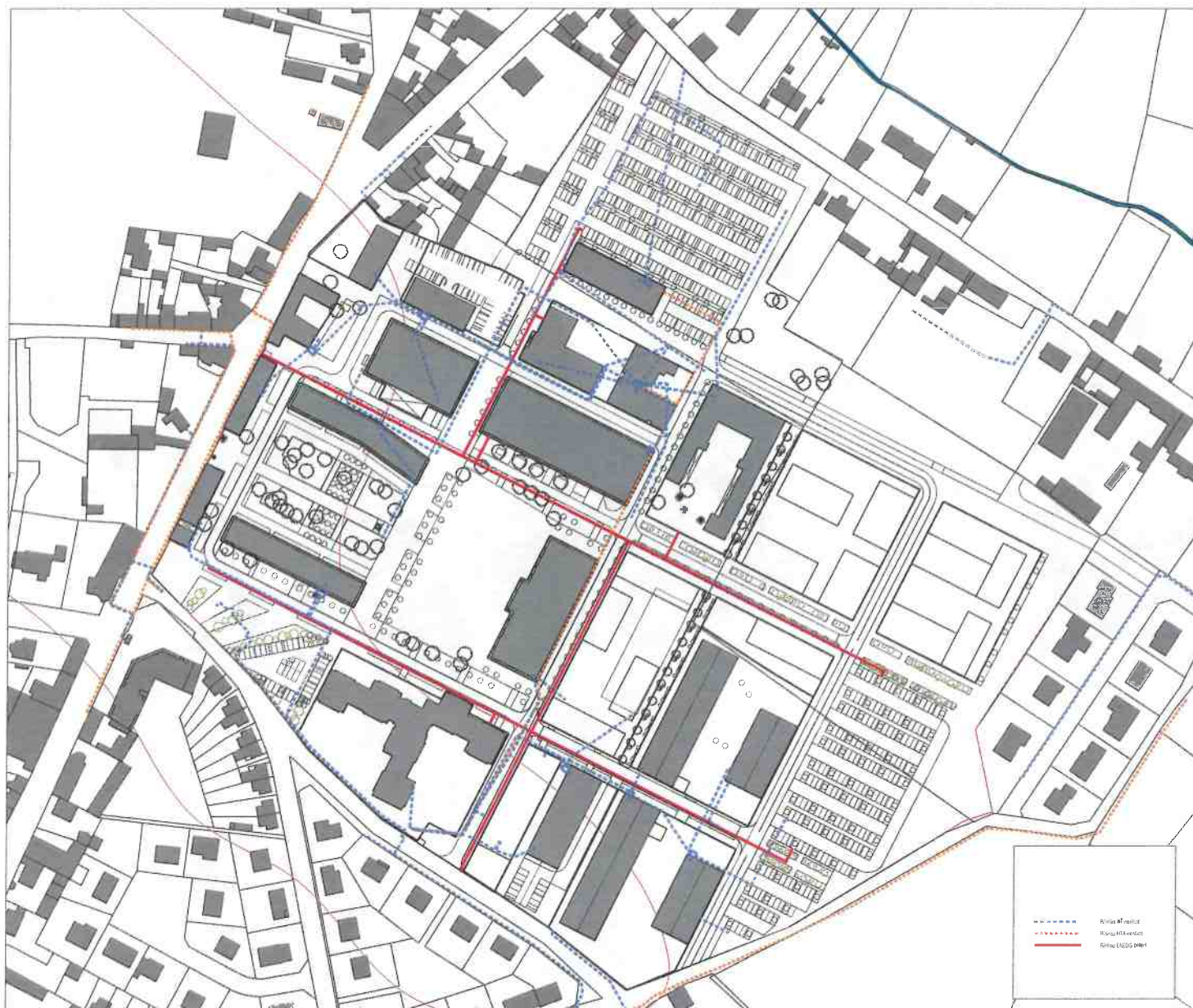
SCHÉMA DIRECTEUR : LES RÉSEAUX

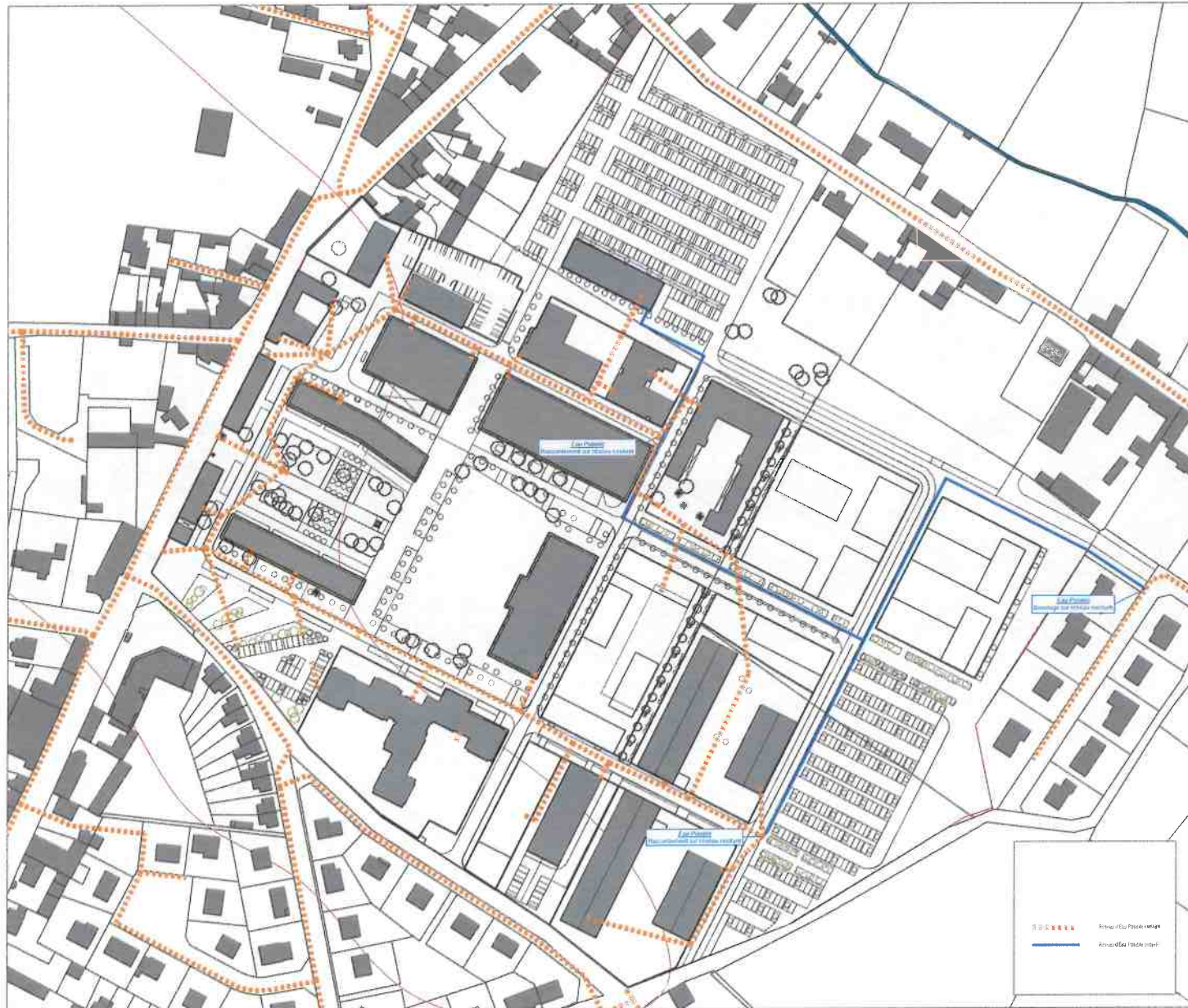










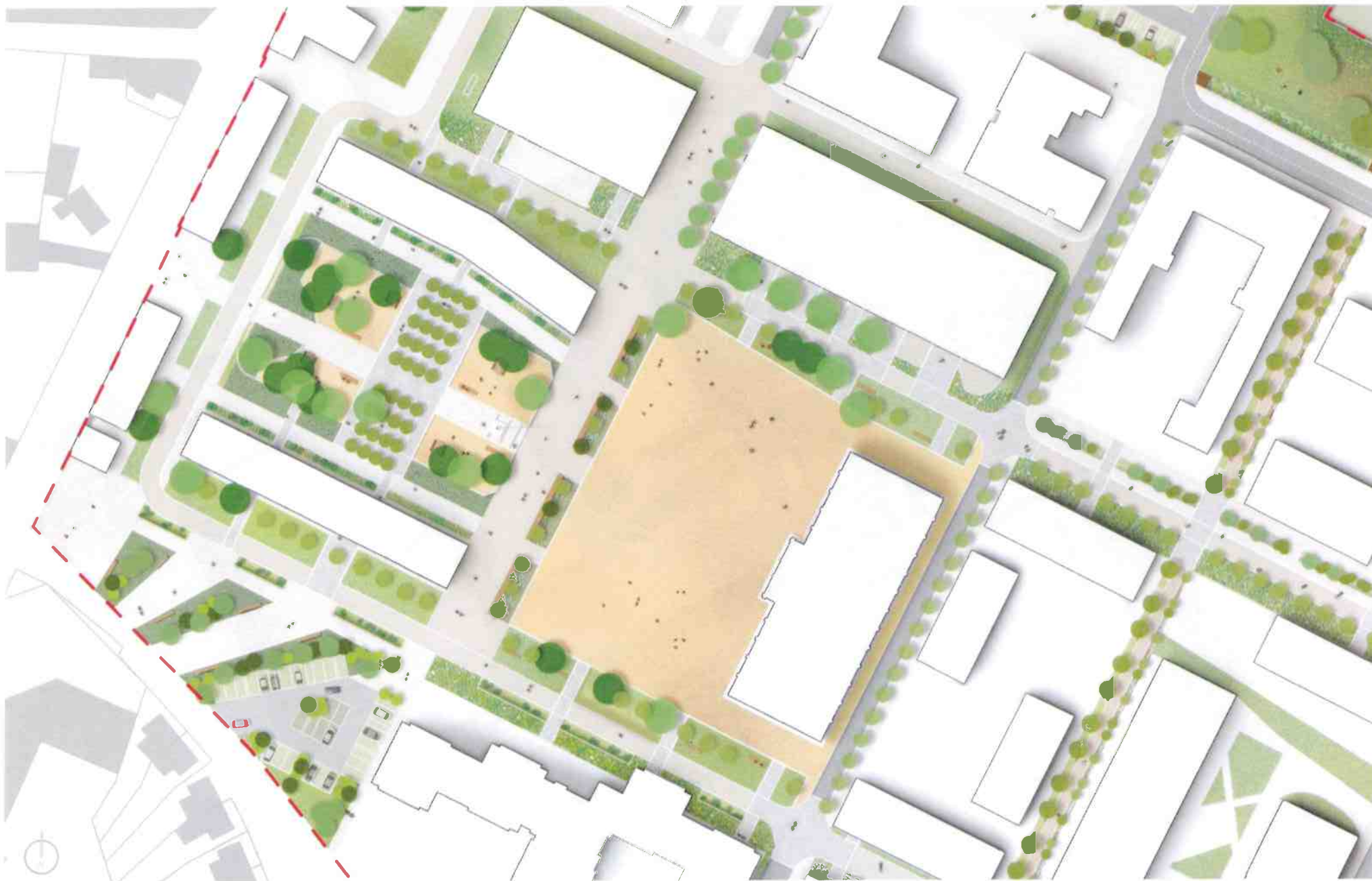


Fiche descriptif urbain : **SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**





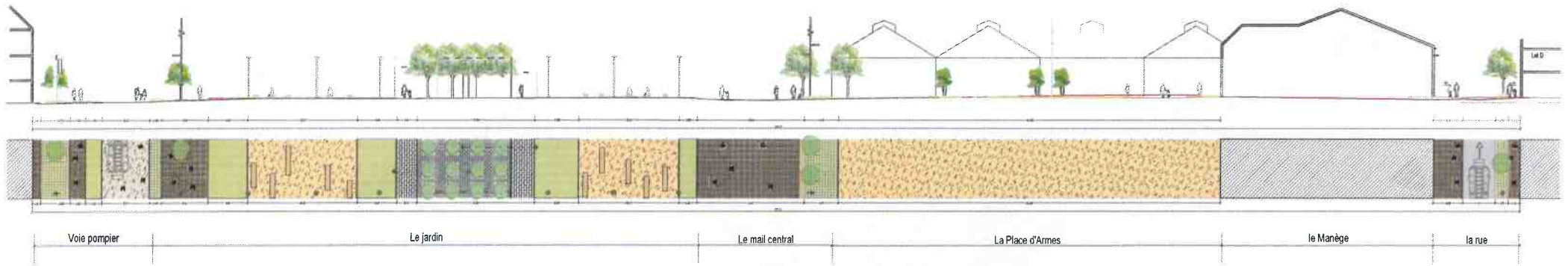








Fiche préconnaissance : **JARDIN & PLACE D'ARMES**



Palette matériaux

Enrobé grenailé



Stabilisé renforcé



Granit flammé



Béton balayé



Béton désactivé



Palette mobilier



Palette éclairage

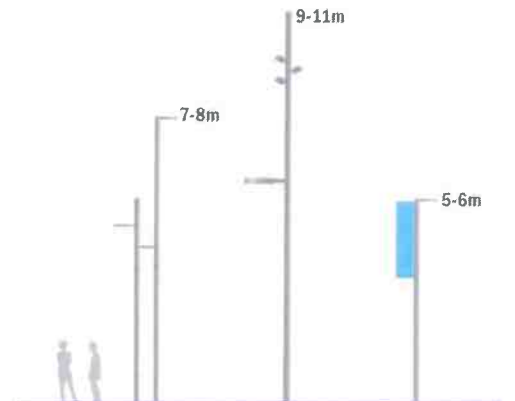
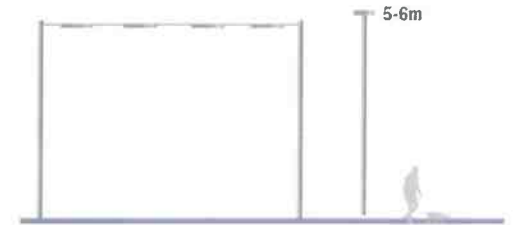


Schéma de plantation



- Strate herbacée haute
- Strate herbacée rase

- Arbre tige / cépée
- Arbre existant

Palette végétale

STRATE ARBORÉE

Type : Arbre cépée




Tilia cordata
Tilleul à feuilles en cœur
caduc
4-10m



Prunus serrula 'Tibetica'
Laurier-tulipier
caduc
6-8m

Type : Arbre tige




Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Févier d'Amérique sans épines
caduc
10-20m




Tulipier de Virginie
Laurier-tulipier
caduc
15-20m

STRATE ARBUSTIVE

Type : Massif




Ceratostigma willmottianum
Comoulier blanc
caduc
2-3m



Choisya ternata
Oranger du Mexique
persistant
0.7-1.5m

STRATE HERBACÉE

Type : basse




Cornus canadensis
Comoulier du Canada
persistant
0.15-0.2m



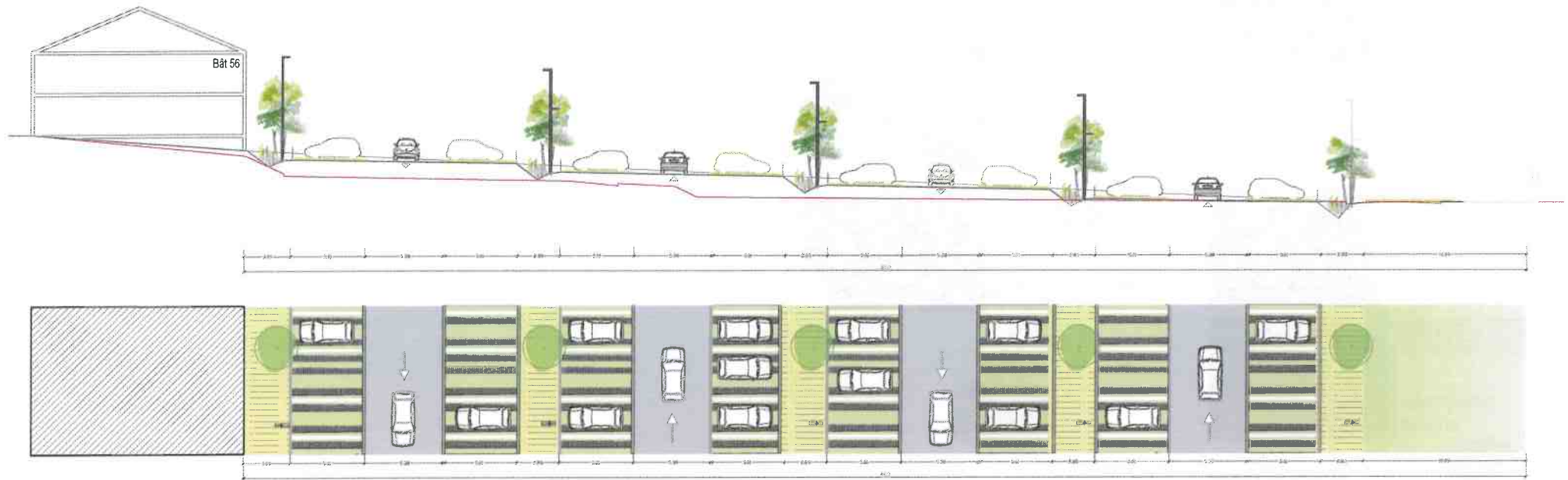
Euonymus fortunei
Fusain persistant
persistant
0.1m

Type : rase




Pelouse / Gazon
persistant
0.05m

Fiche préconnaissance : **PARKING ENTRÉE NORD**



Palette matériaux

Palette mobilier

Palette éclairage



Enrobé grenailé



Béton balayé



Dalle gazon

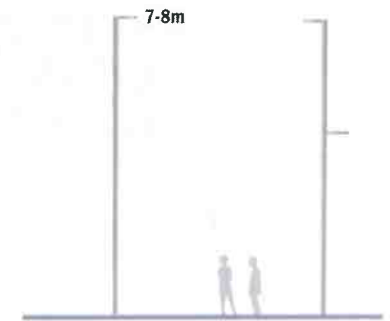


Schéma de plantation



Palette végétale

STRATE ARBORÉE

Type : Arbre cèpée

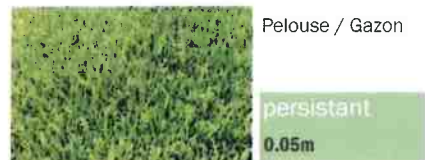


STRATE HERBACÉE

Type : haute - prairie



Type : rase



STRATE ARBUSTIVE

Type : Massif



Type : haute - noue

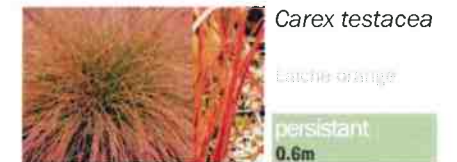


Schéma global d'aménagement : ENVIRONNEMENT NOCTURNE

CONTEXTE

La requalification du quartier Ordener dans le cadre du renouvellement urbain de la ville de Sensil est une véritable opportunité pour **développer un projet de paysages nocturnes ambiteux.**

Le quartier Ordener, à **usages mixtes** : résidentiel, tertiaire, universitaire, est un lieu à plusieurs temporalités que le projet nocturne se doit d'intégrer. Il s'agit d'**offrir aux usagers** par l'éclairage **une véritable vie nocturne.**

La création des nouveaux espaces publics pose la question des attendus du soir et de la nuit. Envisageons-nous de tenir des fêtes, des événements culturels sur la place d'armes ? Devons nous assurer un éclairage des promenades toute la nuit ? Quel éclairage pour quelles activités de détente et de loisirs après le travail ? Où, comment et combien de temps la nuit offre la possibilité de se retrouver et se détendre ?

PROPOSITIONS

Le projet met en place **9 typologies d'éclairage** au sein du site. Ces différents éclairages **répondent à différents besoins et à différentes appropriations des espaces extérieurs nocturnes.** Des portes d'entrée site aux cheminements piétons et intimes tout en considérant les voiries plus rapides et en mettant en valeur les axes principaux du site. Le projet traite 9 ambiances nocturnes aux exigences et aux usages différents.

Schéma des usages nocturnes

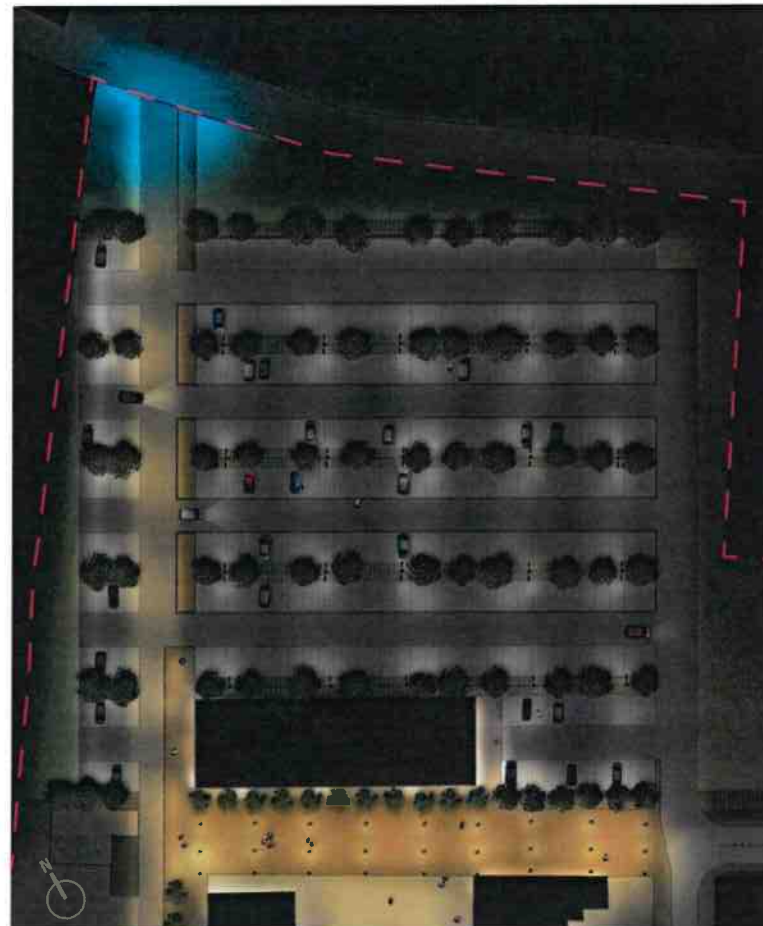
-  Promenades structurantes
-  Voies routières
-  Voies piétonnes secondaires
-  Place
-  Repères bâtis
-  Parkings
-  Entrées/sorties majeures
-  Accès secondaires
-  Abords



Plan lumière : **AMBIANCES NOCTURNES**



Jardin & Place d'Armes



Parking entrée nord



Département de l'Oise

Propriété de la VILLE DE SENLIS

SENLIS

Quartier Ordener
Rue du Faubourg Saint Martin

Cadastre : AL 297, AL 298, AL 301, AL 312, AL 313, AL 314, AL 316, AL 318

PLAN DE DIVISION DOMAINE PUBLIC - DOMAINE PRIVE



Notes :
- Plan établi à partir d'un levé effectué en mars 2018 et complété le 09/03/2019.
- Planimétrie réalisée par GPS (Réseau ORPHEUS) au système Lambert CCAD (PROJCS 2002) en mars 2018.
- Altimétrie réalisée par GPS (Réseau ORPHEUS) au SCSF Système Normal (SR KN90 - Ordo RA706) en mars 2018.
- Les lignes parasites figurées en rose résultent d'une application cadastrale. Elles sont impropres à définir la propriété.

Indice :	Modifications :	Date :
A	JA	27/01/2021
B	JA : Modification des limites de division	09/02/2021
C	JA : Modification des limites de division	08/02/2021
D	JA : Modification des limites de division	17/03/2021
E	JA : Modification des hauteurs des bâtiments	14/09/2021



Cabinet ANDRE - S.E.L.A.R.L. de Géomètre-Expert
27, rue des jardiniers 60300 SENLIS
Téléphone : 03 44 53 01 01 - Télécopie : 03 44 53 84 73
E-mail : cabinet.andre@orange.fr

Echelle: 1/1000

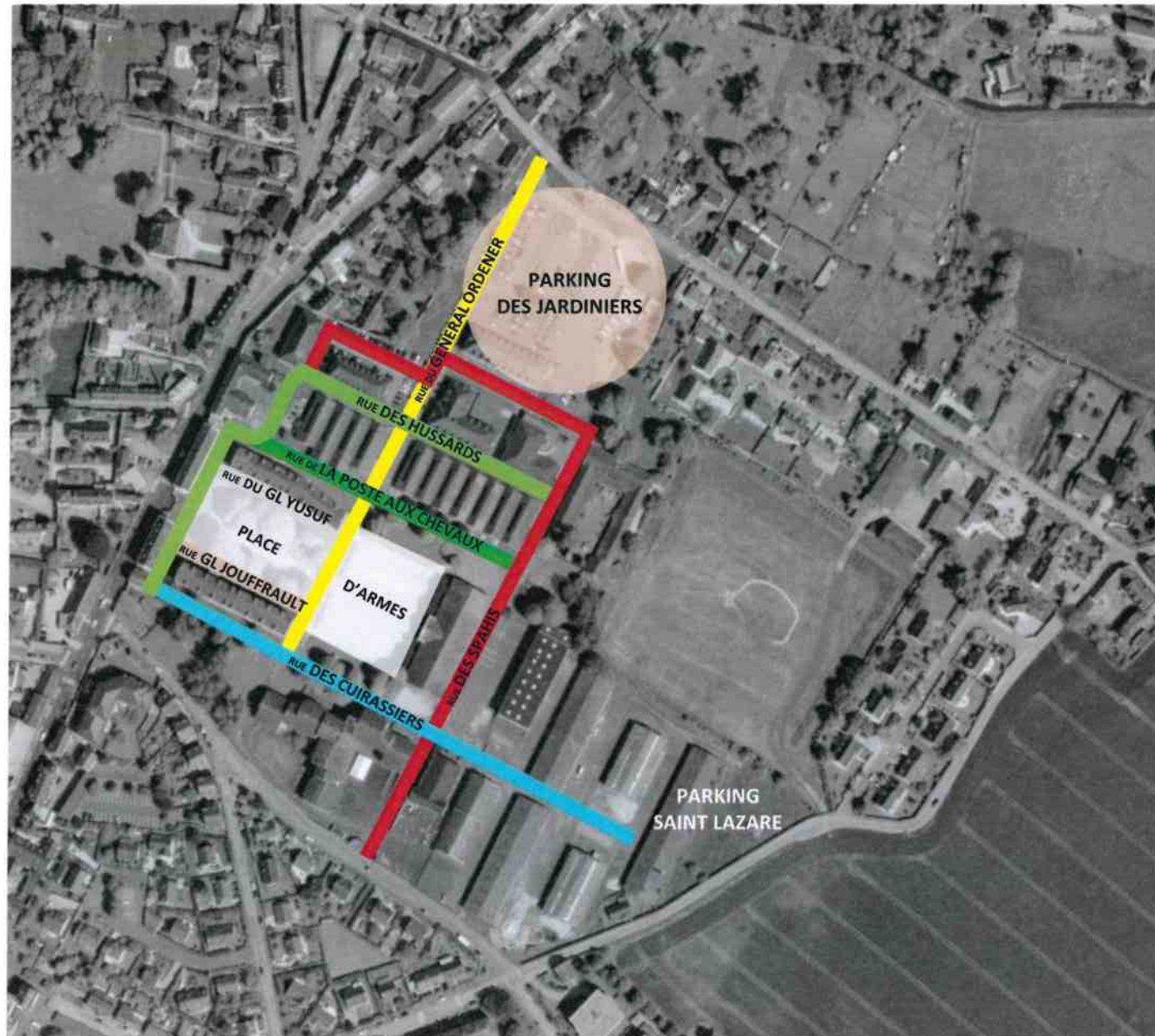
Réf. : 4334c-13-E GE. : JA

Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 5 - Annexe 2



Annexe – Dénomination des voies communales du Quartier Ordener

Conseil Municipal
du 8 juillet 2021
Délibération n° 6
- Annexe 1



Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 7 - Annexe 1

réf : A 2021 00269 / FH/LP

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le ---

Maître **François QUECQ d'HENRIPRET** notaire de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée "François QUÉCQ d'HENRIPRET, Marc SENECHAL, Valérie AMEGNIGAN-MELARD et Ambroise BOSQUILLON de JENLIS notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à RONCHIN (Nord), 794 avenue Jean Jaurès

Avec la participation de Maître Louis GOURRET, notaire à PARIS (75017), 29, Avenue Mac Mahon, assistant le bailleur,

Ont reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL A CONSTRUCTION

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La Commune de "SENLIS", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Oise, ayant son siège à SENLIS (60300), 3 place Henri IV,

Identifiée sous le numéro SIREN 216 006 031 mais non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

2) Preneur

La société dénommée "**SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ DU DÉPARTEMENT DE L'OISE**",

Société anonyme au capital de SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (686.160,00 €), dont le siège social est à BEAUVAIS (60000), 28 rue Gambetta.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEAUVAIS et identifiée sous le numéro SIREN 525 920 310.

**Ladite Société ci-après désignée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- La commune de "SENLIS", est représentée par **Madame Pascale LOISELEUR**, Maire en exercice de ladite commune, spécialement habilitée à l'effet des présentes en sadite qualité et en vertu de l'autorisation donnée par le conseil

municipal suivant délibération n° --- en date du ---.

Précision étant faite que cette délibération :

- . a été transmise et réceptionnée le --- au représentant de l'Etat dans le département de l'Oise et compétent dans le cadre du contrôle de légalité ;
- . et a été motivée au vu d'un avis de France Domaine visé dans le procès-verbal de ladite délibération et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le représentant de la Commune déclare que cette délibération a été affichée en Mairie et qu'à ce jour elle n'a fait l'objet d'aucun recours de quelque nature que ce soit auprès du Tribunal administratif ni de retrait et qu'il n'a reçu du Préfet aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif.

Est ci-annexée (**annexe**) une copie du procès-verbal de la délibération précitée figurant la mention de son transfert à la préfecture compétente.

Le représentant de la Commune déclare que la délibération susvisée est désormais définitive pour n'avoir fait l'objet d'aucune décision de retrait administratif, d'aucune notification d'un déféré préfectoral et/ou d'un recours gracieux ou contentieux.

En ce qui concerne le preneur :

- La société "SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ DU DÉPARTEMENT DE L'OISE", est représentée par Monsieur Edouard DUROYON, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité en vertu d'une délibération prise par le Conseil d'administration en date du 12 juin 2018.

Est ci-annexée (**annexe**) une copie du procès-verbal de la délibération précitée.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- . Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts;
- . Que la signature des présentes et l'exécution du présent Acte par les Parties ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur sont opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés du présent Acte; spécialement en

signant les présentes, elles ne contreviennent à aucun engagement contracté par elles envers des tiers.

En outre, le représentant du preneur atteste :

- . Que la société n'est pas en état de cessation de paiement, qu'elle ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation ou de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- . Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- . Que cette société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée ;
- . Que les mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

EXPOSE PREALABLE

1 – PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET PROJET DU BAILLEUR

1.1 - Acquisition par la commune de SENLIS de l'ETAT

La Commune de SENLIS est propriétaire sur la commune de SENLIS (60300), 62 à 68 rue du Faubourg des Fours à Chaux, rue Saint Lazare et rue des Jardiniers,

D'un ensemble immobilier clos, dont l'accès principal se fait par la rue du Faubourg Saint Martin, dit « QUARTIER ORDENER » anciennement à usage militaire, comprenant plusieurs bâtiments, dont le bâtiment 4, objet du présent bail à construction, désigné de la manière suivante :

« Bâtiment n°4 : logements

Bâti en 1980, d'une surface hors œuvre nette d'environ 990 m² ».

Pour l'avoir acquis de l'ETAT, dans le cadre de l'exercice de son droit de priorité prévu aux articles L.240-1 à L.240-3 du code de l'urbanisme,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Christelle MADELAINE-GRASSER, le 23 décembre 2013,

Dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71,

Ainsi qu'il est développé au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE ».

L'ensemble immobilier figure initialement au cadastre section AL numéros 19, 71, 297, 298, 299 et 301,

La commune a procédé à l'acquisition à l'effet de reconvertir le site en zone d'activité.

1.2 - Projet de reconversion du « QUARTIER ORDENER »

La Commune de SENLIS a acquis le Terrain, avec d'autres formant alors,

ensemble, l'ancien site militaire « Quartier Ordener » qui accueillait le 41^{ème} régiment de Transmission, d'une surface d'environ dix (10) hectares, aux termes d'un acte authentique de vente par l'Etat français reçu par Maître Anne-Christelle MADELEINE-GRASSER, notaire à CREIL (Oise), avec la participation de Maître GOURRET sus-nommé, le 23 décembre 2013.

Les modalités d'acquisition du site par la Commune de SENLIS ont été négociées avec l'Etat français en tenant compte du projet de la Commune de SENLIS et du respect de la destination d'un certain nombre de bâtiments, dont les fonctions accessoires au site que représentent les logements dans les bâtiments numéros 4 et 18 entre autres.

Ces axes de développement du site Ordener se trouvent aujourd'hui repris dans le Programme Local de Redynamisation (PLR) ainsi que dans le Contrat de Restructuration des Sites de Défense (CRSD), respectivement conclus entre la Commune de SENLIS et l'Etat français en juillet 2012 et juillet 2016.

Chacun de ces documents programmatiques prévoient notamment le développement d'une offre de logements adaptés au site Ordener ainsi qu'au marché de la Commune de SENLIS, ainsi que des dispositifs de cofinancement public de nature à faciliter la réalisation.

Le projet global du Quartier Ordener consiste pour l'essentiel en la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sans préjuger de nécessaires évolutions et adaptations et à titre indicatif, ce site est appelé à devenir à l'issue de sa reconversion une zone mixte accueillant prioritairement des activités économiques dont les volets sont :

- La recherche en laboratoire,
- L'application de la recherche dans les locaux de conception,
- La recherche en laboratoire et des services comme de l'expertise et la gestion de bases de données,
- L'accueil des entreprises dans le domaine concerné,
- L'accueil de la formation pour étudiants et de la formation continue,
- La communication sur la recherche et ses résultats dans les locaux dédiés à l'évènementiel, expositions et conférences.

Il s'agit également de regrouper au sein de ce site un ensemble de services accessoires indispensables aux activités économiques ciblées qui faciliteront sa gestion et son développement (espaces de formation, logements dédiés, équipement évènementiel et culturel, restauration, police municipale, laboratoires, bureaux, secteur de production et de stockage, accueil d'associations, services liés à l'emploi...).

2 – DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DE L'IMMEUBLE

L'acte de cession par l'Etat du « QUARTIER ORDENER », visé ci-dessus, a été précédé d'une décision de Monsieur Philippe NAVELOT, Directeur de la Mémoire, du Patrimoine et des Archives, agissant pour le Ministre de la Défense et

par délégation, du 20 décembre 2013 n°DEF/SGA/DMPA/SDIE/B.POLD, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes (**annexe**), ayant :

- . Déclaré le bien objet des présentes inutile aux besoins de la Défense
- . Déclassé le bien du domaine public de l'Etat
- . Remis le bien à la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Oise (Service France Domaine) aux fins de cession amiable au profit de la Ville de SENLIS (Oise)
- . Et autorisé la vente aux charges et conditions essentielles stipulées aux termes des présentes.

Par suite de cette décision, le « QUARTIER ORDENER » relevait du domaine privé de l'ETAT et pouvait être cédé à la commune de SENLIS.

En outre, Madame le maire déclare et garantie que l'immeuble, objet du présent bail, ne fait pas partie du domaine public de la commune mais de son domaine privé et qu'ainsi il n'a été ni affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service spécial ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public, depuis son acquisition par la commune.

3 – DIVISION CADASTRALE

3.1 – Division(s) à publier

Document d'arpentage - L'immeuble, objet des présentes, est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré **section AL, numéro 301**, lieudit rue du Faubourg Saint Martin, pour une contenance de 0h12a65ca, et **section AL numéro 316** lieudit rue du Faubourg Saint Martin pour une contenance de 5h124a17ca, le surplus après division restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 09 avril 2021, sous le numéro 1316X par par Monsieur Jérôme André, SELARL « Cabinet ANDRE » de Géomètres-Experts, située à SENLIS (60300), 27 rue des jardiniers. qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière relative au présent acte, et duquel il résulte que les deux parcelles d'origine ont été divisées en quatre (4) nouvelles parcelles ci-dessous désignées :

Anciennes Parcelles	Observations	Nouveaux numéros	Contenance
Section AL Numéro 301	Parcelle issue de AL 301 objet des présentes	AL 319	0h00a39ca
	Parcelle issue de AL 301 restant la propriété du bailleur	AL 320	0h12a26ca
<i>Contenance totale</i>			0h12a65ca
Section AL Numéro 316	Parcelle issue de AL 316 objet des présentes	AL 321	5h18a71ca
	Parcelle issue de AL 316 restant la propriété du bailleur	AL 322	0h5a47ca
<i>Contenance totale :</i>			5h24a17ca

3.2 – Rappel – Origine cadastrale

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici rappelé que les parcelles

cadastrées section AL numéros 301 et 316 proviennent des divisions suivantes :

La parcelle cadastrée section **AL numéro 316** provient de la division de la parcelle cadastrée section **AL numéro 310** en quatre (4) parcelles cadastrées section AL numéros 315 à 318, publiée au Service de la publicité foncière de SENLIS, le --- volume --- P numéro---, à l'appui d'un acte reçu par Maître ---, notaire à ---, du ---.

Quant à la parcelle cadastrée **section AL numéro 310**, elle provient de la division de la parcelle cadastrée **section AL numéro 299** en trois (3) parcelles cadastrées section AL numéros 308 à 310, par suite d'un procès-verbal du cadastre n°1282 E, publié au Service de la publicité foncière de SENLIS, le 30 janvier 2019 volume 2019 P numéro 668.

Les parcelles cadastrées section **AL numéros 299 et 301** proviennent de la division de la parcelle cadastrée section **AL numéro 72** en trois (3) parcelles cadastrées section AL numéros 299 à 301, publiée au Service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71, à l'appui d'un acte reçu par Maître A-Christelle MADELAINE-GRASSER, notaire à CREIL, du 23 décembre 2013.

4 - CONSTRUCTIONS PROJETEES PAR LE PRENEUR

Il est ici rappelé qu'il existe actuellement sur le terrain objet du présent bail un bâtiment, savoir :

Description de l'immeuble existant à ce jour

- . Superficie de plancher du bâtiment : 901 m²
- . Bâtiment de deux étages comprenant 36 chambres et locaux sanitaires communs,
- . Pas de place de parking directement attachée au bâtiment,
- . Pas de clôture,
- . Le bâtiment est raccordé au système global de réseau du quartier Ordener.

Le Preneur se propose de restructurer ledit bâtiment numéro 4 en 18 logements sociaux, dont deux (2) T6 destinés à permettre la colocation de 10 personnes et seize (16) T2. En outre, le bâtiment proposera une buanderie, une pièce de vie partagée et une loge gardien. La création de petites typologies compactes et fonctionnelles pourra permettre d'orienter l'offre vers les jeunes en formation ou jeunes actifs ou les salariés en mobilité longue durée.

Les travaux qui doivent être réalisés par le Preneur, ayant un caractère immobilier et substantiel, de part leur coût et leur importance, et ne constituant pas de simples travaux d'aménagements intérieurs du bâtiment ; les parties ont convenu de conclure un bail à construction.

Il est demeuré ci-annexé aux présentes (**annexes**) le programme de travaux reprenant les travaux à réaliser par le preneur par suite de l'autorisation d'urbanisme mentionnée ci-après.

4.1 – Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans l'autorisation d'urbanisme dont il sera question à la suite de l'acte.

4.2 - Permis de construire

Avec l'accord du Bailleur, le Preneur a présenté une demande de permis de construire pour la réalisation des travaux projetés le 26 juin 2020. Le permis de construire a été accordé par arrêté en date du 18 janvier 2021 sous le numéro PC 060 612 20 T 0016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**annexe**) et autorise l' « *aménagement du bâtiment 4 de la caserne Ordener en 18 logements* »

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage, conformément aux dispositions légales en vigueur, ainsi qu'il résulte des constats d'affichage dont les copies demeureront ci-jointes et annexées après mention (**annexe**), réalisés par Maître Clothilde GUERIN, huissier de Justice à COMPIEGNE CEDEX (60207), 2 rue Nicéphore Niepce, BP 30762, les 25 mars, 26 avril, 26 mai 2021.

Aucune contestation n'a été portée à la connaissance du titulaire de l'autorisation, ainsi que le confirme une attestation délivrée par Madame le Maire le 10 mai 2021 dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention (annexe). Il résulte de ladite attestation que : « *que le Permis de Construire N° PC 060.612.20T0016 déposé au nom de la SA HLM DE L'OISE, représentée par Monsieur Stéphane BOUAFIA, pour la restauration du bâtiment 4 situé quartier Ordener sur un terrain cadastré section AL parcelles 301 - 310, n'a fait à notre connaissance l'objet d'aucune procédure de recours gracieux ou contentieux, ni de retrait administratif, ni de déféré préfectoral.* »

La décision en date du 18 janvier 2021 portant acceptation du projet pour le Permis de Construire, a été notifiée à l'intéressé le 8 février 2021 et a été affichée en Mairie durant une période ininterrompue de deux mois à compter de cette même date, le 8 février 2021. »

5 - STRUCTURE JURIDIQUE RETENUE

Le Bailleur a décidé de concéder pour une période de longue durée un droit réel immobilier sur l'Immeuble au Preneur à charge pour ce dernier de réaliser les travaux de réhabilitation dont les principales caractéristiques sont ci-dessus définies.

Pour réaliser cette opération, les Parties sont convenues de retenir comme moyen juridique le bail à construction tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application.

CECI EXPOSE, il est passé au Bail à Construction.

1 - DECLARATIONS PRELIMINAIRES

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature du présent Acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Elles affirment enfin que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Le Notaire Soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants dudit code.

Il est en outre rappelé qu'aux termes de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation."

"En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

En conséquence et par principe, chacune des Parties déclare accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreuse et renonce à demander toute remise en cause du contrat notamment par renégociation, résolution, révision ou adaptation.

2 - DEFINITIONS - INTERPRETATION

2.1 - Définitions

Achèvement : désigne l'achèvement des Travaux au sens de l'article « 6.4 – Détermination de l'achèvement » ci-après.

Annexes : désigne tous les documents joints au Bail à Construction, formant corps avec celui-ci.

Article(s) : désigne(nt) tout article du Bail à Construction.

Bail à Construction : désigne le présent contrat, en ce compris son préambule et ses annexes, ainsi que tout avenant audit contrat.

Bailleur : désigne la commune de « SENLIS ».

Bâtiment Existant : désigne le bâtiment plus amplement désigné sous l'article 3.1.

Cas de Force Majeure : désigne (i) à la fois les cas de force majeure au sens de la jurisprudence actuelle, ainsi que (ii) les Causes Légitimes de Suspension de Délai limitativement énumérées sous l'Article « 6.3 – Délai d'exécution des travaux », justifiant chacun d'une prorogation du délai d'Achèvement.

Conformité Administrative : désigne l'attestation émanant de l'autorité compétente conformément à l'article R. 462-10 du code de l'urbanisme attestant que la conformité des Travaux n'a pas été contestée.

Dossier d'Informations : désigne l'ensemble des documents et informations en la possession du Bailleur, pertinents et relatifs aux Biens Immobiliers, mis à la disposition du Preneur, de ses Conseils et de son notaire, préalablement aux présentes pour leur permettre de réaliser l'analyse et les investigations dans le cadre de la prise à bail à construction des Biens Immobiliers et dont la listes est demeurée annexées aux présentes.

Frais Désigne la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits de toute nature, les émoluments de notaire et frais de publication auxquels donneront lieu les Présentes et plus généralement tous les frais entraînés par la signature des Présentes, leurs suites et leurs conséquences, qui seront à la charge du PRENEUR.

Immeuble ou Biens ou Biens Immobiliers : désigne l'immeuble plus amplement désigné sous l'article « 3.1 – Désignation » sur lequel doit être réalisé le Projet.

Jour(s) : désigne le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

Jour(s) Ouvré(s) : désigne un jour, autre qu'un samedi un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Parties : désigne le Bailleur et le Preneur.

Permis de Construire : désigne l'ensemble des autorisations administratives

obtenues, dont il a été plus amplement question à l' « EXPOSE PREALABLE ».

Plans : désigne l'ensemble des plans annexés au dossier de Permis de Construire.

Preneur : désigne la société « SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ DU DÉPARTEMENT DE L'OISE ».

Présentes ou Acte : désigne le présent acte contenant bail à construction.

Projet : désigne le projet du Preneur portant sur la restructuration du bâtiment 4 de la Caserne Ordener, tel que défini ci-dessus.

SDP désigne la surface telle que définie par l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

Travaux : désigne les travaux devant être réalisés par le Preneur pour permettre la réalisation du Projet.

2.2 - Interprétation

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes.

De plus, dans le présent Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,

- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article du bail ou une annexe dudit bail, sauf précision contraire expresse,

Les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

3 - BAIL A CONSTRUCTION

Le Bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, au Preneur, qui accepte dans le cadre juridique défini par les articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il n'est pas expressément dérogé à ces dispositions aux termes des Présentes, le Bien dont la désignation suit :

3.1 - Désignation

SENLIS (Oise)

Un terrain sur lequel est actuellement édifié le bâtiment n°4 « QUARTIER ORDENER » situé à SENLIS (60300), rue des jardiniers, devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AL	322	rue du Faubourg Saint Martin	05 a 47 ca
	AL	319	rue du Faubourg Saint Martin	39 ca
Contenance totale				05 a 86 ca

Tel que le Bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le preneur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le bailleur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

L'assiette du présent bail figure sous TEINTE ORANGE au plan « **PLAN DE L'ASSIETTE DU BAIL ET DES SERVITUDES** » du 08 juin 2021 - Indice A - Réf : 4334c-15-A, demeuré ci-annexé (**annexe**) établi par Monsieur Jérôme André, SELARL « Cabinet ANDRE » de Géomètres-Experts, située à SENLIS (60300), 27 rue des jardiniers.

3.2 - Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Christelle MADELAINE-GRASSIER, notaire à CREIL (Oise), le 23 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71.

3.3 - Accès à l'immeuble

L'accès à l'immeuble s'effectue par la rue des jardiniers. A cet effet, une servitude de passage, dont il est fait mention ci-après, est constituée aux termes des présentes pour garantir cet accès.

L'accès figure en HACHURE VERT au plan « **PLAN DE L'ASSIETTE DU BAIL ET DES SERVITUDES** » du 08 juin 2021 - Indice A - Réf : 4334c-15-A, dont il est fait mention ci-dessus.

3.4 - Etat des livraisons de l'immeuble

Il est demeuré annexé aux présentes (**annexe**) un constat établi par ---, huissier de justice concernant l'état du bâtiment 4 à la date ---, constatant l'état du bâtiment et de ses abords.

Le Bailleur déclare que les réseaux et canalisations sont pour partie existant aux droits du Bien :

- . Réseau eaux usées,
 - . Réseau eau potable,
 - . Réseau de téléphone ;
- Et que le Bien loué est raccordé auxdits réseaux.

Le Preneur supportera les frais de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales, eaux usées et eau potable depuis le pied de bâtiment jusqu'aux canalisations collectives présentes au sud-ouest du bâtiment, en dehors de l'emprise du bail. Notamment, l'installation d'un compteur d'eau, la séparation des réseaux d'eaux pluviales et eaux vannes.

Si ces travaux engendrent le besoin de réalisation de tranchées en dehors du périmètre du bail, les travaux seront supportés par le preneur, les tranchées seront refermées dans un état de finition (enrobés) similaire à l'état initial.

Les conditions de raccordement du bâtiment, connues par la Ville apparaissent aux plans annexés.

Il supportera également les frais de raccordement du bâtiment au réseau de fibre optique, si le Preneur souhaite ce raccordement.

Le Preneur supportera les frais d'installation de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif qu'il s'agisse des coûts liés au génie civil et la fourniture des bacs.

L'aménagement de la plate-forme en permettra l'accès aux PMR

Concernant le réseau électricité, le Bailleur déclare conserver la maîtrise d'ouvrage de la réfection du réseau. Le Preneur participera à hauteur d'une somme forfaitaire et définitive fixée NEUF MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (9.224,79 €° HT soit ONZE MILLE SOIXANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (11.069,97 €) intégrant la participation à la mise en place de borne de recharge sur le parking à venir au nord du site.

Etant entendu que cette somme sera versée par le Preneur au Bailleur après réalisation des travaux de raccordement à première demande du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire de l'obtention du consuel préalable au raccordement du bâtiment.

4 - JOUISSANCE - DUREE

4.1 - Titularité des droits réels

Le Preneur deviendra titulaire des droits réels sur l'immeuble à compter de ce jour.

4.2 - Transfert de jouissance

Le Preneur aura la jouissance de l'immeuble au jour de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre, de toute location ou occupation de quelque

nature.

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

4.3 - Durée

Le présent Bail à Construction est consenti et accepté pour une durée de **SOIXANTE-SIX (66) ANNEES** entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de ce jour, **soit le --- pour se terminer le ---.**

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une quelconque prorogation par tacite reconduction ou d'un renouvellement.

Les parties conviennent que le présent bail pourra fait l'objet d'une prorogation conventionnelle en cas d'accord, sans que la durée ne puisse excéder la durée maximale autorisée par la loi pour ce type de bail.

5 - CONDITIONS GENERALES

5.1 - Le Preneur prendra le Bien dans son état actuel, conformément aux éventuelles prescriptions prévues au paragraphe « ETAT DE LIVRAISON DE L'IMMEUBLE » ci-dessus, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

5.2 - Servitudes

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever l'Immeuble loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le Bailleur déclare :

- Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le Bien ;

- Qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé ;

- Que le Bien n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à la destination de la construction envisagée par le Preneur.

5.2.1 - Rappel Servitudes

- Servitudes constituées aux termes d'un acte du 23 décembre 2013

Il est ici littéralement rapporté les servitudes telles qu'elles figurent à l'acte du 23 décembre 2013, contenant vente par l'ETAT au Bailleur, publié à la Conservation des hypothèques de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71 :

« CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

Servitudes de « père de famille »

Il est précisé que la division de propriété d'origine peut faire apparaître outre ce qui est dit ci-après, diverses servitudes, notamment pour l'écoulement des eaux pluviales, des eaux usées, l'appui de constructions ou de charpentes sur les murs, le passage de canalisations ou de tous réseaux publics.

En conséquence et conformément à l'article 694 du Code civil, cet état de fait constituera de par la division des servitudes « par destination de père de famille ».

1°) SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE EN SURFACE

Du fait de la division de la propriété anciennement cadastrée section AL n° 9 et 72, dont est issu l'immeuble objet des présentes, et les bâtiments conservés par l'Etat (bâtiments 54, 55 et 56) devenant enclavés du fait de cette division, les parties constituent entre elles une servitude réciproque, réelle et perpétuelle de passage, à tous usages, grevant et profitant tant les immeubles restant appartenir au VENDEUR, cadastrés section AL n° 296 et 300, que les immeubles appartenant à l'ACQUEREUR aux termes des présentes, cadastrés section AL n° 19, 71, 297, 298, 299 et 301, qui seront ensemble FONDS DOMINANT ET SERVANT.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction par les propriétaires du fonds dominant, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, sans aucune limitation, avec tous véhicules, à moteur ou non, et pour tous les besoins actuels et futurs, quels qu'ils soient, dudit fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera aux endroits prévus à cet effet, qui devront constamment rester libre d'accès et n'être encombré par quoi que ce soit.

Les propriétaires des fonds servant et dominant devront maintenir continuellement en bon état l'ensemble des assiettes du droit de passage.

Les dégâts et les dommages qui pourraient être occasionnés par le propriétaire du FONDS DOMINANT devront toujours être réparés par lui.

FONDS RESPECTIVEMENT SERVANT ET DOMINANT

Parcelle : Section AL n° 19, 71, 297, 298, 299 et 301

Propriétaire

La commune de SENLIS, susnommée, acquéreur aux présentes.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes.

FONDS RESPECTIVEIWNT SERVANT ET DOMINANT

Parcelle : bâtiments 54, 55 et 56, Section AL n° 296 et 300

Propriétaire

L'ETAT, susnommé, vendeur aux présentes.

Effet relatif

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 19 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date du 11 juin 1975 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 19 juin 1975, volume 6795 numéro 10.

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 71 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéro 297 et 298, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 9 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date des 17 avril et 16 mai 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 6 juin 1984, volume 9871 numéro 10.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 299 et 301, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 72 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

2°) SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES ET DE TREFONDS

Du fait de la division de la propriété anciennement cadastrée section AL n° 9 et 72, dont est issu l'immeuble objet des présentes, les parties constituent entre elles une servitude réciproque, réelle et perpétuelle de passage de canalisations souterraines et de tréfonds, à tous usages, grevant et profitant tant les immeubles restant appartenir au VENDEUR, cadastrés section AL n° 296 et 300, que les immeubles appartenant à l'ACQUEREUR aux termes des présentes, cadastrés section AL n° 19, 71, 297, 298, 299 et 301, qui seront ensemble FONDS DOMINANT ET SERVANT.

Le droit de passage de canalisations souterraines et de tréfonds ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction par les propriétaires du FONDS DOMINANT, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour tous les besoins actuels et futurs, quels qu'ils soient, dudit fonds dominant.

Les propriétaires du FONDS DOMINANT auront notamment le droit, sans que cette liste soit exhaustive, d'utiliser cette servitude de passage de canalisations souterraines et de tréfonds pour les raccordements en eau, en électricité, en gaz, en téléphone, et pour l'écoulement des eaux pluviales, des eaux usées.

Les canalisations sont déjà existantes.

Les propriétaires du fonds dominant pourront, à tout moment, faire exécuter sur ces canalisations les travaux nécessaires à leur conservation, leur entretien, leur

mise aux normes, leur remplacement, à ses frais exclusifs et par les services compétents selon les règles de l'art, et remettront le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Les propriétaires du fonds dominant assureront l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à leurs frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances aux fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également le droit d'implantation de compteurs en surface ou enterrés.

Les propriétaires du fonds servant s'engagent à :

-Ne procéder à aucune construction ni dépôts, ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude.

- Maintenir à tout moment le libre accès à l'ouvrage,

- Limiter à cinquante centimètres la profondeur des végétaux qui pourraient être plantés dans la bande de servitude et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

- A réduite la profondeur des plantations à une profondeur inférieure à cinquante centimètres si la nature du sous-sol (exemple sol rocheux) n'a pas permis d'enfouir les tuyaux plus profondément.

- Indiquer la servitude à tout propriétaire successif

- Maintenir en place les bornes ou balises repérant les ouvrages qui pourraient être installés par le propriétaire du fonds dominant auquel il en donne dès à présent l'autorisation,

- Signaler aux propriétaires du fonds dominant, au moins dix jours avant leur commencement, de toute intention de travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des réseaux.

Les propriétaires des fonds servant conservent la pleine propriété du terrain et pourront à tout moment demander un piquetage des ouvrages à l'Etat et/ou aux propriétaires successifs.

Les dégâts et les dommages qui pourraient être occasionnés par le propriétaire du FONDS DOMNANT devront toujours être réparés par lui.

FONDS RESPECTIVEMENT SERVANT ET DOMINANT

Parcelle : Section AL n° 19, 71, 297, 298, 299 et 301

Propriétaire

La commune de SENLIS, susnommée, acquéreur aux présentes.

Effet relatif

FONDS RESPECTIVEMENT SERVANT ET DOMINANT

Parcelle : Section AL n° 296 et 300

Propriétaire

L'ETAT, susnommé, vendeur aux présentes.

Effet relatif

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 19 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date du 11 juin 1975 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 19 juin

1975, volume 6795 numéro 10.

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 71 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéro 297 et 298, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 9 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date des 17 avril et 16 mai 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 6 juin 1984, volume 9871 numéro 10.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 299 et 301, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 72 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

3°) SERVITUDE DE STATIONNEMENT

Afin de permettre le stationnement des utilisateurs des bâtiments conservés par le VENDEUR (bâtiments 54, 55 et 56), l'ACQUEREUR constitue au profit des immeubles restant appartenir au VENDEUR, cadastrés section AL n° 296 et 300, qui seront ensemble le FONDS DOMINANT, une servitude réelle et perpétuelle de stationnement, sur le parking lui appartenant aux termes des présentes, situé sur les parcelles cadastrées section AL n° 298 et 301, qui sera le FONDS SERVANT, et représentant 110 places de parking à prendre sur les 250 places totales de parking existantes.

Cette servitude permettra au VENDEUR d'utiliser librement, à toute heure, un maximum de 110 places.

L'usage de ces 110 places sera rendu matériellement possible au moyen d'un panneau signalant que lesdites places sont prioritairement réservées au personnel du VENDEUR.

Les dégâts et les dommages qui pourraient être occasionnés par le propriétaire du FONDS DOMNANT devront toujours être réparés par lui.

PLAN

Le parking d'ensemble supportant la servitude de foisonnement du stationnement figure sur le plan annexé aux présentes établi par Monsieur ANDRE, Géomètre expert à SENLIS.

FONDS SERVANT

Parcelle : Section AL n° 298 et 301

Propriétaire

La commune de SENLIS, susnommée, acquéreur aux présentes.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes.

FONDS DOMINANT

Parcelle : Section AL n° 296 et 300

Propriétaire

L'ETAT, susnommé, vendeur aux présentes.

Effet relatif

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 19 : Cette parcelle

appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date du 11 juin 1975 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 19 juin 1975, volume 6795 numéro 10.

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 71 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéro 297 et 298, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 9 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date des 17 avril et 16 mai 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 6 juin 1984, volume 9871 numéro 10.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 299 et 301, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 72 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

4°) CONVENTION RELATIVE AUX RESEAUX D'ALIMENTATION ET AU POSTE DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

A l'issue de la division de la propriété anciennement cadastrée section AL n° 9 et 72, et de la présente vente, le VENDEUR conserve trois bâtiments desservis par des réseaux dépendant du système global de réseaux pour le site.

A ce titre, l'ACQUEREUR s'engage à reprendre à son compte l'ensemble des contrats d'approvisionnements en électricité, eau et gaz.

L'ACQUEREUR règlera en conséquence la totalité des factures aux fournisseurs d'énergies, et demandera au VENDEUR le remboursement d'une quote-part des factures, quote-part calculée comme suit : consommation en fonction de la consommation réelle des bâtiments conservés par l'Etat (compteurs mis en place) et abonnement en fonction du prorata de la superficie occupée par l'Etat sur la totalité du site.

Cette convention est consentie par l'Etat en raison de la qualité de l'ACQUEREUR, savoir la Commune de SENLIS. Cette situation de fait ne pouvant qu'être temporaire, les parties conviennent que les bâtiments conservés par l'Etat devront être directement et individuellement raccordés au plus tard dans les 10 ans à compter de ce jour, ou au plus tard avant la revente par la Ville de SENLIS, si cette revente intervient dans les 10 ans à compter de ce jour.

La prise en charge matérielle et financière du coût des raccordements directs des bâtiments conservés par l'Etat résultera d'un accord à intervenir, au moment de ces travaux, entre l'Etat et la Ville.

Concernant le poste de transformation électrique, actuellement installé dans le sous-sol du bâtiment numéro 55, conservé par l'Etat: les parties conviennent que l'entretien du poste de transformation sera assuré par la Ville de Senlis, qui se fera rembourser par l'Etat une quote-part des factures, quote-part calculée en fonction du prorata de la superficie occupée par l'Etat sur la totalité du site.

PLAN

Le poste de transformation électrique se situe dans le sous-sol du bâtiment 55, cadastré section AL numéro 300.

FONDS SERVANT

Parcelle : Section AL n° 300 Propriétaire

L'ETAT, susnommé, vendeur aux présentes.

Effet relatif

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 19 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date du 11 juin 1975 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 19 juin 1975, volume 6795 numéro 10.

Concernant la parcelle cadastrée section AL numéro 71 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéro 297 et 298, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 9 : Cette parcelle appartient à l'Etat pour l'avoir acquise aux termes d'un acte préfectoral de vente en date des 17 avril et 16 mai 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 6 juin 1984, volume 9871 numéro 10.

Concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 299 et 301, issues de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 72 : Le bien appartient à l'Etat par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956, et par conséquent non transcrits au fichier immobilier.

FONDS DOMINANT

Parcelle : Section AL n° 19, 71, 297, 298, 299 et 301

Propriétaire

La commune de SENLIS, susnommée, acquéreur aux présentes.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes.

EVALUATION

Les présentes constitutions de servitudes sont consenties à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité.

Pour la perception prévue à l'article 879 du Code Général des Impôts relatif à la contribution de sécurité immobilière, lesdites servitudes sont évaluées à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €). »

Le Bailleur déclare et garantit que les servitudes relatées ci-dessus n'ont aucun impact sur le fonds objet du présent bail et n'engendreront pour le preneur aucun frais ou aucune charges.

- Servitudes constituées aux termes d'un acte du 02 juillet 2019

Il est annexé aux présentes (annexes) :

- Une note reprenant littéralement les servitudes constituées aux termes de l'acte reçu le 02 juillet 2019, par Maître Olivier HERRNBERGER, contenant constitution d'un bail emphytéotique par la commune de SENLIS, au profit de la société « SCI MDSENLIS », publié à la Conservation des hypothèques de SENLIS, le 16 juillet 2019 volume 2019 P numéro 4264, sur les parcelles cadastrées figurant

au cadastre section AL numéros 308, 309 et 311 ;

- Un plan intitulé « **PLAN DES SERVITUDES** » du 01^{er} février 2019 - **Indice C - Réf : 4334c-06-C**, demeuré ci-annexé (**annexe**) établi par Monsieur Jérôme André, SELARL « Cabinet ANDRE » de Géomètres-Experts, située à SENLIS (60300), 27 rue des jardiniers.

Concernant lesdites servitudes, le BAILLEUR déclare que les servitudes, à l'exception de celles reprises littéralement ci-après, ne concernent pas le fonds objet du présent acte.

« Servitude de passage de réseaux en tréfonds » (15.3.1.2) :

<i>Fonds servant</i>	<i>Fonds dominant</i>	<i>Nature de la servitude</i>
<i>Terrain A cadastré AL 308 et Terrain B cadastré AL 309 et 311</i>	<i>Terrain C, cadastré AL 298, 301, 310 et 312</i>	<i>Servitude de passage de réseaux, pose de regards et passage de techniciens</i>

(vii). Effets relatifs

Les parcelles du Terrain C, cadastré AL 298, 301, 310 et 312 et les parcelles du Terrain A cadastré AL 308 et Terrain B cadastré AL 309 et 311 appartiennent au BAILLEUR par suite de l'acquisition aux termes de l'acte visé ci-dessus à l'Article 6.

(viii). Assiette physique de la servitude

Les parcelles du Terrain C, cadastré AL 298, 301, 310 et 312 bénéficient d'une servitude sur la parcelle du Terrain A cadastrée AL 308 et le Terrain B cadastrée AL 309 et 311 permettant le passage de réseaux qu'ils soient existant ou à créer et la pose de regards pour l'entretien de ces réseaux.

(ix). Etendue de la servitude

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure.

Cette servitude doit permettre le passage de réseaux pour la desserte et l'alimentation en fluides des propriétaires et occupants des parcelles du Terrain C, cadastrées AL 298, 301, 310 et 312, la pose de regards pour l'entretien de ces réseaux, ainsi que le passage de tout technicien pour l'entretien et les réparations de ces réseaux.

Le tracé de cette servitude est matérialisé sous forme d'aplat Jaune au plan intitulé « PLAN DE DIVISION » établi par le Plan de division, ci-dessus visé et annexé (Annexe 3).

(x). Modalités de la servitude

Ce droit de passage de réseaux est consenti sans indemnité et sans que les propriétaires et occupants du fonds dominant, à savoir le Terrain C, cadastré AL 298, 301, 310 et 312, ne soient appelés à participer à aucune dépense.

Les propriétaires du fonds dominant seront uniquement tenus d'entretenir, à leurs frais, ces réseaux.

En outre, les propriétaires du fonds dominant seront tenus de remettre le fonds servant en état s'ils devaient l'abîmer par leur intervention sur les réseaux. Les canalisations ne devront en aucun cas être obstruées.

(xi). Publicité foncière

Cette servitude est évaluée à 5.000 euros pour les besoins de la publicité foncière. Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de procéder à sa publication.

(xii). Frais

Les frais de constitution de cette servitude sont à la charge de du Preneur, à l'exception des frais de géomètres déjà engagés et payés par le Bailleur qui resteront à sa charge. »

5.2.2 - Constitution de servitudes

Il est constitué aux termes des présentes les servitudes suivantes nécessaires à la desserte en réseaux et l'accès à l'Immeuble objet des présentes :

5.2.2.1 - Servitude de passage pour les véhicules de livraison pour la chaudière

Fonds servant	Fonds dominant	Nature de la servitude
Parcelles cadastrées section AL numéros 298, 320, 321	Parcelles objets des présentes section AL numéros 319 et 322	Servitude de passage pour les véhicules de livraison et entretien de la chaudière

Effets relatifs

Les parcelles constitutives des fonds servants et dominants appartiennent au Bailleur pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Christelle MADELAINE-GRASSIER, notaire à CREIL (Oise), le 23 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71.

Etendue de la servitude

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure.

Cette servitude doit permettre l'accès à l'entrée technique arrière du bâtiment 4, objet du présent acte, par tout type de véhicule sans restriction de dimension ou de poids pour la livraison des granulés de bois et l'entretien de la chaudière.

Le tracé de cette servitude est matérialisé **sous forme de hachures violettes au plan intitulé « PLAN DE L'ASSIETTE DU BAIL ET DES SERVITUDES »** par le Plan de division, ci-dessus visé et annexé (**Rappel-Annexe**).

Cette servitude s'éteindra dès que le fonds servant aura été intégré dans le domaine public du patrimoine du Bailleur

Modalités de la servitude

Ce droit d'accès sera consenti sans indemnité et sans que le propriétaire du fonds dominant ne soit appelé à participer à aucune dépense au titre de l'entretien, la

réfection voire la reconstruction du sol, des revêtements, décoration, mobiliers et éléments arborés.

Le caractère gratuit de l'exercice de cette servitude ne pourra être remis en cause tant que les biens gardent leur consistance et leur utilisation actuelle.

Cette servitude s'éteindra dès que le terrain d'assiette de la servitude aura été intégré dans le domaine public du patrimoine du Bailleur

Publicité foncière - Pour les besoin de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €). Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de procéder à sa publication.

Frais - Les frais de constitution de cette servitude sont à la charge du preneur, à l'exception des frais de géomètres déjà engagés et payés par le Bailleur qui resteront à sa charge.

5.2.2.2 - Servitude d'accès aux véhicules particuliers, cyclistes et piétons

Fonds servant	Fonds dominant	Nature de la servitude
Parcelles cadastrées section AL numéros 296 et 320	Parcelles objets des présentes section AL numéros 319 et 322	Servitude d'accès aux véhicules particuliers, cyclistes et piétons

Effets relatifs

Les parcelles constitutives des fonds servants et dominants appartiennent au Bailleur pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Christelle MADELAINE-GRASSIER, notaire à CREIL (Oise), le 23 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71.

Etendue de la servitude

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure.

Cette servitude doit permettre l'accès à tous véhicules particuliers, cyclistes et piétons des locataires, visiteurs et entreprises d'entretien du bâtiment 4 objet du présent acte, depuis la rue des Jardiniers

Le tracé de cette servitude est matérialisé **sous forme de hachures vertes au plan intitulé « PLAN DE L'ASSIETTE DU BAIL ET DES SERVITUDES »** établi par le Plan de division, ci-dessus visé et annexé (**Rappel-Annexe**).

Modalités de la servitude

Ce droit d'accès est consenti sans indemnité et sans que les propriétaires et occupants du fonds dominant ne soient appelés à participer à aucune dépense.

Le caractère gratuit de l'exercice de cette servitude ne pourra être remis en cause tant que les biens gardent leur consistance et leur utilisation actuelle.

Cette servitude s'éteindra dès que le terrain d'assiette de la servitude aura été intégré dans le domaine public du patrimoine du Bailleur

Publicité foncière - Pour les besoin de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €). Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de procéder à sa publication.

Frais - Les frais de constitution de cette servitude sont à la charge du preneur, à l'exception des frais de géomètres déjà engagés et payés par le Bailleur qui resteront à sa charge.

5.2.2.3 - Servitude de tréfonds pour tous les réseaux

Fonds servant	Fonds dominant	Nature de la servitude
Parcelles cadastrées section AL numéros 298, 320 et 321	Parcelles objets des présentes section AL numéros 319 et 322	Servitude de tréfonds pour tous les réseaux

Effets relatifs

Les parcelles constitutives des fonds servants et dominants appartiennent au Bailleur pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Christelle MADELAINE-GRASSIER, notaire à CREIL (Oise), le 23 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SENLIS, le 08 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71.

Etendue de la servitude

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure.

Cette servitude doit permettre le passage de réseaux pour la desserte et l'alimentation en fluides de l'immeuble, objet des présentes, la pose de regards pour l'entretien de ces réseaux, ainsi que le passage de tout technicien pour l'entretien et les réparations de ces réseaux.

Cette servitude s'étend à l'ensemble des parcelles du fonds servant ainsi que les réseaux nécessaires au fonctionnement du bâtiment 4 sont susceptibles de traverser.

[Servitude à identifier]

Modalités de la servitude

Ce droit passage est consenti sans indemnité et sans que les propriétaires et occupants du fonds dominant ne soient appelés à participer à aucune dépense. de --- .[A mentionner].

Le propriétaire du fonds dominant sera uniquement tenu d'entretenir, à ses frais ses réseaux. En outre, il sera tenu de remettre le fonds servant en état s'il devait abimer le fonds servant par son intervention sur les réseaux.

Le caractère gratuit de l'exercice de cette servitude ne pourra être remis en cause tant que les biens gardent leur consistance et l'utilisation prévue au bail ?---.

Les canalisations ne devront en aucun cas être obstruées.

Publicité foncière - Pour les besoin de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €). Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de procéder à sa publication.

Frais - Les frais de constitution de cette servitude sont à la charge du preneur, à l'exception des frais de géomètres déjà engagés et payés par le Bailleur qui resteront à sa charge.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

6.1 - Engagement de réalisation des travaux

Le Preneur s'oblige à réaliser à ses frais, sur le Bien, les travaux conformément aux autorisations analysées en l'exposé qui précède.

Le Preneur pourra apporter aux Travaux, tant pendant la phase de réalisation que postérieurement, toute modification ne portant pas atteinte à la destination de l'Immeuble. Les travaux modificatifs devront être réalisés, le cas échéant, après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires. Il sera tenu néanmoins d'informer le Bailleur de toute modification des Travaux dans les QUARANTE CINQ (45) Jours desdites modifications.

Le Preneur s'oblige à poursuivre la réalisation desdits travaux jusqu'à leur complet Achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la destination du Bien.

Par principe, après l'Achèvement, tous travaux nécessitant un permis de construire ou nécessitant une déclaration de travaux devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Bailleur.

Les travaux devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux.

6.2 - Destination

Les constructions et le terrain seront destinés à l'**habitation**.

6.3 - Délai d'exécution des travaux

Le Preneur s'oblige à réaliser les Travaux de manière qu'ils soient achevés dans un délai de **TRENTE-SIX (36) mois** à compter de la signature des Présentes, sauf survenance d'un Cas de Force Majeure et/ou d'une ou plusieurs Causes Légitimes de Suspension de Délai telles que définies ci-après.

Dans l'éventualité où les Travaux ne seraient pas achevés au terme du délai de **TRENTE-SIX (36) mois**, visé ci-dessus, la responsabilité contractuelle du Preneur ne pourra être engagée que si le Preneur n'est pas à même de justifier à cette date que l'Achèvement, compte tenu des Travaux en cours pourra être atteint dans un délai de d'un (1) mois supplémentaires, sauf survenance d'un Cas de Force Majeure et/ou d'une ou plusieurs Causes Légitimes de Suspension de Délai.

Le Preneur ne sera pas tenu des retards dans l'Achèvement des Travaux liés à la survenance d'un Cas de Force Majeure et/ou d'une ou des Causes Légitimes de Suspension de Délai suivantes :

- . la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou autre profession dont l'activité de celle-ci dépend, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou à un service public dès lors que cette grève empêche l'avancement ou l'approvisionnement du chantier et ainsi que celles affectant directement l'accès au chantier ;
- . les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Preneur) ;
- . les intempéries (au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de travaux de bâtiments) et notamment les interruptions de chantier résultant de l'état de l'Ensemble Immobilier par suite de pluie, et les inondations ou remontées d'eau pendant la durée du chantier ;
- . les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, Compagnie des Eaux, France Telecom, etc...),
- . le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux,
- . les retards liés aux travaux de dépollution en cas de découverte de pollution fortuite,
- . la foudre, les cyclones, inondations, tremblements de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, cataclysmes ou accidents de chantier empêchant sa continuation normale (accidents corporels ou matériel ayant une incidence grave sur le bon déroulement du chantier, etc.) ;
- . les troubles résultant d'hostilité, révolutions, actes de terrorisme ou de sabotage, affectant directement la réalisation du chantier, révolutions, cataclysmes, incendies, attentats ;
- . les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériaux lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- . la survenance, postérieurement au dépôt du Permis de Construire, de nouvelles dispositions réglementaires ou légales imposant une mise aux normes pour les immeubles à destination d'habitation, même en cours de construction.
- . les jours de retard consécutifs à des événements exceptionnels au niveau national ou international de type pandémie imposant un arrêt total ou partiel du chantier.

S'il survenait un Cas de Force Majeure ou une des Causes Légitimes de Suspension de Délai définies comme il précède, le délai prévu pour la réalisation des Travaux sera prorogé d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura effectivement mis obstacle à la poursuite des Travaux.

S'il survenait un Cas de Force Majeure ou une des Causes Légitimes de Suspension de Délai, le Preneur sera tenu de le notifier au Bailleur dans un délai maximum de QUINZE (15) Jours Ouvrés, en produisant un certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre d'exécution accompagné de tous autres justificatifs.

En cas de désaccord entre les Parties sur le Cas de Force Majeure d'un événement, ou sur les Causes Légitimes de Suspension de délai il sera fait appel à un tiers expert.

6.4 - Détermination de l'Achèvement

Il est convenu entre Bailleur et Preneur que l'opération projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire.

Pour l'appréciation de l'Achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'Achèvement sera constaté par le Preneur après réception de l'ouvrage effectuée avec les entreprises. A ce titre, le Preneur communiquera une copie de la déclaration d'achèvement établie par le maître d'œuvre et une attestation établie par le Preneur certifiant au Bailleur que l'Achèvement a été constaté.

La constatation de l'Achèvement par le Bailleur et le Preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bien immobilier objet des présentes, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

Le Preneur s'engage à exercer à bonne date tous ses droits pour obtenir la levée des réserves constatées lors de l'Achèvement et mettre en jeu en temps utiles les garanties visées aux articles 1792 et suivants du Code Civil en ce inclus la garantie de parfait achèvement.

6.5 - Détermination de la conformité

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la Conformité Administrative.

Le Preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige, en vue de l'obtention de la Conformité Administrative, à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires et à exécuter, le cas échéant, sous son entière responsabilité, à ses frais, et dans les meilleurs délais, les travaux modificatifs ou complémentaires qui s'avèreraient nécessaires pour parvenir à la délivrance de la Conformité Administrative.

S'agissant de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité des Travaux conformément aux dispositions de l'article. R. 462-10 du Code de l'Urbanisme, et en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le Preneur sollicitera celle-ci auprès du préfet.

Dans le cas où le Preneur serait dans l'incapacité de produire ladite attestation,

après une relance du préfet restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai de cinq (5) mois dont dispose l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux au Permis de Construire ou permis de construire modificatif le cas échéant, le Preneur devra établir une attestation aux termes de laquelle il certifiera au Bailleur:

- soit, qu'il n'a pas reçu de l'autorité compétente de prescriptions de travaux de mise en conformité des constructions dans le délai réglementaire;

- soit, qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement;

- soit, avoir demandé et obtenu un permis de construire modificatif et avoir réalisé les travaux complémentaires autorisés par ledit permis.

Le Preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des Travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

6.6 - Constructions ultérieures

Sous réserve du respect de la clause de destination, le Preneur aura la faculté, ce qui est expressément accepté par le Bailleur sans réserve, d'édifier après obtention des autorisations administratives nécessaires, toutes constructions supplémentaires ou additions de constructions non expressément prévues au présent projet de construction, ou de modifier librement la ou les constructions existantes.

Ces constructions supplémentaires ou additions de constructions devront impérativement être de qualité équivalente en termes d'architecture et de matériaux, que le bâtiment principal autorisé par le permis de construire obtenu par le Preneur.

Dans le cas où le Preneur exercerait cette faculté, l'édification des constructions complémentaires et/ou la modification des constructions existantes ne donneraient lieu, à aucune révision du loyer ou d'obligation complémentaire à la charge du Preneur, les caractéristiques financières de la présente convention ayant été arrêtées directement entre les Parties en tenant compte des extensions éventuelles dont pourrait bénéficier le projet du Preneur.

Les constructions nouvelles auront la même situation juridique que les constructions initiales et deviendront la propriété du Bailleur à l'expiration du Bail à Construction ainsi qu'il est dit ci-après.

Dans l'hypothèse particulière d'une démolition de l'Immeuble, le Preneur aura l'obligation de le reconstruire dans les conditions prévues au présent acte.

Par ailleurs, si le Preneur souhaite démolir volontairement l'Immeuble en vue de sa reconstruction, il y a lieu de distinguer deux cas de figure :

- Si la reconstruction porte sur un immeuble de même destination, elle ne sera pas subordonnée à l'accord du Bailleur. Il est précisé que la nouvelle construction devra être équivalente avec la construction initiale en termes de qualité, de solidité, de style architectural et de matériaux.

- Si la reconstruction porte sur un immeuble destiné à un usage autre que celui visé à la clause destination, elle sera subordonnée à l'accord du Bailleur. La nouvelle construction devra être réalisée dans des conditions de qualité, de solidité, de style architectural identiques ou équivalents à ceux de la construction initiale.

Le Preneur devra dans tous les cas faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de son projet et respecter les mêmes obligations que celles résultant des paragraphes ci-dessus quant à l'achèvement et la conformité des constructions.

6.7 - Remise de documents

Qu'il s'agisse des travaux mentionnés ou l'EXPOSE PREALABLE ou ultérieurs, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, au plus tard dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours suite à l'obtention de l'attestation de non contestation à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le cas échéant l'attestation de conformité des travaux, savoir :

- Le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage,
- L'attestation d'assurance justifiant du paiement des primes définitives des polices d'assurances DO, CNR et TRC.

6.8 - Liberté de procéder aux aménagements, transformations et améliorations de l'Immeuble

Le Preneur pourra, sous sa responsabilité, apporter au bâtiment et au terrain tous aménagements, transformations, améliorations, qu'ils soient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de son activité ou en raison de l'occupation des lieux ou qu'ils soient simplement nécessaires pour l'exercice de son activité et ce dans le respect de la destination du présent bail.

6.9 - Constitution et acquisition de droits réels

Le Preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir sans le consentement du Bailleur, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des Travaux ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des Travaux.

Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée à l'article ci-dessus. Le preneur devra, sur demande du bailleur, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de .

Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

A l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des Travaux , et celles à la constitution desquelles le Bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le Bail à Construction prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail à Construction. Le Preneur devra alors faire mainlevée de toutes éventuelles inscriptions pour que le Bailleur reprenne son Bien libre de tous privilèges ou hypothèques.

6.10 - Entretien des constructions

Le Preneur devra pendant tout le cours du Bail à Construction conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations et tous les travaux d'entretien qui s'avèreraient nécessaires, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

6.11 - Cession - Apport en société

Le Preneur pourra céder librement, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits issus du Bail à Construction ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent Bail à Construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le Preneur, vis-à-vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent Bail à Construction.

Le Bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au Bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du

cessionnaire.

6.12 - Locations

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux consentis avec le concours du Bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent Bail à Construction.

Chaque convention d'occupation ou bail conclu par le Preneur devra rappeler expressément les stipulations du présent Article et mentionner l'absence de droits directs entre le Bailleur et ledit occupant ou sous-locataire.

6.13 - Contributions

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail à Construction, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, charges, contributions, taxes et redevances privatives de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

6.14 - Assurances

6.14.1 - Pendant la période de construction - Assurances de constructeur

En raison de l'obligation faite au Preneur de construire, le Bailleur rappelle au Preneur les dispositions des articles 1792 à 1792-3 et 2270 du code civil et du titre IV du Livre II du Code des assurances.

Pendant la phase de construction, le Preneur devra donc couvrir ses travaux de construction par :

- Une police d'assurances dommages ouvrage (DO),
- Une police de responsabilité civile décennale du constructeur non réalisateur (CNR),
- Une police tous risques chantier (TRC), destinée à couvrir, pendant la construction et jusqu'à la réception des ouvrages l'ouvrage ou les parties de l'ouvrage non réceptionnées.

Le Preneur devra justifier au Bailleur dès l'ouverture du chantier du paiement des primes desdites assurances couvrant toute la période des garanties.

Le Preneur pourra contracter toutes autres polices d'assurances qu'il jugera nécessaires.

6.14.2 - Après la période de construction - Assurances multirisques et de responsabilité

Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées ou faire assurer pendant toute la durée du bail à construction, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il

se propose d'édifier.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Les garanties souscrites devront permettre notamment :

- L'indemnisation en valeur à neuf du bâtiment du preneur,
- La prise en charge notamment des frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état du bâtiment,
- L'indemnisation des honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts,
- La prise en charge des frais d'entreposage, de stockage, de conservation ou de sauvetage des biens meubles du bâtiment,
- L'indemnisation de tous recours des tiers et des voisins,
- L'indemnisation de toutes pertes de loyers consécutives à un sinistre résultant d'un dommage au Bâtiment, pour une durée de deux (2) années, afin de permettre la prise en charge du paiement des loyers, charges et autres sommes dues au titre du Bail, devant être acquittés par le Preneur au Bailleur.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnie d'assurances notoirement solvables et de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction du bâtiment ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes, à toute demande du Bailleur.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

6.15 - Sinistres

Le Preneur devra déclarer aux assureurs concernés tout sinistre qui compromet la solidité, le clos et le couvert de l'ouvrage ou, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rend impropre à sa destination et en informer le Bailleur. En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du Bail à Construction, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, sans recours ni répétition contre le Bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des Parties.

Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du Bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission

du séquestre.

Pour assurer au Bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le Preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent Bail à Construction se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du Preneur comme l'accession du Bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le Preneur au Bailleur sera réduite proportionnellement.

2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent Bail à Construction prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (Bailleur et Preneur) dans les proportions suivantes :

- Le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'Achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail,

- Le Preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des Parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

6.16 - Résiliation

Le présent Bail à Construction pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales un (1) mois après mise en demeure d'exécuter mentionnant expressément cette clause résolutoire et restée infructueuse. La mise en demeure devra être adressée au Preneur par exploit d'huissier.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai de deux (2) mois à partir de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces

droits réels. Si, dans les deux (2) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- Si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;

- Si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

6.17 - Propriété des constructions

6.17.1 - Au cours du Bail à Construction

Le Bailleur confère un droit réel au Preneur au titre du Bail à Construction. Par suite ; les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent Bail à Construction.

6.17.2 - A la fin du Bail à Construction

A l'expiration du Bail à Construction, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans prix ou indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

La remise des constructions édifiées par le PRENEUR et l'acceptation de celles-ci par le BAILLEUR, ne dispensera pas le PRENEUR d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du bail à construction ou de la Loi.

7 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent Bail à Construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

8 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE PAR

LE BAILLEUR

8.1 - Principe

Pendant toute la durée du Bail à Construction, en cas d'aliénation à titre onéreux du terrain loué par le Bailleur, priorité d'achat sera réservée au Preneur.

La fin prématurée du Bail à Construction, pour quelque cause que ce soit, emportera automatiquement caducité du pacte de préférence à compter du jour de la cessation du Bail à Construction, que cette cessation soit due à l'application de la loi, à la volonté des Parties ou à une décision judiciaire.

8.2 - Notification

Le Bailleur s'obligera à faire connaître au Preneur le prix offert par l'acquéreur éventuel, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou par exploit d'huissier.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le Bailleur sera tenu, quinze (15) Jours Ouvrés au moins avant l'adjudication, de faire sommation par lettre recommandée au Preneur de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Le Preneur sera invité à assister à l'adjudication.

8.3 - Réponse à la notification de cession

La date de l'avis de réception de cette lettre par le Preneur ou de l'exploit d'huissier fixera le point de départ d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de la part du Preneur, celui-ci sera définitivement déchu de ce droit.

A défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- D'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Preneur, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de trente (30) Jours Ouvrés,

- Et d'autre part, que pour la notification de la réponse au Bailleur, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

En cas d'exercice par le Preneur de son droit de préférence, l'acte authentique devra être signé au plus tard à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la réponse du Preneur.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le Preneur pour pouvoir exercer son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. En ce cas, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. A défaut, le droit de préférence

sera définitivement purgé s'il survient une surenchère.

8.4 - Publicité foncière

Les Parties requièrent expressément la publication du présent pacte de préférence au fichier immobilier.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, il est évalué ---.

9 - DISPOSITIONS FINANCIERES

9.1 - Loyer

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (2.668,00 €) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur d'avance et en seule fois chaque année au plus tard le ---. Le paiement s'effectuera au domicile du Bailleur par chèque ou virement bancaire.

Observation est ici faite que le montant du loyer correspond au montant fixé par la Direction Générale des Finances Publiques - Pôle d'évaluation domaniale, dont l'avis de domaines délivré le 17 juin 2021, demeurera ci-annexé aux présentes (**annexe**).

9.2 - Charges

Toutes les charges, taxes, impôts et redevances privatives liées directement au Bien objet du Bail à Construction seront à la charge du Preneur.

9.3 - Révision/Indexation du loyer (absence)

Les Parties conviennent que le loyer fixé ne sera ni indexé, ni révisable durant toute la durée du bail.

9.4 - Pénalité et intérêts de retard

A défaut de paiement des charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles en vertu du Bail à Construction aux échéances, et un mois après mise en demeure de payer restée infructueuse adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal.

Le Preneur sera en outre redevable de tous frais exposés par le Bailleur pour obtenir le recouvrement des sommes dues ou consécutifs au non-respect des dispositions du Bail à Construction.

En particulier en cas de procédure judiciaire, le Preneur devra rembourser au Bailleur, outre les dépens et frais de poursuite, les honoraires d'avocat ou autres conseils et experts que celui-ci aura eu à supporter.

Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues

les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc., mis à sa charge par les présentes et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux indiqué ci-dessus au premier alinéa.

9.5 - Absence de dépôt de garantie

Les parties conviennent qu'aucun dépôt de garantie ne soit versé à l'appui des présentes par le Preneur ce qui est accepté par le Bailleur.

10 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Sont ci-annexés (**annexes**) les documents d'urbanisme suivants constituant le dossier d'urbanisme :

- . Certificat d'urbanisme n° CU 060612 21 T0091 en date du 29 mars 2021, demandé sur les délivrés sur les parcelles alors cadastrées section AL numéros 301 et 316,
- . Règlement du PLU - Dispositions applicables à la zone UG,
- . Extrait de Plan cadastral,
- . Certificats communaux en date du 29 mars 2021 délivrés sur les parcelles alors cadastrées section AL numéros 301 et 316,
- . PLU - Orientations particulières d'aménagement.

Le Preneur reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, et outre ce qui pourra le cas échéant être rapporté ci-après concernant les servitudes, il n'existe pas de réseaux en tréfonds traversant le Bien objet des présentes.

12 - DIAGNOSTICS - CONSTRUCTION EXISTANTE

12.1 - Etat des risques et pollutions

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement.

Le Bailleur a remis au Preneur qui le reconnaît l'ERP établi le 17 mars 2021, par la société « KINAXIA », située à VALBONNE (06560), 80 route des Lucioles, Espaces de Sophia Antipolis, Bâtiment C.

Un exemplaire de cet ERP est ci-annexé (**annexe**), de cet état des risques et pollutions, il résulte que la commune de SENLIS :

- **n'est concernée par aucun plan de prévention des risques miniers,**

naturels ou technologiques ;

- est située en zone de sismicité 1 (risque très faible) ;
- est située en zone du potentiel radon 1 (faible).

Le Preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation du Bien au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire Soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

12.2 - Absence de sinistres avec indemnisation

Toujours dans le but de s'acquitter de l'obligation d'information qui lui incombe, le Bailleur déclare que l'Immeuble n'a fait l'objet, à sa connaissance, d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance allouée au titre de la garantie des risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 125-2 du Code des Assurances).

12.3 - Lutte contre le saturnisme

L'Immeuble, étant à usage d'habitation et ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949, entre dans le champ d'application de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de tout contrat de bail portant sur un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01^{er} janvier 1949.

Etant ici rappelé que l'absence dans le contrat de location du constat susmentionné constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Le Bailleur déclare qu'il n'a pas fait établir ledit constat de risque d'exposition au plomb, ce que le Preneur reconnaît. Les parties requièrent le notaire soussigné de régulariser le présent acte malgré l'absence dudit constat. Ils reconnaissent avoir été informés des conséquences de l'absence de celui-ci dans leurs rapports respectifs, souhaitant en faire leur affaire personnelle.

Toutefois, il est annexé (**annexe**) aux présentes un diagnostic plomb avant travaux réalisé à la demande du preneur par la société « ALLODIAGNOSTIC PICARDIE », situé à COMPIEGNE (60200), 1 impasse d'Alger, en date à COMPIEGNE, du 21 octobre 2019, dans le cadre de son projet de travaux.1

Par ailleurs, le Bailleur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L. 1334-1 et L. 1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs à la lutte contre le saturnisme.

12.4 - Amiante

L'Immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, l'état établi par la société « SOCOTEC », le 19 novembre 2013, mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé (**annexe**). Il en résulte les conclusions suivantes :

« Dans le cadre de la mission citée en tête du présent rapport, il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

Ces matériaux sont :

Les dalles de sol sous le lino des circulations et des chambres du rez-de-chaussée et du premier étage (à vérifier avant tous travaux) ; les conduits fibrociment repérés sur le plan joint en annexe (sanitaires et combles).

Visite de l'ensemble des parties de l'immeuble. »

En outre, il est annexé aux présentes (annexe) deux rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux réalisés par la société « ALLODIAGNOSTIC PICARDIE », situé à COMPIEGNE (60200), 1 impasse d'Alger, en date à COMPIEGNE, du 13 novembre 2019 et du 02 juin 2020, pour le compte du Preneur dans le cadre de son projet de travaux.

12.5 - Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur déclare qu'un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, par la société « SOCOTEC », Agence OISE SOMME, située à CREIL (60100), 1 rue des Prunelliers, le 23 septembre 2009, portant sur l'immeuble, objet des présentes, et dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes après mention. [DPE à me communiquer - Il n'y a pas de menton du bâtiment 04].

Le DPE annexé à la présente ayant été réalisé antérieurement au décret numéro 2020-1610 du 17 décembre 2020, il n'est pas soumis à la nouvelle réglementation imposée par ledit décret.

Les parties sont informées que depuis le 1er juillet 2021, tout nouveau diagnostic réalisé à compter de cette date a un caractère opposable, de sorte qu'il est conseillé aux parties d'en établir un nouveau afin de donner une information plus précise au preneur.

Le preneur se reconnaît parfaitement informé de cette modification réglementaire et déclare ne pas solliciter l'établissement de ce nouveau diagnostic.

Le bailleur de son côté déclare avoir pris acte de ces informations et ne pas

vouloir en établir un nouveau.

Connaissance prise de ces informations, les parties dispensent le notaire soussigné d'établir son acte au moyen de ce nouveau document.

12.6 - Termites

L'Immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

12.7 - Mérules

L'Immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mэрule au sens des articles L. 133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le Bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'Immeuble.

12.8 - Zone d'exposition au bruit

Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'en atteste un état des nuisances sonores aériennes établi par la société « KINAXIA », située à VALBONNE (06560), 80 route des Lucioles, Espaces de Sophia Antipolis, Bâtiment C, est demeuré ci-annexé (**annexe**).

13 - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

13.1 - Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées et demeurent annexées (**annexes**) :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

13.2 - Protection de l'environnement

Le Notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Il est littéralement repris ci-après les déclarations et conventions figurant à l'acte du 23 décembre 2013 :

« Le VENDEUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées : (...)

Le VENDEUR reconnaît qu'il a été informé par le Notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de l'absence dans le passé de

l'exploitation sur les BIENS d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou qui auraient dû l'être.

En conséquence, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il a procédé aux investigations suivantes et déclare que :

La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'a révélé l'existence d'aucun site à l'adresse du bien objet des présentes.

- il résulte de la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) ci-annexée que les biens sont répertoriés pour l'exploitation des activités suivantes, soumises à déclaration :

- Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques*
- Transformateur PCB*
- Garage, ateliers, mécanique et soudure*

D'après la fiche, ces activités ont débuté en 1989 et n'ont pas cessé, à l'exception du transformateur pour lequel il est indiqué comme date de fin le 26 octobre 1995.

Le VENDEUR déclare :

- que quatre installations classées pour la protection de l'environnement ont été retirées, car en dessous des nouveaux seuils de déclaration (ateliers, station de carburant),*
- qu'une installation classée pour la protection de l'environnement a été retirée par cessation d'activité (fontaine à solvant)*
- qu'une installation classée pour la protection de l'environnement a été retirée par transfert d'exploitant au Groupement de Soutien de la Base de Défense de Creil (chaufferie)*
- que l'installation classée pour la protection de l'environnement exploitée par le Groupement de Soutien de la Base de Défense de Creil (chaufferie) a été mise à l'arrêt définitif.*

Le VENDEUR fournit les éléments suivants à l'acquéreur, annexés aux présentes :

- Récépissé de déclaration de changement d'exploitant de sept installations classées pour la protection de l'environnement, en date du 13 décembre 2010,*
- Récépissé de déclaration de cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement, en date du 31 janvier 2012 (fontaine à solvant),*
- Récépissé de déclaration de à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement, en date du 29 août 2013(chaufferie).*

POLLUTION PYROTECHNIQUE

Conformément aux dispositions du décret n° 76-225 du 4 mars 1976 modifié fixant les attributions respectives du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de la Défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs, une attestation de non-pollution pyrotechnique a été établie par le Ministère de la Défense le 15 novembre 2013 n°505279 dont l'original est demeurée ci-annexée après mention, dont il résulte ce qui suit par extrait rapporté:

« Cette recherche historique n'a pas mis en évidence des activités ou évènements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique. »

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DU SOUS-SOL DIT "SCHEMA CONCEPTUEL"

Les notaires soussigné et participant ont rappelé aux parties la nécessité de procéder à des investigations exhaustives quant à la pollution des terrains objets des présentes.

Le VENDEUR déclare qu'en raison des délais que l'ACQUEREUR a souhaité tenir pour la réitération des accords de vente, cette étude n'a pu être réalisée à ce jour.

Le VENDEUR s'engage en conséquence à faire établir à ses frais une recherche de pollution dans les sous-sols, dénommée "SCHEMA CONCEPTUEL" par la société HPC ENVIROTEC, et notifiera le résultat de ces recherches à l' ACQUEREUR, sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

De convention expresse entre les parties, les recherches de pollution ne porteront que sur les zones objet du projet de reconversion produit par la Ville de Senlis et exposé ci-dessus, ce que l'ACQUEREUR reconnaît et accepte expressément.

Un plan figurant l'emprise des zones objet de l'engagement de recherche de pollution est visé par les parties et annexé aux présentes.

Pour information, le VENDEUR précise que :

- la réalisation du schéma conceptuel sera d'une durée d'environ cinq mois, à compter de sa mise en œuvre,
- il sera effectué sur les voiries et espaces à l'exception des bâtiments,
- il sera sans incidence sur l'aménagement prioritaire par l'ACQUEREUR des bâtiments 5, 6, 18 et 19.

CHARGE CONVENTIONNELLE DU COÛT DE DEPOLLUTION

Les parties sont expressément convenues que le coût de dépollution incombera définitivement au VENDEUR dans les conditions précisées ci-après, au vu du projet de reconversion produit par la Ville de Senlis et exposé ci-dessus.

De droit, se trouvent exclues de cette obligation les pollutions consécutives à des phénomènes naturels, les pollutions dont la source est située à l'extérieur de l'emprise vendue, et les pollutions dont les causes sont nées postérieurement à la réalisation du schéma conceptuel par le VENDEUR.

Pour la mise en jeu de cette clause, les parties sont convenues de prendre en considération le cas d'une pollution révélée par le schéma conceptuel qui sera produit par le VENDEUR à l'ACQUEREUR après les présentes (1°) et la découverte ultérieure fortuite d'une pollution (2°).

1°) Pollution révélée par le schéma conceptuel qui sera produit par le VENDEUR à l'ACQUEREUR après les présentes :

Les parties conviennent que la dépollution éventuelle devra être effectuée de manière à permettre la réalisation en toute hypothèse du programme d'activités, dans les zones dûment identifiées par catégories d'usage sur le plan produit par la ville. Ceci sera exclusif de tout autre type d'activités (maison de retraite, crèches) exorbitantes du projet d'activités CEEBIOS, et potentiellement générateurs d'investigations (telles que celles demandées au droit des bâtiments), non liées aux aménagements de surface en rapport avec le programme d'activités voulu par la Ville de SENLIS. En ce sens, la dépollution visera à rendre le site compatible avec les usages strictement circonscrits au programme d'activités CEEBIOS précisé ci-dessus.

Le programme voulu par la Ville de SENLIS est précisément exposé ci-dessus, dans la clause « Sauvegarde des Intérêts de l'Etat. ».

Cette dépollution sera alors entreprise uniquement aux endroits où la ville de SENLIS, et ses substitués, entendent développer le programme d'aménagement ci-dessus indiqué, sur la base du schéma conceptuel qui sera produit par le VENDEUR à l'ACQUEREUR après les présentes, qui aura déterminé la nature de la pollution.

Il est ici précisé que les travaux de dépollution seront pris en charge par le VENDEUR dans les limites du projet d'activités de l' ACQUEREUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

En conséquence, tous aménagements ultérieurs non prévus au projet, voire exorbitants du projet d'activités exprimé au terme des présentes, toutes modifications de projet mettront les travaux éventuels de dépollution y afférant à la charge définitive de l' ACQUEREUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

2°) Pollution découverte fortuitement ou résultant d'un changement d'usage ou de programme :

Les parties conviennent qu'il y a lieu d'envisager les trois hypothèses suivantes :

1^{ère} hypothèse : la découverte fortuite sur le programme en dépit des travaux de dépollution pratiqués: En cas de découverte fortuite de pollution non traitée ou insuffisamment traitée en dépit de travaux effectués aux endroits notifiés par la Ville de SENLIS, comme correspondant à son programme d'aménagement ainsi qu'il est dit ci-dessus :

L'Etat sera tenu de régler le coût des travaux de dépollution complémentaires.

2^{ème} hypothèse : La découverte fortuite sur le programme liée aux insuffisances du Schéma conceptuel et ses compléments: En cas de découverte de pollution non révélée par le Schéma conceptuel et ses compléments en raison d'insuffisance des investigations effectuées au regard du programme notifié par la Ville

L'Etat sera tenu de régler le coût des travaux de dépollution complémentaires.

3^{ème} hypothèse : L'exigibilité des travaux de dépollution liée à la modification du programme (soit quant à son périmètre soit quant à son affectation) :

La Ville de SENLIS sera tenue d'assumer le coût des travaux de dépollution complémentaires consécutifs à une modification du programme (soit quant à son périmètre soit quant à son affectation).

CONVENTIONS SUR LES TRAVAUX DE DEPOLLUTION

Le VENDEUR ne sera tenu de supporter le coût des travaux de dépollution, et des frais annexes éventuels s'y rapportant, que dans la limite du projet de l'ACQUEREUR, décrit aux présentes, et pris en compte dans la mise en place du schéma conceptuel, et en conséquence le VENDEUR ne sera tenu de supporter le coût des travaux de dépollution, et des frais annexes éventuels s'y rapportant, que dans la limite des conclusions rendues par ledit schéma conceptuel, ce que l'ACQUEREUR accepte expressément.

En conséquence, si des pollutions sont révélées en dehors du projet d'activités de l'ACQUEREUR, décrit aux présentes, ce dernier accepte de prendre à sa charge définitive le surplus du coût des travaux de dépollution éventuellement nécessaires.

Concernant les travaux à réaliser par le VENDEUR :

Les Services de l'Etat feront eux-mêmes réaliser les travaux de dépollution.

En cas de contestation entre les parties :

En cas de désaccord entre les parties sur la nature et l'origine de la pollution, celles-ci s'en remettront à un tiers expert, qui interviendra sur le fondement de l'article 1592 du Code Civil.

Ce tiers-expert sera nommé d'un commun accord ou, à défaut d'accord sur son identité, par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, saisi par la partie la plus diligente.

Les frais de celui-ci seront supportés par la partie dont les prétentions auront été reconnues erronées.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions légales suivantes telles qu'elles résultent de l'article L541-2 du Code de l'environnement:

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des

fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Et les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement:

«Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

Le VENDEUR devra supporter, ainsi qu'il s'y oblige, le coût de l'élimination et du transport des déchets, le tout dans la limite budgétaire ci-dessus convenue, qu'ils soient les siens, ceux des précédents propriétaires et exploitants, pouvant le cas échéant se trouver sur les BIENS cédés.

Les parties précisent ici que les bâtiments et leurs structures ne sont pas concernés par lesdites dispositions. »

Il est annexé aux présentes (**annexe**) le rapport du « schéma conceptuel » dont il est fait mention aux termes de l'acte du 23 décembre 2013, établi par HPC ENVIROTEC, dont le siège est à SAINT-ERBLON (35230), 1 rue pierre Martin, CS 83001, Noyal Châtillon sur Seiche, le 05 juin 2014 sous le numéro Rapport HPC-F 4A/2.13.4141 a.

Concernant les parcelles, objets du présent, le Bailleur déclare et garantit au Preneur que son projet est compatible avec la destination souhaitée, de l'Immeuble, savoir immeuble destiné à de l'habitation collectif. Par suite, le Preneur n'aura pas à supporter aucun frais de dépollution du site pour le rendre compatible. Dans le cas contraire, si une dépollution se révélait nécessaire, le BAILLEUR accepte de prendre à sa charge définitive le coût des travaux de dépollution éventuellement nécessaires, à charge le cas échéant de se retourner contre l'ETAT.

En outre, il est annexé aux présentes un état des risques de pollution des sols, établi par la société « KINAXIA », située à VALBONNE (06560), 80 route des Lucioles, Espaces de Sophia Antipolis, Bâtiment C,

« SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Senlis » sont dénombrés ci-après :

- 1 site BASOL;
- 3 sites BASIAS en activité ;
- 3 sites BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 15 sites BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 1 site ICPE en fonctionnement ;
- 0 site ICPE en construction ;
- 0 site ICPE en cessation d'activité ;

CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 17 mars 2021, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) est situé dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données BASIAS, le 17 mars 2021, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : 3 sites dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 9 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 21 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 17 mars 2021, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise. »

13.3 - Obligation générale d'élimination des déchets - information

Le Preneur devra supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le Bien.

Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

13.4 - Archéologie préventive

Le Preneur est informé :

- D'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il est ici précisé que dans le cadre du permis de construire, visé aux présentes, il a été émis un avis réputé favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service d'Archéologie.

13.5 - Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

14 - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

14.1 - Situation Hypothécaire

Un état hors formalité délivré le 04 mars 2021, certifié à la date du 03 mars 2021, et prorogé à la date du --- ne révèle aucune inscription en cours de validité.

Le bailleur déclare :

- . que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement ;
- . que le terrain est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Le bailleur s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au Service chargé de la publicité foncière.

14.2 Origine de propriété

14.2.1. Origine de propriété immédiate

Les Biens appartiennent à la Ville de SENLIS avoir acquis la totalité du quartier Ordener de l'Etat français aux termes d'un acte reçu par Maître A-Christelle MADELAINE-GRASSER Notaire, à CREIL (Oise), 2 Allée de la Forêt d'Halatte, le 23 décembre 2013,

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (1.375.000,00 €)**.

Ce Prix a été payé aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret n°88-74 du 21 janvier 1988, et **dans les conditions ci-après prévoyant un paiement en TROIS fractions égales** conformément aux termes de la lettre du 22 octobre 2013, par laquelle la maire de SENLIS a sollicité cet échelonnement, et aux termes de la réponse de Monsieur TEULIERES, Directeur départemental des finances publiques de l'Oise, en date du 30 octobre 2013, indiquant son acceptation que la somme due soit payée en trois termes égaux, en 2013, en 2014 et en 2015.

Cet acte a été publié au Service de Publicité Foncière de SENLIS le 8 janvier 2014 volume 2014 P numéro 71.

14.2.2 - Origine de propriété antérieure

L'Etat est propriétaire aux termes d'un acte administratif de cession, par la Ville de Senlis, à titre gratuit, en date du 22 juin 1877, régulièrement publié et

transcrit.

15 - DISPOSITIONS FISCALES

15.1 - Taxe sur la valeur ajoutée

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

15.2 - Publicité foncière

Le présent Bail à Construction est dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts.

Le présent Bail à Construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du Preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du Bailleur ou des précédents propriétaires, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

15.3 - Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par les articles 879 et 882 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	[]	0,05%	[]

Etant ici précisé que le montant de l'assiette, soit la somme de [] Euros ([] Euros) est constituée :

- du montant cumulé sur la durée du bail à construction des loyers toute taxe comprise, soit la somme de [] Euros,*
- de la valeur du droit de reprise des constructions en fin de bail estimée par les Parties à [] Euros TTC,*
- du montant toute taxe comprise des charges, soit la somme de [] Euros TTC.*
- ainsi que sur les servitudes créées aux termes des présentes.*

16 - DISPOSITIONS DIVERSES - CLÔTURE

16.1 - Pouvoirs

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à

tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

16.2 - Copie exécutoire

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur au frais du Preneur.

16.3 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément, à l'exclusion des autres frais de conseils du Bailleur que celui-ci supportera intégralement.

16.4 - Communication - Election de domicile

Sauf lorsque les Présentes requièrent ou prévoient expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception postal, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après, ceci nonobstant expressément toute substitution.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

16.5 - Projet d'acte

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

16.6 - Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires,

registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

16.7 - Annexes

Sont demeurés ci-annexés le ou les documents suivants :

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur CINQUANTE ET UNE pages.
Fait et passé à RONCHIN, en l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

PROJET

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : SENLIS (612)
Section : AL
Feuille(s) : 000 AL 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1500
Date de l'édition : 14/04/2021
Date de saisie : 01/01/1970

N° d'ordre du document d'arpentage : 1316X
Document vérifié et numéroté le 14/04/2021
A Senlis
Par Jean-Luc LE VAN
Géomètre des Finances Publiques
Signé

Cachet du service d'origine :

SENLIS
20 à 24 Chaussée Brunehaut
CS 20110

60309 SENLIS CEDEX
Téléphone : 0344538686

ptgc.oise.compienne@dgif.finances.gouv.fr

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1958)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le / / par géomètre à / /

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A _____, le _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par Jérôme ANDRE (2)

Réf. :

Le 09/04/2021

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).





Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 7 - Annexe 3



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/06/2021

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale
2 rue Mlière
60021 Beauvais cedex

téléphone : 03 44 06 77 30
mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Régula

téléphone : 03 44 06 77 30
courriel : stephane.regula@dgifip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 362 00 54

Réf OSE : 2021-60612-13229

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Oise

à

Madame le Maire
affaire suivie par Catherine Garcia
Mairie de Senlis
Place Henri IV
60300 Senlis

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE
RECTIFICATIF À L'AVIS DÉLIVRÉ LE 12/04/2021**

Désignation du bien :	Bâtiment cadre N° 4 (ancien foyer-logement militaire) / quartier Ordener ; BEA sur 66 ans au lieu de 60 ans
Adresse du bien :	Rue de la République / Rue des jardiniers 60300 Senlis
Département :	Oise
Valeur locative :	La redevance annuelle de 2 668 € n'appelle pas d'observation

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Senlis / affaire suivie par : Amandine Henninot, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

2 - DATE

de consultation : 04/03/2021

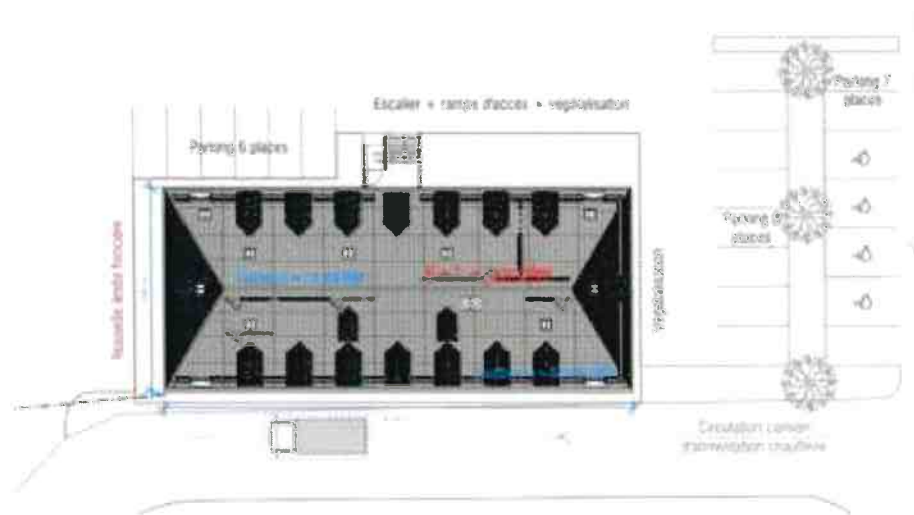
de réception : 04/03/2021

de visite : absence

de dossier en état : 07/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le consultant, propriétaire depuis décembre 2013 de l'ancienne caserne du Quartier Ordener qui s'étend sur six parcelles cadastrales (AL 299 / 301 / 19 / 71 / 297 / 298) sur une surface totale de 10 ha, envisage la mise en place d'un bail emphytéotique / bail à réhabilitation d'une durée de 60 ans sur le bâtiment 4 du Quartier Ordener



Le site a vocation à accueillir une mixité de fonctions, notamment des espaces d'accueil pour les entreprises concernées par la thématique du biomimétisme, des laboratoires, des bureaux, des espaces de stockage, des services, des logements spécifiques et équipements évènementiels. L'ensemble du site est situé dans le périmètre de 500 m du pavillon Saint Martin, monument historique, et a fait l'objet de prescriptions architecturales qualitatives.

Il est identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU comme bâtiment ayant vocation à évoluer.

Un porteur de projet, la SA HLM de l'Oise est aujourd'hui intéressé pour réhabiliter le bâtiment 4.

Le bâtiment 4, ancien bâtiment des cadres militaires en chambrée, subira une réhabilitation lourde (recloisonnement, désamiantage, isolation, changement du système de chauffage, création d'une rampe PMR, création d'un comble habitable...) pour la création de 18 logements locatifs sociaux : 1 T1 / 15 T2 / 1 T5 / 1 T6 et +.

Le bâtiment se situe sur la parcelle sur deux parcelles : AL299 et AL 301

La superficie du terrain mis à bail serait d'environ 500 m² (plan masse à finaliser et plan géomètre à établir). Le bâti développe actuellement une SHON d'environ 900 m². Le projet prévoit la création de 58 m² de surface supplémentaire.

Le permis de construire a été déposé en juin 2020 et accordé en février 2021.

Le porteur de projet a choisi d'avoir une approche vertueuse d'un point de vue de l'environnement avec la mise en place d'une chaudière bois, la récupération des eaux de pluie à l'usage des sanitaires, l'utilisation de matériaux de réemploi, l'utilisation de plâtre/chaux/paille pour l'isolation et la façade.

Montant total des travaux prévus 2 370 000 € TTC, dont 165 000 € de désamiantage.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le bâtiment est inoccupé au moins depuis 2013, année d'acquisition du Quartier Ordener par la Ville de Senlis.

Le système de chauffage ne fonctionne plus car il est alimenté par une chaufferie collective, située dans un autre bâtiment. Il ne peut donc fonctionner indépendamment à ce jour. Les réseaux de chauffage dans le bâtiment sont perforés.

L'organisation du bâtiment en chambrées avec un cloisonnement important, des sanitaires collectifs et une salle commune nécessitent un curage lourd du bâtiment pour l'adapter à une fonction plus classique de logements.

Seul l'aspect extérieur du bâtiment sera conservé et réhabilité. En conséquence sa distribution et son organisation actuelles sont sans effet sur l'évaluation du bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ville de Senlis depuis 2013

Situation d'occupation : le bâtiment est libre de toute occupation depuis son acquisition.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Réglementation d'urbanisme applicable : Zone UG ; PLU approuvé le 20 juin 2013, modifié le 25 juin 2015, modifié le 15 juin 2017, modifié le 25 avril 2019 ;

Périmètres de protection : Site inscrit de la Vallée de la Nonette ; Périmètre de 500 m et co-visibilité avec plusieurs monuments historiques, notamment : le Pavillon Saint Martin ;

Servitudes administratives ou de droit privé : Néant ;

Réseaux et voiries : Terrain accessible depuis le domaine privé de la commune, Besoin d'extension de réseau à réaliser.

Le projet ayant fait l'objet d'un permis de construire, c'est sur la base de la shon autorisée que l'analyse portera.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

- La valeur vénale de l'immeuble apporté est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

- La redevance sera fixée par la méthode de l'apport net (ou de l'apport foncier). Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

- Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur.

- L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

- La redevance [R] résulte de la formule suivante

$$R = (V - S) \times t$$

- • [V] étant la valeur vénale du terrain donné à bail, à la date de conclusion du contrat ;

- • [S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur (également appelée [Va] valeur actuelle des constructions seules) ;

- • [V - S] l'apport net du bailleur ;

- • [t] taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du terrain, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de terrains comparables, le taux

pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

- La redevance vise à rémunérer¹ l'apport net, annuelle elle répartit cette rémunération sur la durée du bail. C'est cette hypothèse qui est retenue dans ce dossier. Ce taux correspond à la nature² de l'immeuble apporté .

- **Détermination de la redevance [R] due par l'emphytéote**

- Redevance = apport net positif * taux de rendement.

- La redevance est par ailleurs fréquemment assortie d'une clause d'indexation.

La redevance annuelle maintenue à 2 668 € sur 66 ans au lieu de 60 ans entraîne un écart sur le produit capitalisé qui n'appelle pas d'observation.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental
des Finances publiques et par délégation,

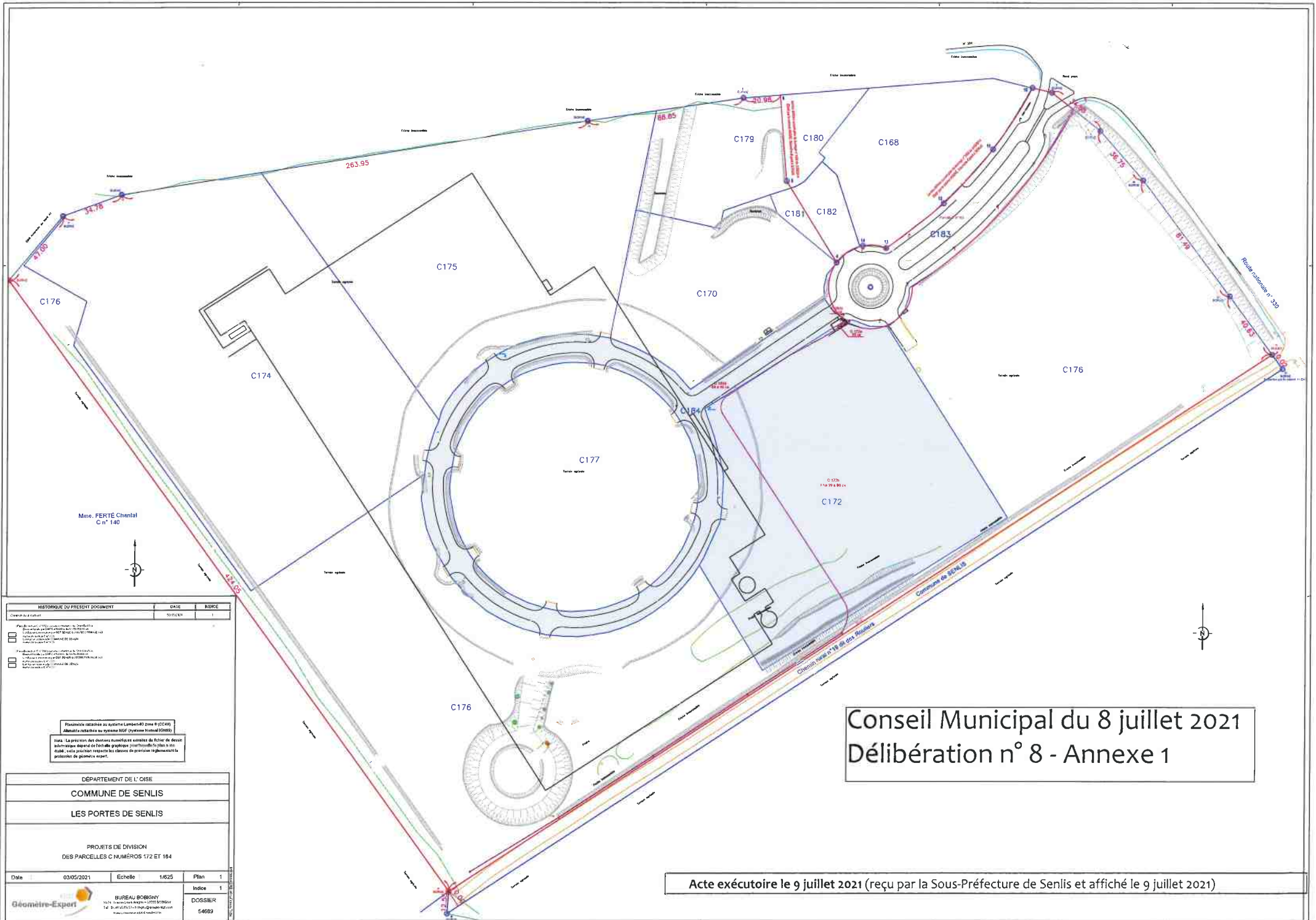
Stéphane Régula

Responsable du pôle d'évaluation domaniale



1 - La démarche la plus répandue considère que le bailleur est en droit d'attendre de son apport net une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. Un taux de rendement immobilier net est appliqué au montant de l'apport net.

2 - bâti ou non



**Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 8 - Annexe 1**

Acte exécutoire le 9 juillet 2021 (reçu par la Sous-Préfecture de Senlis et affiché le 9 juillet 2021)

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT		DATE	INDICE
Changement de plan			
<p>Plan de parcelles C172, C174, C175, C176, C177, C178, C179, C180, C181, C182, C183, C184, C185, C186, C187, C188, C189, C190, C191, C192, C193, C194, C195, C196, C197, C198, C199, C200, C201, C202, C203, C204, C205, C206, C207, C208, C209, C210, C211, C212, C213, C214, C215, C216, C217, C218, C219, C220, C221, C222, C223, C224, C225, C226, C227, C228, C229, C230, C231, C232, C233, C234, C235, C236, C237, C238, C239, C240, C241, C242, C243, C244, C245, C246, C247, C248, C249, C250, C251, C252, C253, C254, C255, C256, C257, C258, C259, C260, C261, C262, C263, C264, C265, C266, C267, C268, C269, C270, C271, C272, C273, C274, C275, C276, C277, C278, C279, C280, C281, C282, C283, C284, C285, C286, C287, C288, C289, C290, C291, C292, C293, C294, C295, C296, C297, C298, C299, C300, C301, C302, C303, C304, C305, C306, C307, C308, C309, C310, C311, C312, C313, C314, C315, C316, C317, C318, C319, C320, C321, C322, C323, C324, C325, C326, C327, C328, C329, C330, C331, C332, C333, C334, C335, C336, C337, C338, C339, C340, C341, C342, C343, C344, C345, C346, C347, C348, C349, C350, C351, C352, C353, C354, C355, C356, C357, C358, C359, C360, C361, C362, C363, C364, C365, C366, C367, C368, C369, C370, C371, C372, C373, C374, C375, C376, C377, C378, C379, C380, C381, C382, C383, C384, C385, C386, C387, C388, C389, C390, C391, C392, C393, C394, C395, C396, C397, C398, C399, C400, C401, C402, C403, C404, C405, C406, C407, C408, C409, C410, C411, C412, C413, C414, C415, C416, C417, C418, C419, C420, C421, C422, C423, C424, C425, C426, C427, C428, C429, C430, C431, C432, C433, C434, C435, C436, C437, C438, C439, C440, C441, C442, C443, C444, C445, C446, C447, C448, C449, C450, C451, C452, C453, C454, C455, C456, C457, C458, C459, C460, C461, C462, C463, C464, C465, C466, C467, C468, C469, C470, C471, C472, C473, C474, C475, C476, C477, C478, C479, C480, C481, C482, C483, C484, C485, C486, C487, C488, C489, C490, C491, C492, C493, C494, C495, C496, C497, C498, C499, C500, C501, C502, C503, C504, C505, C506, C507, C508, C509, C510, C511, C512, C513, C514, C515, C516, C517, C518, C519, C520, C521, C522, C523, C524, C525, C526, C527, C528, C529, C530, C531, C532, C533, C534, C535, C536, C537, C538, C539, C540, C541, C542, C543, C544, C545, C546, C547, C548, C549, C550, C551, C552, C553, C554, C555, C556, C557, C558, C559, C560, C561, C562, C563, C564, C565, C566, C567, C568, C569, C570, C571, C572, C573, C574, C575, C576, C577, C578, C579, C580, C581, C582, C583, C584, C585, C586, C587, C588, C589, C590, C591, C592, C593, C594, C595, C596, C597, C598, C599, C600, C601, C602, C603, C604, C605, C606, C607, C608, C609, C610, C611, C612, C613, C614, C615, C616, C617, C618, C619, C620, C621, C622, C623, C624, C625, C626, C627, C628, C629, C630, C631, C632, C633, C634, C635, C636, C637, C638, C639, C640, C641, C642, C643, C644, C645, C646, C647, C648, C649, C650, C651, C652, C653, C654, C655, C656, C657, C658, C659, C660, C661, C662, C663, C664, C665, C666, C667, C668, C669, C670, C671, C672, C673, C674, C675, C676, C677, C678, C679, C680, C681, C682, C683, C684, C685, C686, C687, C688, C689, C690, C691, C692, C693, C694, C695, C696, C697, C698, C699, C700, C701, C702, C703, C704, C705, C706, C707, C708, C709, C710, C711, C712, C713, C714, C715, C716, C717, C718, C719, C720, C721, C722, C723, C724, C725, C726, C727, C728, C729, C730, C731, C732, C733, C734, C735, C736, C737, C738, C739, C740, C741, C742, C743, C744, C745, C746, C747, C748, C749, C750, C751, C752, C753, C754, C755, C756, C757, C758, C759, C760, C761, C762, C763, C764, C765, C766, C767, C768, C769, C770, C771, C772, C773, C774, C775, C776, C777, C778, C779, C780, C781, C782, C783, C784, C785, C786, C787, C788, C789, C790, C791, C792, C793, C794, C795, C796, C797, C798, C799, C800, C801, C802, C803, C804, C805, C806, C807, C808, C809, C810, C811, C812, C813, C814, C815, C816, C817, C818, C819, C820, C821, C822, C823, C824, C825, C826, C827, C828, C829, C830, C831, C832, C833, C834, C835, C836, C837, C838, C839, C840, C841, C842, C843, C844, C845, C846, C847, C848, C849, C850, C851, C852, C853, C854, C855, C856, C857, C858, C859, C860, C861, C862, C863, C864, C865, C866, C867, C868, C869, C870, C871, C872, C873, C874, C875, C876, C877, C878, C879, C880, C881, C882, C883, C884, C885, C886, C887, C888, C889, C890, C891, C892, C893, C894, C895, C896, C897, C898, C899, C900, C901, C902, C903, C904, C905, C906, C907, C908, C909, C910, C911, C912, C913, C914, C915, C916, C917, C918, C919, C920, C921, C922, C923, C924, C925, C926, C927, C928, C929, C930, C931, C932, C933, C934, C935, C936, C937, C938, C939, C940, C941, C942, C943, C944, C945, C946, C947, C948, C949, C950, C951, C952, C953, C954, C955, C956, C957, C958, C959, C960, C961, C962, C963, C964, C965, C966, C967, C968, C969, C970, C971, C972, C973, C974, C975, C976, C977, C978, C979, C980, C981, C982, C983, C984, C985, C986, C987, C988, C989, C990, C991, C992, C993, C994, C995, C996, C997, C998, C999, C1000.</p>			

<p>Planification cadastrale au Système Lumba-02 Zone B (CC-BY) Données relatives au système IGT (Système National IGN)</p>			
<p>Note: La précision des données numériques issues de l'échelle de dessin est indiquée dans le plan. Les données graphiques sont fournies à titre indicatif. Les données relatives aux bornes de parcelles sont fournies à titre indicatif.</p>			
<p>DÉPARTEMENT DE L'OISE COMMUNE DE SENLIS LES PORTES DE SENLIS</p>			
<p>PROJETS DE DIVISION DES PARCELLES C NUMÉROS 172 ET 184</p>			
Date	03/05/2021	Echelle	1/625
Plan	1	Indice	1
DOSSIER	54689		



Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 9 - Annexe 1

Règlement Local de Publicité

Pièce n° 1 :
Rapport de présentation

Délibération de prescription de la révision du RLP : 18/09/2013
Délibération sur le débat des orientations : 16/12/2020
Délibération d'arrêt du RLP : 08/07/2021
Enquête publique :
Délibération d'approbation :

Chapitre 1 : Préambule.....	4
I. Cadre et définitions	4
1. Contexte législatif et réglementaire.....	4
2. Le zonage du RLP	5
3. Pourquoi réviser le RLP sur la commune de Senlis.....	6
4. Contenu du RLP	6
5. Les principales définitions	7
Chapitre 2 : Contexte territorial.....	12
I. Démographie.....	12
II. Paysage et patrimoine.....	13
1. Contexte général	13
2. Contexte naturel.....	15
3. Contexte patrimonial.....	16
III. Réseau viaire	19
IV. Voies ferrées.....	20
Chapitre 3 : Le cadre règlementaire de la commune de Senlis.....	21
I. Le seuil démographique d’agglomération.....	21
II. Les périmètres environnementaux et urbains	22
1. Le périmètre d’agglomération.....	22
2. Les périmètres environnementaux réglementaires	24
3. Le patrimoine remarquable : paysages naturels et urbains.....	24
4. Les abords des autoroutes, voies express, déviation	28
Chapitre 4 : Les arrêtés réglementant la publicité, les pré-enseignes et les enseignes avant janvier 2021.....	29
Chapitre 5 : Diagnostic des publicités et enseignes du territoire	30
I. Secteurs à enjeux.....	30
1. Centre ancien	30
2. Routes départementales	31
3. Zones d’activité	33
4. Secteurs résidentiels	34
II. Non conformités au Code de l’Environnement.....	35
1. Les publicités	35
2. Les enseignes.....	36
Chapitre 6 : Orientations	37



Chapitre 7 : Justification des choix retenus.....	42
I. Motifs de délimitation du zonage	42
1. ZP0 – Site Patrimonial Remarquable	42
2. ZP1 – Zones résidentielles et polarités secondaires.....	42
3. ZP2 – Zone d’activités économiques	42
4. ZP3 – Routes départementales	43
II. Correspondance avec les orientations	43
III. Choix retenus pour la partie réglementaire	44
1. Réglementation des publicités et pré-enseignes	44
2. Réglementation des enseignes.....	46

Chapitre 1 : Préambule

I. Cadre et définitions

1. Contexte législatif et réglementaire

La loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes a succédé à la loi de 1943 afin de remédier aux difficultés d'application. Elle permet l'adaptation de la réglementation nationale aux spécificités locales.

Cette loi a été codifiée par ordonnance du 18 septembre 2000. Elle constitue désormais, dans le Code de l'Environnement, le chapitre premier du titre VIII « Protection du cadre de vie » (art L581-1 à L581-45) au sein du livre V « Prévention des pollutions, des risques et des nuisances ».

Elle a été modifiée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et cette dernière a fait l'objet de décrets d'applications qui ont modifié la partie réglementaire du Code de l'Environnement (cf. notamment le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012, décret n° 2012-948 du 1er août 2012 et décret n° 2013-606 du 9 juillet 2013). Cette réforme est majoritairement entrée en vigueur le 1er juillet 2012. Par conséquent, toute implantation postérieure à cette date doit être conforme à ses prescriptions. En revanche, les dispositifs implantés antérieurement à cette date disposent d'un délai de mise en conformité avec les nouvelles prescriptions. Les nouvelles règles relatives aux pré-enseignes dérogatoires sont quant à elles entrées en vigueur le 13 juillet 2015.

Type de dispositif et date d'installation	opposabilité du RNP
Publicité ou enseigne installée après le 1 ^{er} juillet 2012	Immédiatement
Publicité installée avant le 1 ^{er} juillet 2012*	13 juillet 2015
Enseigne installée avant le 1 ^{er} juillet 2012*	1 ^{er} juillet 2018
Préenseigne dérogatoire	13 juillet 2015

Ce décret vise à protéger le cadre de vie en limitant la publicité extérieure tout en permettant l'utilisation de moyens nouveaux. Il réduit les formats des dispositifs publicitaires muraux en fonction de la taille des agglomérations. Il institue une règle de densité pour les dispositifs classiques scellés au sol et muraux le long des voies ouvertes à la circulation publique. La publicité lumineuse, en particulier numérique, est spécifiquement encadrée, tout comme la publicité sur bâches.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document qui régit de manière plus restrictive que la règle nationale, la publicité, les enseignes et les pré-enseignes sur une commune. Il permet de lutter contre la pollution et les nuisances, de maîtriser la publicité et les enseignes en entrées de ville et de sauvegarder le patrimoine naturel. Il permet à ce titre de maîtriser les dispositifs commerciaux en nombre et aspects, voire de l'interdire dans certains secteurs d'intérêt paysager de la commune, en définissant des zones particulières avec des prescriptions adaptées à chacune d'elles.

Lorsqu'une commune se dote d'un Règlement Local de Publicité, celui-ci se substitue au régime général. Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le Règlement Local de Publicité, le règlement national de publicité continue à s'appliquer.

Mise en conformité des dispositifs avec la RNP (décret du 30/01/2012 applicable depuis le 01/07/2012)

2015

- Suppression des pré-enseignes dérogatoires qui ne sont plus concernées par cette dénomination (activités utiles aux personnes en déplacements, activités signalant des services de secours, activités en retrait de la voie publique)
- Mise en conformité des publicités et pré-enseignes installées avant le 01/07/2012

2018

- Mise en conformité des enseignes installées avant le 01/07/2012
- Application des règles d'extinction nocturne des dispositifs lumineux (enseignes et publicités) dans les unités urbaines de moins de 800 000 habitants.

Entrée en vigueur du RLP dès sa publication.

Mise en conformité des dispositifs existants avec le RLP dans un délai de :

6 ans pour les enseignes pré-existantes

2 ans pour les publicités et pré-enseignes pré-existantes

2. Le zonage du RLP

L'élaboration d'un Règlement Local de Publicité est encadrée conjointement par le Code de l'Environnement et le Code de la Route. Selon le secteur géographique (hors agglomération, ou « agglomération » au sens du Code de la Route), les possibilités de créer des zones de publicités (ZP) sont définies.

3. Pourquoi réviser le RLP sur la commune de Senlis

La commune de Senlis possède des arrêtés réglementant les publicités ainsi que les enseignes et pré-enseignes datant respectivement du 27 mai 1983 et du 9 octobre 1985. Ces documents permettent un contrôle des publicités, pré-enseignes et enseignes grâce à la compétence de police qu'ils offrent à la commune. Cependant les dispositions de ces documents qui datent de plus de 30 ans ne sont aujourd'hui plus entièrement en lien avec les problématiques de la ville, ni avec la nouvelle réglementation en vigueur. Par ailleurs, depuis le 14 janvier 2021, ces réglementations anciennes sont caduques, en application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010. Les publicités, enseignes et pré-enseignes mises en place en application des réglementations spéciales antérieurement applicables peuvent être maintenues pendant un délai de deux ans. Cette caducité du RLP communal implique un retour à l'application du règlement national de publicité et un transfert des compétences d'instruction et de police de la publicité au préfet.

L'objectif est donc de définir les besoins actuels de la commune, de les mettre en parallèle avec la nouvelle réglementation afin d'aboutir à un document cohérent et facilement utilisable. L'adoption du nouveau RLP permettra également de récupérer les compétences d'instruction et de police de la publicité.

Les objectifs poursuivis pour l'élaboration du RLP de la commune de Senlis et inscrits dans la délibération du 18 septembre 2013 sont les suivants :

- Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du Parc naturel régional Oise-Pays de France avec la nécessité d'une expression publicitaire et d'une signalisation raisonnable des activités économiques ;
- Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensable à l'activité économique, même dans un lieu protégé, en l'admettant au moins sur quelques mobiliers urbains ou sous forme de pré-enseignes installées, dans des zones appropriées ;
- Assurer l'intégration des enseignes, aussi bien pour les commerces traditionnels que pour les établissements en zone d'activités, en instituant des prescriptions normatives et esthétiques, renforçant la nouvelle réglementation nationale des enseignes ;
- Traiter les enseignes scellées au sol, en termes de superficie et de hauteur adaptées selon les caractéristiques des zones.

4. Contenu du RLP

Le Règlement Local de Publicité se compose de trois documents :

- un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic, définit des orientations et objectifs et explique les choix retenus
- un règlement détaillant le zonage et les dispositions s'appliquant à chaque zone.
- des annexes : les documents graphiques faisant apparaître sur l'ensemble du territoire les zones identifiées par le RLP et les limites de l'agglomération fixées par le maire sont également représentées sur un document graphique avec les arrêtés municipaux fixant lesdites limites.

5. Les principales définitions

Enseigne : toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce. Elle peut également être apposée sur le terrain où celle-ci s'exerce.



Enseignes dans la commune

! Tous les dispositifs situés sur l'unité foncière où s'exerce l'activité sont à considérer comme des enseignes

Pré-enseigne : toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce l'activité déterminée.



Pré-enseignes dans la commune

! En agglomération, les pré-enseignes sont soumises aux règles qui régissent la publicité

Pré-enseigne dérogatoire :

La notion de dispositifs dérogatoires a évolué avec la réforme de l'affichage publicitaire de 2012. Ces dispositifs ne concernent plus que les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales, les activités culturelles et les monuments historiques ouverts à la visite, ainsi que les opérations et manifestations exceptionnelles mentionnées à l'article L.581-20 du code de l'environnement.

Publicité : toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, à l'exception des enseignes et pré-enseignes.



Publicités dans la commune

Dispositifs temporaires (enseignes ou pré-enseignes)

- signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de 3 mois.
- installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissements, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que des enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce.



Publicités temporaires sur l'agglomération

Autres dispositifs ne relevant pas du RLP :

- ✓ Panneaux d'information communaux
- ✓ Panneaux d'affichage libre pour les associations à but non lucratif
- ✓ Signalétique d'Information Locale (SIL)



Panneau d'information



Affichage libre



SIL

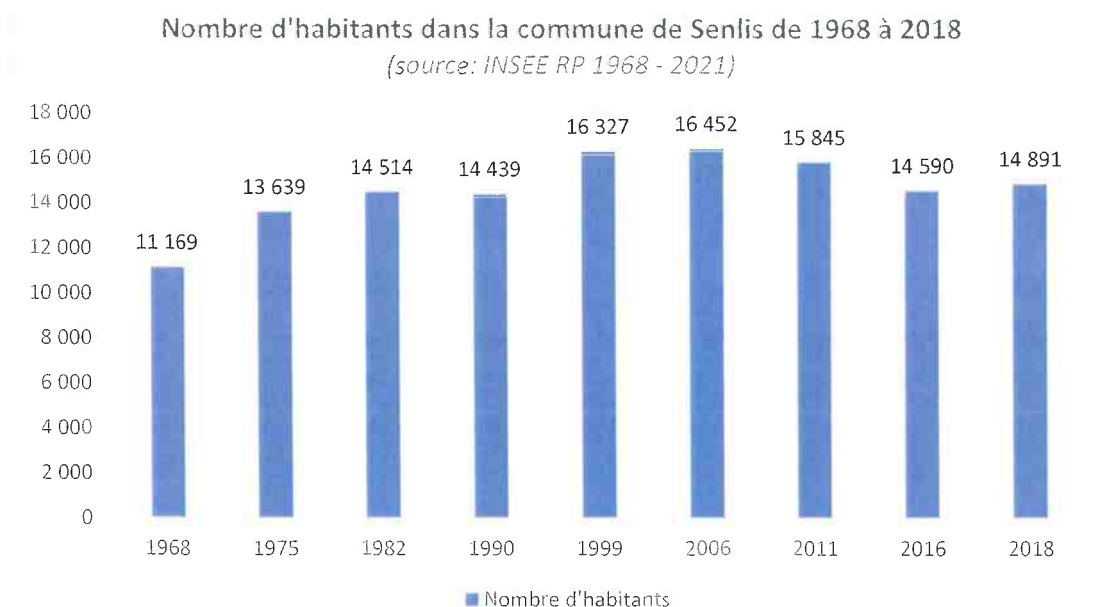
Chapitre 2 : Contexte territorial

I. Démographie

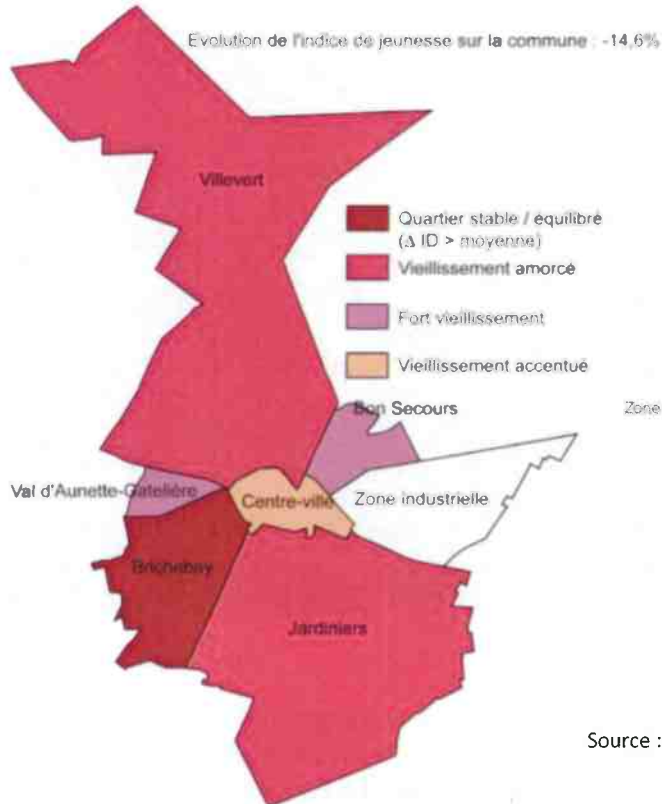
La commune de Senlis s'étend sur 24 km² pour une population de 14 891 habitants en 2018.

Située à un peu plus de 40 km au Nord de Paris, la ville de Senlis constitue un des chefs-lieux du département de l'Oise. Il s'agit d'un ancien site fortifié fondé à l'époque gallo-romaine. La ville a connu un important développement à l'époque médiévale (ce dont témoigne encore aujourd'hui l'organisation urbaine à l'intérieur des anciens remparts).

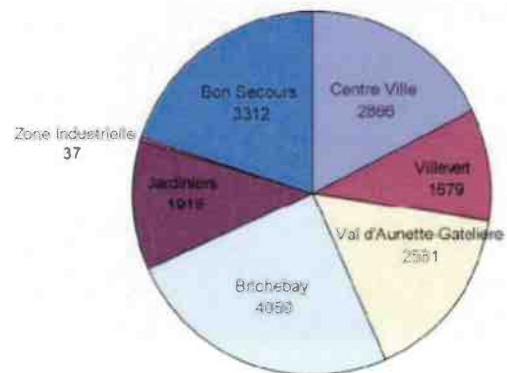
Après une phase de croissance globalement continue depuis le milieu du XX^{ème} siècle, la population de la commune connaît un déclin marqué depuis 2006.



Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2006



2006 - 16 452 habitants



Source : PLU de la commune de Senlis

La répartition de la population par quartier montre que les secteurs pavillonnaires et sociaux regroupent au global beaucoup plus d'habitants que le centre-ville dont la typologie urbaine est éloignée des standards actuels recherchés par les familles. Le centre ancien subit ainsi, plus que le reste de la commune un vieillissement important de sa population.

II. Paysage et patrimoine

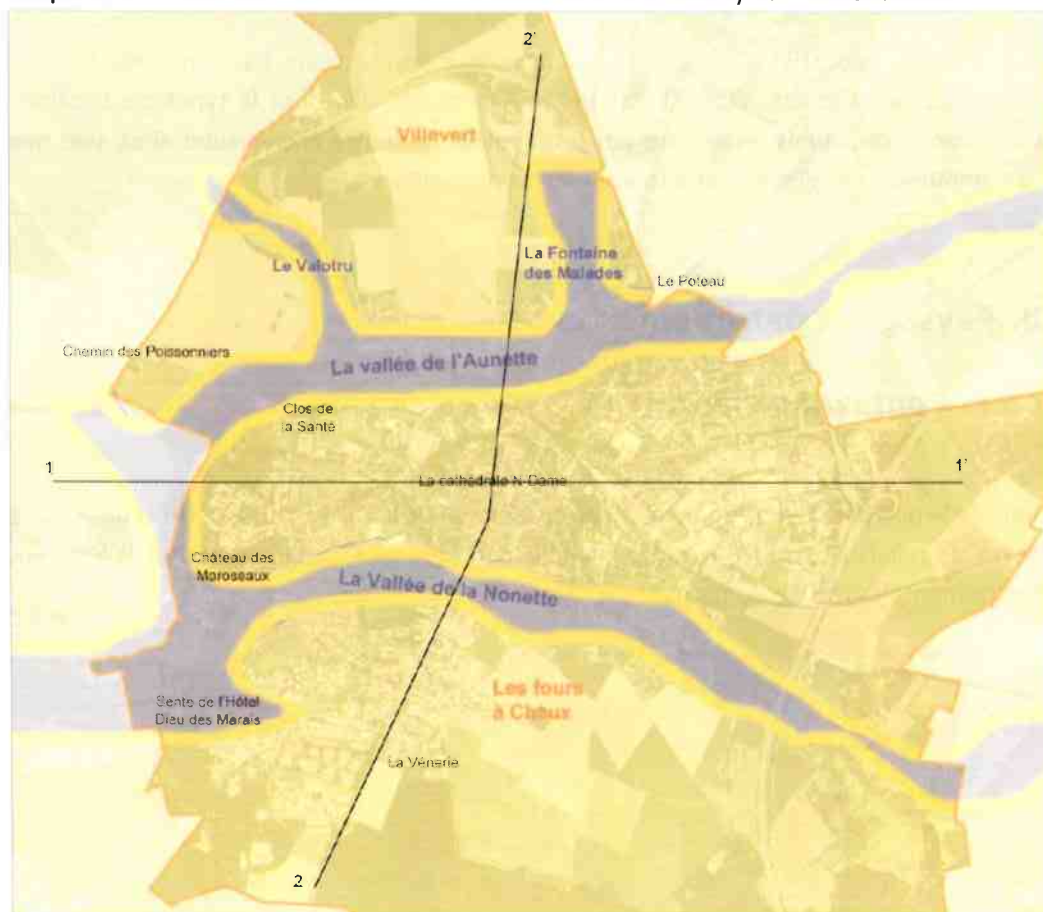
1. Contexte général

La commune de Senlis, par son positionnement au croisement de la vallée de l'Aunette et de la Nonette est parcourue de reliefs doux qui ouvrent ponctuellement des vues, notamment depuis les grandes routes départementales rectilignes permettant l'accès au centre-ville.

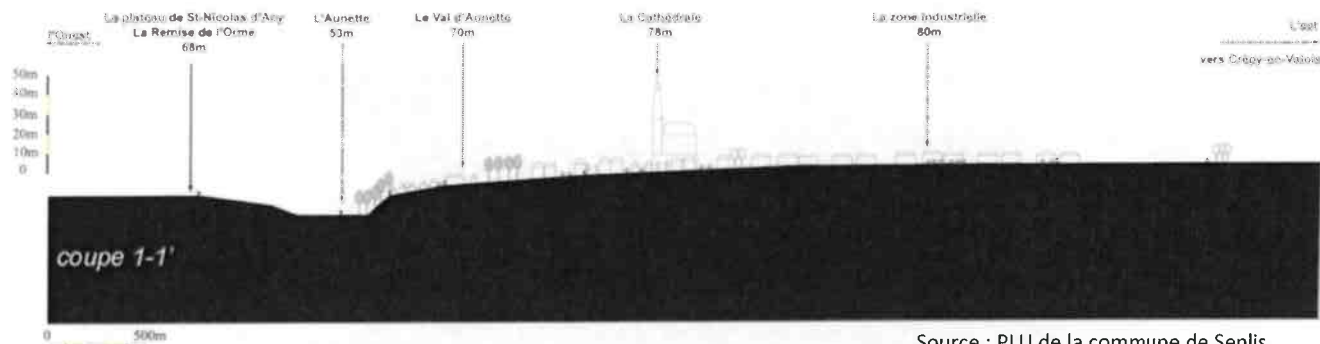


Source : Ville de Senlis / Vudeo

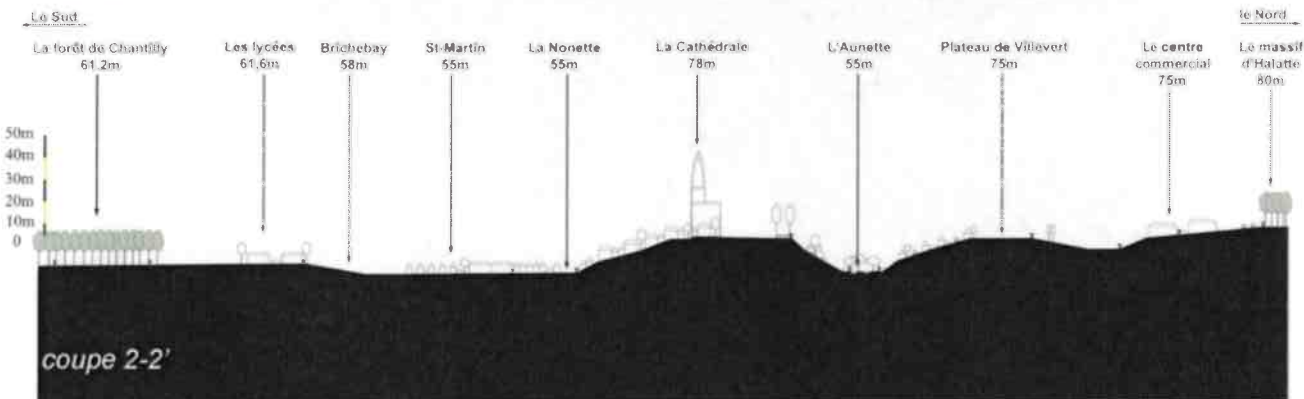
A mi-chemin entre ville en campagne, la ville de Senlis bénéficie à la fois d'un contexte patrimonial remarquable avec son centre-ville ancien d'origine médiéval et d'un cadre naturel exceptionnel par son positionnement au cœur des forêts de Halatte et de Chantilly et d'Ermenonville.



Source : PLU de la commune de Senlis



Source : PLU de la commune de Senlis



Source : PLU de la commune de Senlis

2. Contexte naturel

La ville de Senlis est entourée d'espaces naturels. La forêt de Halatte (au Nord de la commune) et la Forêt de Chantilly-Ermenonville (au Sud) sont toutes deux classées en ZNIEFF de type 1. Elles constituent d'importantes réservoirs de biodiversité à l'échelle du département et de la région. Ce couvert végétal crée un écrin de verdure autour de la ville.

A ces classements en ZNIEFF, s'ajoutent 5 espaces naturels sensibles autour de la commune. Ces espaces protègent notamment les lisières de forêt, ainsi que les vallées des cours d'eau.

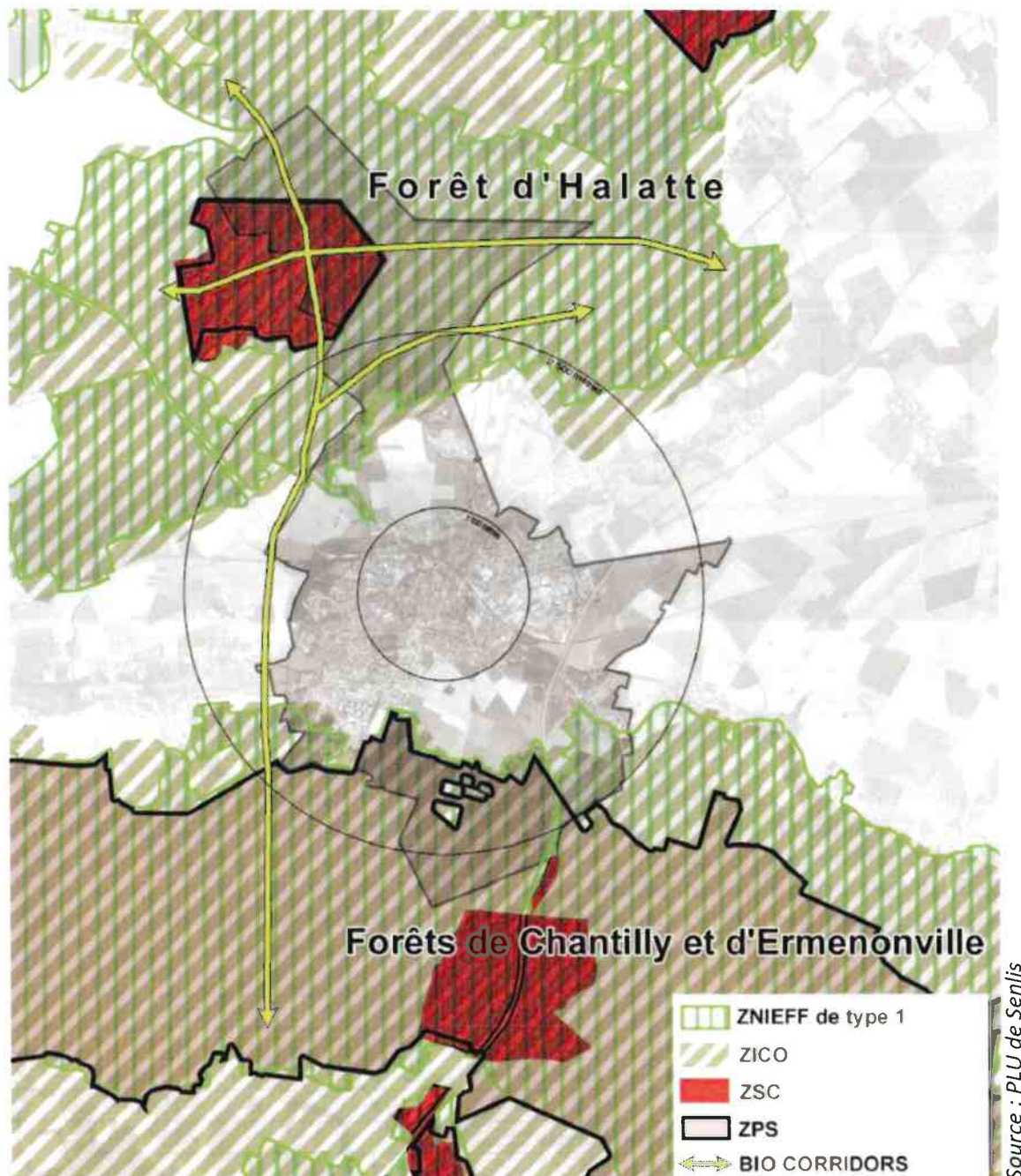
VMU24	Mont Alta	387 ha
VMU27	Colée verte	43 ha
VMU30	Lisière du Bois de Rieul et de la Forêt D'Halatte	14 ha
VMU31	Lisière de forêt	158 ha
VMU33	Vallée et berges de la Nonette	46 ha

Ces secteurs naturels ne bénéficient pas, par leur seul classement en ZNIEFF, d'une interdiction relative de publicité. Cependant, la majeure partie de ces espaces étant situés hors agglomération ou en zone N du PLU, une interdiction relative de publicité s'y applique par ce biais. Dans tous les cas, il s'agit de secteurs à protéger où la publicité doit être la plus limitée possible.

Des sites Natura 2000 complètent l'ensemble des protections au niveau des deux forêts au Nord et au Sud de la commune. Dans ces secteurs, le Code de l'Environnement interdit la publicité.

A l'Est et à l'Ouest de la commune, des zones de prairies et de champs cultivés, ouvrent le paysage. Ces zones cultivées, façonnées par l'homme maintiennent en effet des espaces ouverts dans un paysage largement fermé par les forêts. Elles participent à la diversité du paysage du territoire senlisien

et ménagent des perspectives visuelles vers la ville médiévale. Là encore, les dispositifs à caractère



publicitaire doivent être strictement limités.

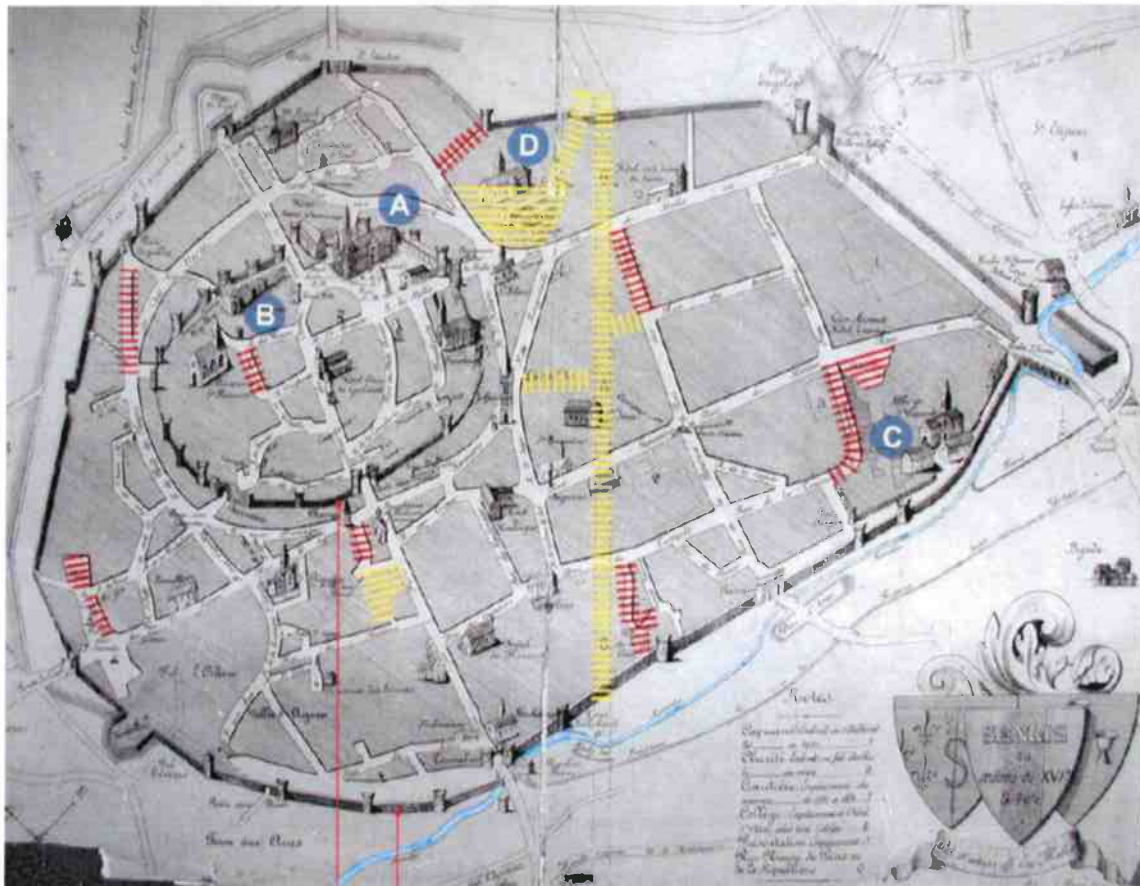
3. Contexte patrimonial

La fondation de Senlis alors *Augustomagus* (le marché d'Auguste) remonterait au II^{ème} siècle après Jésus-Christ. De la période antique, ne subsistent que quelques vestiges archéologiques (arènes et enceintes fortifiées plus tardives) ainsi que les traces visibles dans le tracé de certaines rues d'une première organisation orthogonale dite en *cardo* et *dédecumanus*.

Ville royale sous les Capétiens, Senlis connaît un important développement dans la période médiévale. Le système de fortifications édifié à cette période formant une enceinte fermée partiellement conservée aujourd'hui, délimite encore le cœur historique de la ville et l'ancien castrum reste bien

perceptible. La structure parcellaire ainsi que l'organisation des rues restent très similaires à leur tracé médiéval. Cette trame ancienne accueille un bâti pour l'essentiel antérieur au XVII^{ème}-XVIII^{ème} siècle. L'écrin formé par les mails plantés qui épousent le dessin des fortifications tardives marque donc les limites actuelles de la ville ancienne, protégé par un Site Patrimonial Remarquables (ex secteur sauvegardé).

La majorité des commerces se concentre au sein de ce cœur historique. Les devantures souvent menuisées et moulurées et les nombreuses enseignes peintes ou en fer forgé sont parfaitement adaptées à son paysage patrimonial.



Source : PLU de Senlis

Encinte du Bas Empire (II^{ème} siècle) : 8 hectares

Encintes de Philippe-Auguste (XII^{ème} siècle) : 44 hectares

Sur ce plan du milieu du XVI^{ème} siècle, les tracés des deux enceintes successives et la remarquable permanence de la structure urbaine du noyau médiéval senlisien apparaissent nettement.

A Cathédrale

C Saint-Vincent

Principaux tracés viaires disparus depuis 1550

B Château

D Saint-Pierre

Principaux tracés viaires percés depuis 1550

Dans l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable, la qualité patrimoniale générale du cadre bâti et les nombreux monuments historiques imposent une vigilance toute particulière quant à la qualité des enseignes qui peuvent y être installées.

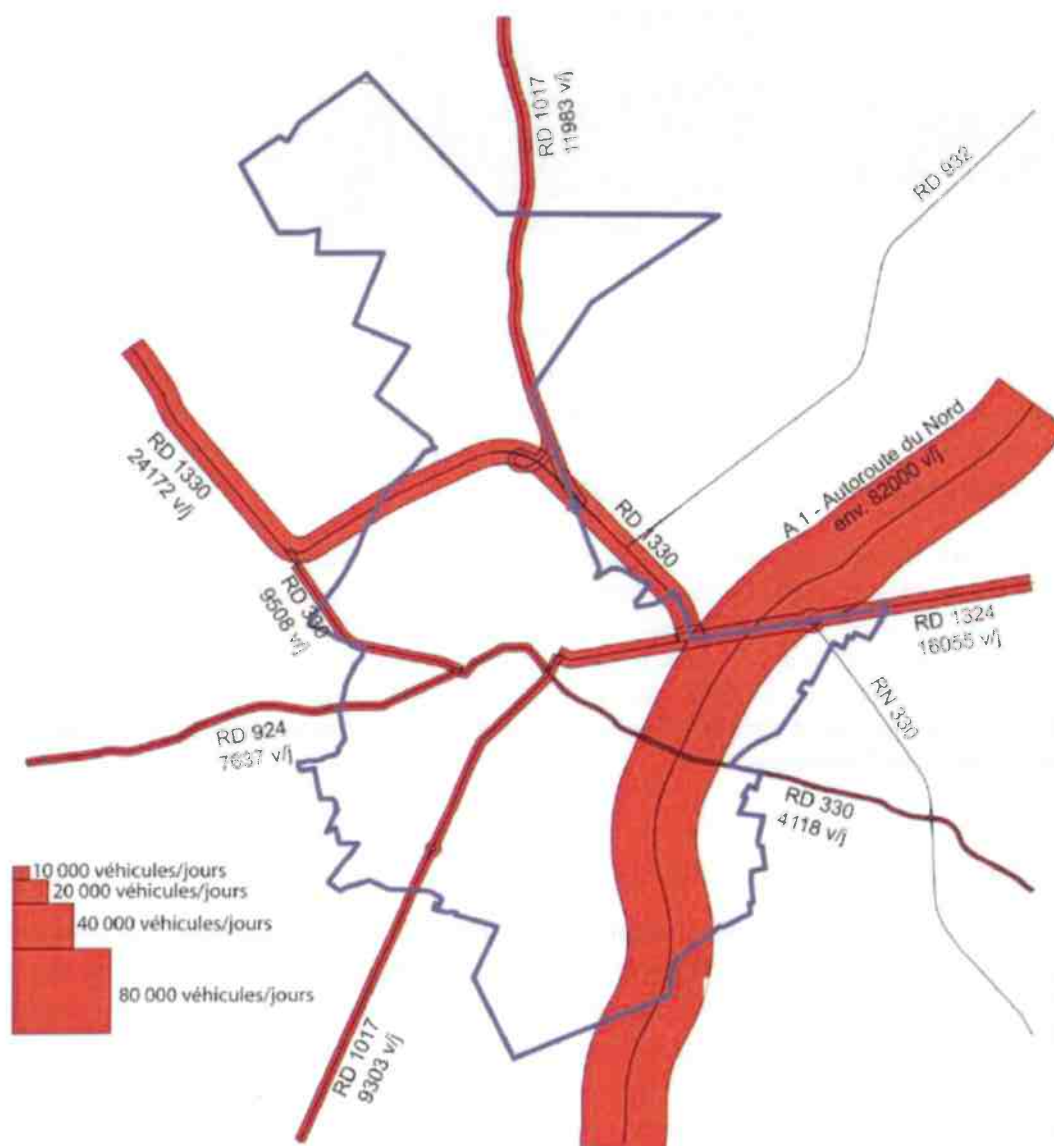
A la périphérie du centre ancien, des constructions plus récentes et des quartiers pavillonnaires ont progressivement été construits. Dans ces secteurs les typologies urbaines sont différentes de celles du centre-ville. Le bâti est globalement moins densément organisé, les espaces végétalisés sont plus nombreux et les rues plus larges et plus adaptées à la circulation automobile. Dans ces quartiers les commerces sont concentrés au sein de quelques polarités commerciales. Les commerces présentent des enseignes aux formats et matériaux plus diversifiés que dans le centre ancien.



Source : Ville de Senlis

A l'Est de la commune, une vaste zone d'activités occupe le secteur compris entre la voie ferrée et l'autoroute A1. Cet espace est marqué par le développement d'activités tertiaires et industrielles souvent d'implantation relativement récentes. Les dispositifs d'enseigne sont adaptés au gabarit plus imposant des constructions. Au Nord de cette zone, des hôtels et des concessionnaires profitent du voisinage de la Départementale 1324 pour installer des enseignes bien visibles depuis les espaces circulés.

III. Réseau viaire



Source : PLU de la commune de Senlis

En l'absence de desserte ferroviaire, les axes routiers constituent le seul moyen d'accès à la commune.



Source : PLU de Senlis

Vue paysagère en entrée de ville depuis la RD 1017

Très arborées, les routes départementales présentent un paysage tout à fait caractéristique, propre à ce type d'ouvrages. Depuis ces axes, des perspectives visuelles intéressantes s'ouvrent sur la ville ancienne et le repère constitué par le clocher de la cathédrale Notre-Dame. Ces routes départementales (sans classement en voie express) supportent un trafic important. Elles apparaissent comme particulièrement attractives pour les afficheurs.

L'autoroute A1 traverse également la commune. Cette route express bénéficie de protections particulières au titre du Code de l'Environnement : *« Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits si les affiches qu'ils supportent sont visibles d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute ainsi que d'une route express, déviation ou voie publique situées hors agglomération » (Art. R.581-31 alinéa 2).*

L'autoroute longe la zone d'activité à l'Est, ce qui peut ponctuellement conduire à l'installation de drapeaux visibles de l'autoroute.

IV. Voies ferrées

La commune de Senlis possède une ancienne gare, inscrite monument historique, qui n'est plus en fonctionnement. L'emprise de la voie ferrée a été acquise par la commune à Réseau Ferré de France en 2003 afin de développer un cheminement doux, au sein d'une large coulée verte, aujourd'hui connecté avec le nouvel écoquartier et ses futurs développements. Cette voie est donc susceptible de présenter un enjeu d'attractivité (bien que modéré) pour les afficheurs. La préservation du cadre paysager préservé du linéaire de l'ancienne voie ferrée est à considérer.

Chapitre 3 : Le cadre réglementaire de la commune de Senlis

Au regard de la nouvelle réglementation, l'agglomération est soumise à la fois :

- Aux dispositions relatives à la notion d'agglomération/hors agglomération.
- Aux dispositions relatives aux périmètres environnementaux et urbains spécifiques
- Aux dispositions des communes de plus de 10 000 habitants

I. Le seuil démographique d'agglomération

Senlis compte plus de 10 000 habitants, certaines règles s'imposent selon la réglementation nationale :

		En aggro		Hors aggro
		-10 000 hab.	+ 10 000 hab.	
Publicité & Pré-enseignes	Publicité au sol	interdite	12m ² max	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicité interdite ▪ Pré-enseignes interdites ▪ Pré-enseigne dérogatoire autorisées (1,5 x 1 m)
	Publicité en toiture	interdite	interdite	
	Publicité numérique	interdite	8m ² max	
	Publicité murale <i>Uniquement sur murs aveugles</i>	4m ² max	12m ² max	
	Publicité éclairée par transparence	4m ² max	12m ² max	
Enseignes	Enseignes en façade	15% ou 25% de la surface	15% ou 25% de la surface	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enseignes autorisées hors agglomération
	Enseigne au sol <i>1 par voie ouverte à la circulation</i>	6m ² max + hauteur limitée à 6,5m ou (8m si largeur du dispositif <1m)	12m ² max + hauteur limitée à 6,5m ou (8m si largeur du dispositif <1m)	
	Enseignes en toiture en lettres découpées	3m de haut max si façade < 15m	3m de haut max si façade < 15m	

II. Les périmètres environnementaux et urbains.

La réglementation nationale de publicité définit des prescriptions spécifiques sur les secteurs suivants :

1. Le périmètre d'agglomération

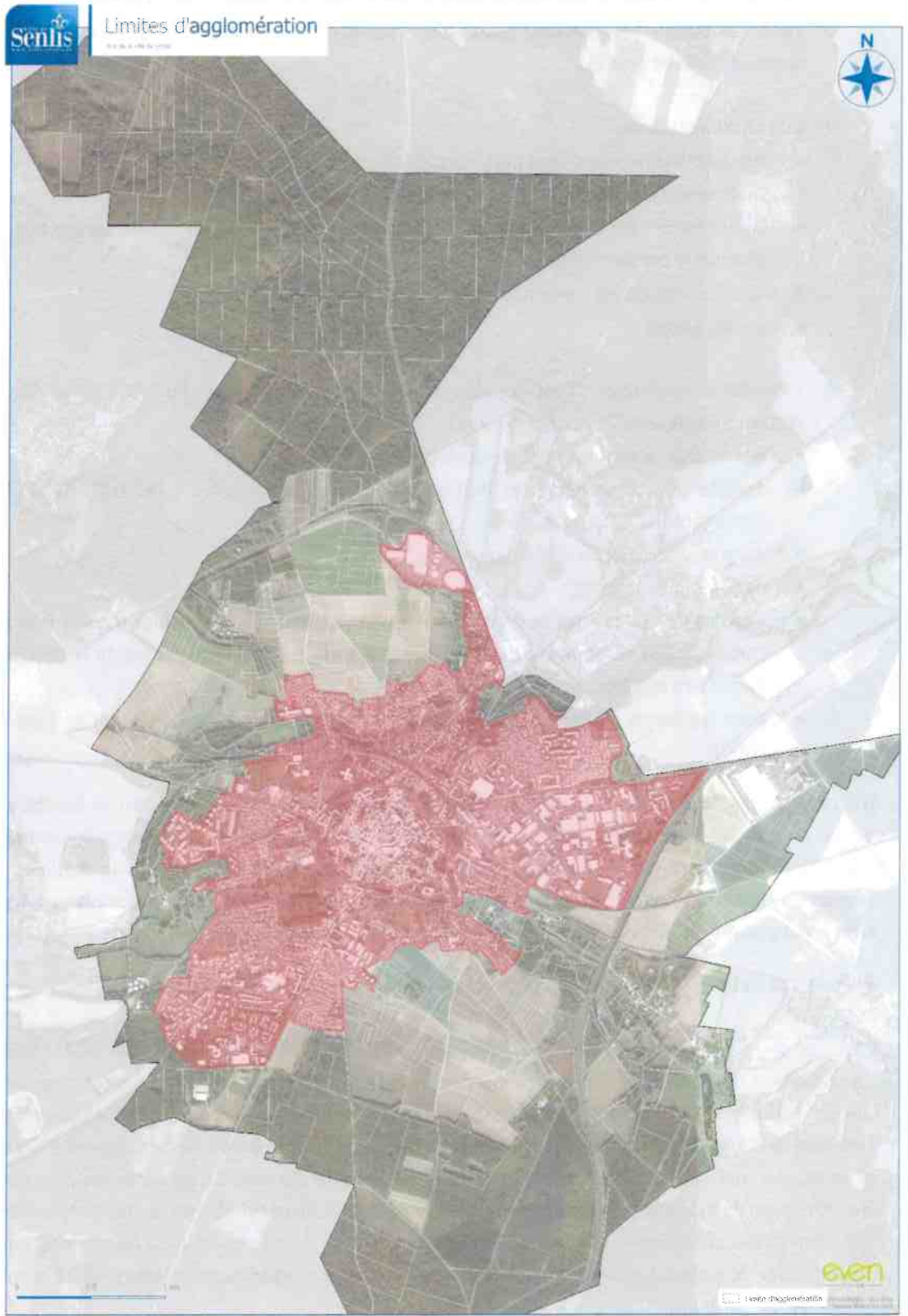
1.1. Définition de la notion d'agglomération

La notion d'agglomération, au sens du Code de la Route, constitue « l'espace sur lequel sont regroupés des immeubles bâtis et dont l'entrée et la sortie sont signalés par des panneaux placés à cet effet, le long de la route qui le traverse ou le borde ».

Dans les cas où l'implantation des panneaux d'entrée d'agglomération ne correspond pas aux limites du bâti rapproché, le Conseil d'État fait prévaloir la « réalité physique » de l'agglomération, peu importe l'existence ou non des panneaux et leur positionnement par rapport au bâti.



Extrait du guide de la réglementation de la publicité extérieure, 2014, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.



2. Les périmètres environnementaux réglementaires

- ❖ **Toute publicité (et pré-enseignes) est interdite en dehors des agglomérations (sauf dispositifs dérogatoires)**

- ❖ **Interdictions absolues**
 - sur les monuments historiques (classés et/ou inscrits),
 - sur les monuments naturels et dans les sites classés,
 - sur un immeuble protégé par arrêté du maire compte tenu de son caractère esthétique, historique ou pittoresque,
 - dans les cœurs des Parcs nationaux et les réserves naturelles,
 - sur les arbres.

- ❖ **Interdictions relatives (il est possible d’y déroger dans le cadre d’un RLP, cette dérogation restant exceptionnelle et argumentée),**
 - aux abords des monuments historiques,
 - dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (ex - ZPPAUP, AVAP, secteur sauvegardé),
 - dans les Parcs naturels régionaux,
 - dans les sites inscrits,
 - à moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles mentionnés au II de l'article L. 581-4 sur arrêté du Maire après avis du conseil municipal et de la CDNPS,
 - dans l’aire d’adhésion des Parcs nationaux,
 - dans les Zones de Protection Spéciales et Zones Spéciales de Conservation (dite Natura 2000).

Il est à noter que la protection au titre des abords s’applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible depuis le monument historique ou visible en même temps que lui et situé dans le périmètre de protection. Il convient de distinguer le critère de visibilité directe : vue depuis la publicité vers le monument historique (et réciproquement) de celui de co-visibilité qui induit l’observation depuis un tiers point permettant de percevoir à la fois le Monument et le dispositif publicitaire.

Plusieurs secteurs font l’objet d’une réglementation spécifique au niveau national.

3. Le patrimoine remarquable : paysages naturels et urbains

La commune de Senlis possède de nombreux monuments historiques, notamment dans le centre ancien. **La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l’architecture et au patrimoine** élargit le périmètre d’interdiction de la publicité aux abords des monuments historiques, d’un rayon initial de 100m à **la totalité du périmètre délimité des abords**, qu’il s’agisse d’un périmètre de protection de monument historique de 500m classique, d’un périmètre de protection modifié. Dans les 500m autour de ces monuments une interdiction relative existe pour la mise en place de publicités. La commune compte 12 monuments historiques classés (ou partiellement classés) et 21 monuments historiques inscrits.

→ Liste des monuments historiques de la commune

Abbaye de la Victoire	Inscrit
Ancien château royal, prieuré Saint-Maurice et mur gallo-romain	Classé
Ancien couvent de la Présentation	Inscrit
Ancien Hôpital de la charité	Classé
Ancien Hôtel de Vermandois	Classé
Ancien Hôtel-Dieu	Inscrit
Ancien séminaire	Inscrit
Ancien évêché	Classé
Ancienne abbaye Saint-Vincent	Classé
Ancienne cathédrale et son chapitre	Classé
Ancienne chantrerie Saint-Rieul	Inscrit
Ancienne poste aux chevaux	Inscrit
Arènes	Classé
Couvent des Carmes	Inscrit
Domaine de Valgenceuse, à Villemétrie	Classé
Eglise Saint-Aignan	Classé
Eglise Saint-Frambourg	Classé
Eglise Saint-Pierre	Classé
Enceinte gallo-romaine	Inscrit
Gare de Senlis	Inscrit
Hôtel de la Chancellerie	Inscrit
Hôtel de Rasse	Inscrit
Hôtel de ville	Inscrit
Hôtel des Trois Pots	Inscrit
Hôtel du Flamand	Inscrit
Hôtel du Haubergier	Inscrit
Hôtels Germain, Regnard et Bruslé	Inscrit
Immeuble, rue de Beauvais	Classé
Maison dite Hôtel de la Marine	Inscrit
Maison, rue du Châtel	Inscrit
Pavillon Saint-Martin	Inscrit
Porte de Meaux	Inscrit
Tour d'enceinte du Moyen-Âge	Inscrit

La commune compte également 4 sites classés. A l'intérieur de ces sites, toute publicité est interdite, aucune dérogation n'est envisageable par le biais du RLP.

→ 4 sites classés

Site classé de la forêt d'Ermenonville, Pontarmé, de Haute-Pommeraiie, clairière et butte de Saint-Christophe	Décret du 28/08/1998
Site classé de la forêt d'Halatte et ses glacis agricoles	Décret du 5/08/1993
Site classé du parc du Château de Valgenceuse	Arrêté du 26/02/1943
Site classé du Domaine de Chantilly	Arrêté du 28/12/1960

La commune compte également 12 sites inscrits. A l'intérieur de ces sites, toute publicité est interdite. Cependant le RLP peut justifier de la possible réintroduction de certains types de publicités.

→ **12 sites inscrits**

Vallée de la Nonette	Arrêté du 06/02/1970
Château royal et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Façade sud sur la rue de Beauvais (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Pavillon Saint-Martin et son parc (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel Carter et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel Parseval et ses jardins (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Place Saint-Pierre (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Places publiques du Parvis, Notre-Dame et Saint-Frambourg (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Plantation routière de l'avenue de Compiègne et les propriétés boisées situées de part et d'autre (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Promenades, remparts et leurs abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel sis 14 rue de Bellon et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Rue de la Treille (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948



4. Les abords des autoroutes, voies express, déviation

Les abords de l'autoroute A1 et les bretelles de raccordement à cette autoroute sont protégées de la publicité, notamment implantée au sol et visible depuis ces axes.

En effet, le code de l'environnement indique : Les publicités scellées au sol sont interdites « *si les affiches qu'elles supportent sont visibles d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute ainsi que d'une route express, déviation ou voie publique situées hors agglomération* » (Art. R.581-31, alinéa 2).

Le Code de la Route précise : « *En agglomération, la publicité, les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles d'une autoroute ou route express sont interdites de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de 40m mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée. Hors agglomération [...] sur une largeur de 200m mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée* » (Art.R.418-7).

Chapitre 4 : Les arrêtés réglementant la publicité, les pré-enseignes et les enseignes avant janvier 2021

Deux arrêtés réglementaient la publicité et les enseignes sur la commune. La publicité était autorisée selon des secteurs définis et était limitée en nombre.

Le règlement lié à la publicité définissait 3 zones de publicités zonées dont chacune était précisée dans l'arrêté en secteurs sur voirie. Ces arrêtés sont caducs depuis le 14 janvier 2021.

Zone	Publicité murale	Publicité scellée au sol	Mobilier urbain	Pré-enseigne temporaire
Secteur sauvegardé			2 abris-voyageurs + 2m ²	
Routes départementales et routes de transports en commun	1 autorisé	Panneaux 2,40*1,60m autorisés et localisés	Abris-voyageurs + supports de 2m ² limités en nombre	
Zone commerciale Villevert		2 Panneaux 2,40*1,60m autorisés		

Les enseignes étaient réglementées comme présenté ci-dessous sous forme de tableaux synthétiques :

Zone	Enseignes à plat			Enseigne perpendiculaire	Stores	Enseigne au sol
	Nombre	Type	Dimensions			
Secteur sauvegardé	1 par façade	Lettres découpées ou peintes	Hauteur max 0.30m	1 par commerce		
Reste de la commune hors ZA et secteur sauvegardé		Préférentiellement lettres découpées	Saillie 0.05m max (0.15m pour les lettres)	Doivent être minces	Sur le lambrequin uniquement 0.4m de haut max	Interdit
Zone d'activités Bon Secours		En proportion avec la vitrine, implantation sous la fenêtre du premier pour les caissons		Saillie 1,20m maximum, surface 2m ² maximum, épaisseur 0.20m		3 maximum, 1*3m maximum

Chapitre 5 : Diagnostic des publicités et enseignes du territoire

I. Secteurs à enjeux

1. Centre ancien

1.1. Publicités et pré-enseignes

Dans le centre ancien, la publicité est très peu présente mais l'existence de quelques dispositifs considérés comme publicitaires sont tout de même relevés. Il s'agit :

- de publicités en façade, sur mur non aveugle. Des affichettes de promotion immobilière portent les mentions « vendu » ou « loué » et ne peuvent être considérés comme des enseignes, à la différence des affiches « à vendre » ou « à louer »,
- de chevalets sur domaine public, pouvant être considérées comme des pré-enseignes indiquant le commerce auquel il est lié. En l'absence d'autorisation d'occupation du domaine public, ces chevalets ne peuvent être considérés comme des enseignes,
- de publicités sur clôture ou en façade faisant la promotion d'entrepreneurs ayant réalisé des travaux chez des particuliers.



Publicité immobilière sur une façade du centre ancien



Chevalet au cœur du centre ancien sans demande d'occupation du domaine public

Enjeux :

- ❖ Supprimer les publicités non-conformes dans le centre ancien (affichettes immobilières ou d'artisans)
- ❖ Clarifier les possibilités d'implantation liées aux chevalets

1.2. Enseignes

Les enseignes du centre ancien sont très qualitatives et présente une assez grande homogénéité dans leur format et leur matériau. Le maintien de cette homogénéité, encouragé par les dispositions de la Charte du Parc naturel régional, est permis par les règles édictées par la commune ainsi par le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi les enseignes parallèles sont exclusivement en lettres découpées ou peintes, les enseignes perpendiculaires sont souvent en fer forgé et la vitrophanie reste très discrète (uniquement en lettres ou signes découpés).

Le nouveau RLP fournira un nouveau cadre réglementaire accompagnant les prescriptions de l'ABF et pourra ainsi permettre une meilleure anticipation et compréhension de ses demandes par les commerçants.

La mise en place d'un cahier de recommandation pour les devantures accompagnera le RLP afin à la fois d'expliquer les règles mises en place et, au-delà, de sensibiliser les commerçants à l'ensemble des questions relevant de l'architecture commerciale (devanture, enseigne, éclairage, terrasse...)



Enseigne peinte



Enseigne en fer forgé



Commerce à la vitrine encombrée

Enjeux :

- ❖ Pérenniser la qualité des enseignes du centre-ancien
- ❖ Accompagner les commerçants dans la valorisation de leur vitrine

2. Routes départementales**2.1. Publicités et pré-enseignes**

Les routes départementales sont les secteurs d'affichage privilégiés par la ville et les afficheurs. Ce sont les seuls secteurs de la commune où du mobilier urbain supportant de la publicité est installé. La publicité n'y excède pas 2m² et la distance entre les dispositifs est relativement grande ce qui limite l'impact de la publicité sur le paysage urbain.

Le long de ces voies départementales, plusieurs supports destinés à recevoir de l'affichage communal pour des manifestations ont également été mis en place. Ces manifestations sont de natures diverses et ne concernent que ponctuellement des événements culturels (selon la définition du Code de

l'Environnement). Dans le cadre de l'étude ces supports sont considérés comme publicitaires, en raison de la proportion d'affichage non-culturel.

Enjeux :

- ❖ Veiller à la conformité et à la visibilité de l'affichage événementiel le long des axes départementaux



Affichage de manifestation le long de la RD1017



Mobilier urbain présent sur une route départementale de la commune

2.2. Enseignes

Le long des routes départementales, les enseignes sont de dimensions plus importantes que dans le centre ancien afin d'être plus visibles pour les automobilistes. De plus le positionnement des unités commerciales n'est pas aussi uniforme que dans le centre ancien. Certains bâtiments commerciaux se trouvent en retrait par rapport à la voie et utilisent alors des enseignes au sol plutôt que des enseignes perpendiculaires.



Regroupement d'enseignes au sol destinées à être visibles par les automobilistes



Enseigne sur store de dimension plus importante que dans le centre ancien afin d'être visible des automobilistes

Enjeux :

- ❖ Définir un cadre permettant d'harmoniser les enseignes des routes départementales

3. Zones d'activité

3.1. Publicités, pré-enseignes

Les publicités au sein des zones commerciales restent relativement peu nombreuses et de taille limitée. Sur le site de l'Intermarché, un certain nombre de publicités scellées au sol de 2m² ont par exemple été implantées. Elles sont généralement bien intégrées et encadrées de manière suffisamment qualitative pour limiter leur impact sur le paysage urbain du secteur. A l'inverse, si certaines pré-enseignes implantées dans ce-même secteurs sont très discrètes, d'autres, de très grand format ont un impact plus fort sur le paysage et contribue à le disqualifier. Ce phénomène est extrapolable à l'ensemble des secteurs d'activités tertiaires et industrielles. Ainsi, les pré-enseignes sont globalement discrètes et peu nombreuses mais quelques supports de grand format suffisent à influencer négativement sur la qualité paysagère globale de ces secteurs.

Enjeux :

- ❖ Limiter les publicités et pré-enseignes de grand formats sur l'ensemble de la commune et au niveau des zones d'activité
- ❖ Permettre l'affichage des acteurs économique par le développement de SIL et/ou la réintroduction de petits formats de publicité



Publicité de 2m² bien intégrée



Pré-enseigne de grand format ayant un impact important sur le paysage urbain

3.2. Enseignes

Au sein des zones d'activité, les enseignes présentent souvent une forte incidence visuelle et ne sont de ce fait pas toujours conformes au Règlement National de Publicité. Les enseignes au sol sont presque systématiquement trop nombreuses dans ces secteurs, ce qui contribue à générer un sentiment de confusion visuelle et corollairement à limiter la visibilité de chaque activité. Les enseignes en façade sont de grande dimension et leur intégration à la façade ne fait pas systématiquement l'objet d'un traitement homogène entre les cellules commerciales des différentes zones.

Enjeux :

- ❖ Supprimer les dispositifs non-conformes
- ❖ Encadrer les formats des enseignes au sol
- ❖ Améliorer l'intégration de l'enseigne en façade par rapport au bâti et aux zones d'activité



Accumulation d'enseignes drapeaux



Accumulation d'enseignes drapeaux

4. Secteurs résidentiels

4.1. Publicités et pré-enseignes

Au sein des secteurs résidentiels (si l'on exclue la traversée des routes départementales), la publicité est presque inexistante sur la commune. Seuls quelques panneaux, du même type que ceux trouvés dans le centre ancien (faisant la promotion d'agences immobilières ou d'artisans ayant réalisé des travaux dans le secteur) sont parfois rencontrés.

Enjeux :

- ❖ **Préserver le cadre de vie en maintenant un affichage publicitaire très limité dans ces secteurs**

4.1. Enseignes

Les typologies d'enseignes varient notablement d'une polarité commerciale à l'autre. Néanmoins, le traitement des enseignes est globalement homogène au sein d'une même polarité.

Enjeux :

- ❖ **Homogénéiser le traitement des enseignes entre les polarités commerciales**

II. Non conformités au Code de l'Environnement

Au sein de la commune plusieurs dispositifs non-conformes au Règlement National de Publicité ont pu être identifiés et sont présentés ci-dessous.

1. Les publicités

- **Publicité sur façade non aveugle**

Selon le code de l'Environnement :



« La publicité est interdite sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 mètre carré », R581-22 Code de l'Environnement

Ce type de non-conformité correspond essentiellement aux affichettes des agences immobilières indiquant « Vendu » ou « Loué ». Elles se retrouvent majoritairement à l'intérieur du centre ancien et ponctuellement dans les quartiers résidentiels. Il s'agit donc de petits formats dont l'impact reste limité.

- **Publicité sur support interdit**

Selon le code de l'environnement :

« La publicité est interdite sur les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne » R581-22 Code de l'Environnement



2. Les enseignes

▪ Enseigne au sol surnuméraire



Selon le code de l'Environnement :

« Lorsque les enseignes font plus d'un mètre carré, elles sont limitées en nombre à **un dispositif placé le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique** bordant l'immeuble où est installée l'activité signalée » (Art. R.581-64, dernier alinéa), Code de l'environnement

Ce type de non-conformité se retrouve essentiellement dans les zones d'activités de la commune et en particulier au sein de la zone commerciale où la majorité des commerces ont trois à quatre (ou plus) grands drapeaux devant leur devanture commerciale.

▪ Enseigne en façade dépassant l'égout du toit



Selon le code de l'Environnement :

« Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur **ne doivent pas dépasser les limites de ce mur** ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre, ni le cas échéant, **dépasser les limites de l'égout du toit.** »

Ce type de non-conformité se retrouve très occasionnellement dans le centre ancien et dans les zones d'activités.

Chapitre 6 : Orientations

ORIENTATION 1 : Préserver le centre historique de la commune

- **Maintenir le caractère du bâti identitaire par une réglementation imposant les enseignes typiques du centre-ville au cœur de la commune**
(ex: enseignes parallèles en lettres découpées ou lettres peintes, enseignes perpendiculaires en fer forgé)

Cette orientation se traduira par des règles d'enseignes particulières et adaptées aux différents secteurs afin de préserver, notamment, les spécificités des paysages du centre-ville, des secteurs plus résidentiels et des zones d'activité.



- **Préserver le centre historique par le maintien d'une interdiction presque totale de publicité**

Cette interdiction vise à préserver le caractère historique de la ville. Elle imposera de veiller à supprimer les publicités aujourd'hui en place (par exemple : panonceaux « Vendu » ou « Loué » ou panonceaux d'entreprises ayant réalisé des travaux) ou le foisonnement des dispositifs encombrant l'espace public (interdiction des chevalets). Seules les publicités sur kiosque sont autorisables.



ORIENTATION 2 : Assurer la communication temporaire des acteurs économiques locaux et de la commune

→ **Valoriser les dispositifs d’affichage libre afin de permettre aux associations de communiquer**

Afin de valoriser les dispositifs d’affichage, deux points seront travaillés par la commune :

- La bonne répartition des dispositifs afin que tout point situé en agglomération se trouve *a minima* à moins d’un kilomètre de l’un d’entre eux et qu’au total, la commune possède au minimum 17 m² d’affichage
- La bonne implantation des dispositifs, afin que ceux-ci soient suffisamment visibles pour être utilisés pour les différentes manifestations locales.



→ **Organiser l’affichage temporaire par l’utilisation de mobilier dédié**

Du mobilier urbain existe le long des routes départementales de la ville. Celui-ci pourra être valorisé pour l’affichage temporaire.

Afin d’éviter que l’affichage temporaire ne se déploie de manière potentiellement non conforme au Code de l’Environnement au sein de l’ensemble de la commune, du mobilier dédié pourra compléter le mobilier existant.



ORIENTATION 3 : Assurer l'attractivité des acteurs économiques locaux

- **Veiller à organiser l'affichage en zone commerciale afin de limiter l'effet de surdensité entre les types d'enseignes**

Au sein des zones commerciales, la surdensité d'enseignes tend parfois à limiter la visibilité de chaque commerce. Ainsi par la mise en conformité de certaines enseignes (notamment en terme de nombre d'enseignes au sol), par l'encadrement des enseignes temporaires, ainsi que la définition de formats d'enseignes cohérents avec les typologies en place, la visibilité de chaque commerce pourra être améliorée.



- **Harmoniser les enseignes des polarités commerciales secondaires (situées au cœur des secteurs résidentiels ou le long des voiries départementales)**

Les différentes polarités commerciales de la ville (en dehors du centre-ville) présentent une certaine homogénéité interne en termes d'enseignes commerciales mais les dispositifs manquent de cohérence globale à l'échelle de la ville. Une réflexion sera menée afin d'harmoniser les enseignes de ces polarités.



- **Réintroduire la publicité (et donc l'affichage évènementiel) le long de certains secteurs stratégiques (notamment le long des voies départementales) afin d'assurer la visibilité des acteurs économiques**

Les acteurs économiques locaux peuvent avoir ponctuellement besoin (ou de manière plus pérenne), d'espaces d'affichage pour annoncer une manifestation ou se signaler lorsqu'ils sont situés en retrait des axes principaux.

Ainsi la réintroduction de la publicité (avec des formats et des typologies d'implantation limitées) permettra d'assurer la visibilité et la communication des acteurs économiques locaux.

ORIENTATION 4 : Limiter l’affichage numérique et lumineux afin de préserver le caractère patrimonial de la commune

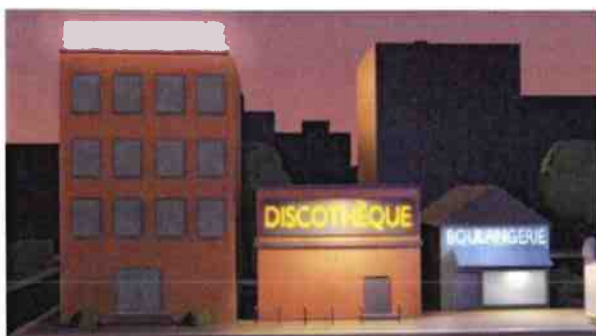
→ Interdire les dispositifs numériques sur l’ensemble de la commune

La commune de Senlis bénéficie d’un cadre patrimonial et naturel remarquable à préserver. Elle se situe dans sa totalité en périmètre d’interdiction relative en ce qui concerne la publicité.

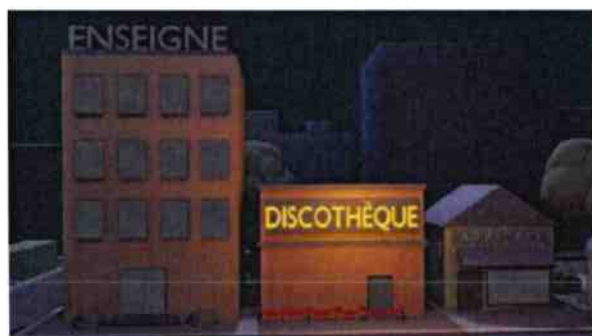
Le caractère très lumineux et défilant des dispositifs numériques rend leur impact paysager plus important qu’un dispositif « classique ». Or au cœur d’une cité historique, cela ne semble pas souhaitable, les dispositifs numériques seront donc interdits. L’affichage numérique à caractère informatif uniquement n’est possible que sur les éléments de mobilier urbain dédiés afin d’en maîtriser l’impact.

→ Adapter les horaires d’extinction nocturne aux besoins réels de la commune

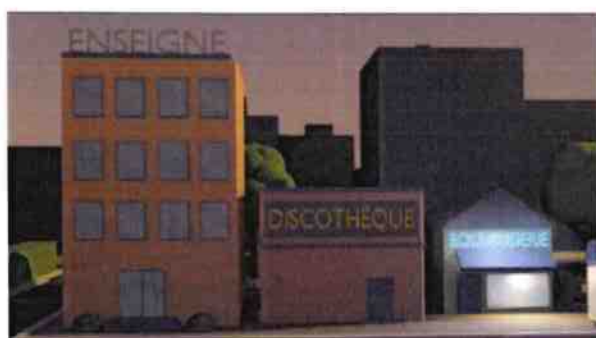
Selon la réglementation nationale : « Les enseignes lumineuses sont **éteintes entre minuit et sept heures**, lorsque l’activité signalée a cessé. Lorsque l’activité cesse ou commence entre minuit et sept heures du matin, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d’activité de l’établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité » (Art. R.581-59).



Jusqu’à 1 heure, toutes les enseignes peuvent être éclairées.



3 heures, la discothèque est en activité, son enseigne peut être éclairée. Si l’établissement ferme à 4 heures, l’enseigne peut rester allumée jusqu’à 5 heures.



5 h 30, la boulangerie va ouvrir à 6 h 30, son enseigne peut être allumée.



Les dispositions qui régissent les enseignes lumineuses – qui font l’objet de ce guide – ne doivent pas être confondues avec celles qui régissent l’éclairage de l’intérieur des bâtiments sur lesquels ces enseignes sont installées (Art. L.583-1 et s. et R.583-1 et s.).



La période d'extinction des enseignes sera augmentée à Senlis. Ainsi, les enseignes lumineuses sont éteintes entre 23 heures et six heures. Lorsque l'activité cesse ou commence entre 23 heures et six heures du matin, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité

Chapitre 7 : Justification des choix retenus

I. Motifs de délimitation du zonage

Le Règlement Local de Publicité est établi conformément aux dispositions du Code de l'Environnement Livre V, titre VIII relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et notamment des articles L.581-1 à L.581-45 et aux dispositions des articles R.581-1 à R.581-88.

Quatre zones de publicités conduisent à l'établissement de règles particulières de publicité et d'enseignes chacune des quatre zones de la commune. Le découpage des zones et leur justification sont précisés ci-après.

1. ZP0 – Site Patrimonial Remarquable

Le secteur ZP0 correspond à l'ensemble du centre ancien inclus à l'intérieur des anciens remparts. Ce secteur correspondant au SPR de Senlis est la partie la plus patrimoniale de la ville. Il s'agit ainsi du secteur où le souhait de préservation est le plus fort et impose des règles de publicités et d'enseignes très strictes.

Ainsi dans ce secteur, la publicité est presque intégralement interdite et les règles d'enseignes y sont très strictes. Ces dernières explicitent les demandes formulées traditionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France dans le centre ancien.

2. ZP1 – Zones résidentielles et polarités secondaires

La ZP1 correspond aux zones résidentielles et aux polarités commerciales de quartier de la commune. Elle inclut toutes les zones en agglomération qui ne sont pas comprises dans une autre zone. La ZP1 comprend donc tous les secteurs agglomérés à l'exclusion :

- du centre ancien
- des routes départementales
- des zones d'activités

3. ZP2 – Zone d'activités économiques

La ZP2 correspond aux zones d'activités. Elle inclut :

- La zone d'activité commerciale au Nord de la commune située le long de la RD1330
- La zone industrielle à l'Est de la commune située entre la RD1324 et la RD 330.

Ces secteurs, organisés de manière très différente des secteurs résidentiels ou du centre-ville (bâtiments en retrait du domaine public, grands espaces ouverts dédiés au stationnement et RDC commerciaux de grande dimension) nécessitent des dispositions réglementaires adaptées pour leur permettre un affichage cohérent à leurs besoins. Ainsi dans cette zone, les règles (notamment d'enseignes) sont un peu plus souples, tout en intégrant de nombreuses dispositions visant à limiter tout effet de surdensité d'affichage.

4. ZP3 – Routes départementales

La ZP3 correspond aux routes départementales situées en agglomération. Une emprise de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des voies départementales cités ci-dessous est incluse en ZP3 :

- RD330
- RD1017
- RD1324

Ces axes constituent les secteurs de visibilité de la commune que ce soit pour valoriser l'économie locale ou la promotion des activités culturelles. Ainsi quelques petits formats publicitaires sont permis dans ces secteurs.

II. Correspondance avec les orientations

Le découpage de la commune en 4 zones de publicité est justifié par les orientations suivantes :

Zone de publicité	Orientation du RLP
ZP0 – Site Patrimonial Remarquable	Maintenir le caractère du bâti identitaire par une réglementation imposant les enseignes typiques du centre-ville au cœur de la commune
ZP1 – Zones résidentielles et polarités secondaires	Harmoniser les enseignes des polarités commerciales secondaires (situées au cœur des secteurs résidentiels ou le long des voiries départementales)
ZP2 – Zones commerciales et tertiaires	Veiller à organiser l'affichage en zone commerciale afin de limiter l'effet de surdensité entre les types d'enseignes
ZP3 – Routes départementales	Réintroduire la publicité (et donc l'affichage événementiel) le long de certains secteurs stratégiques (notamment le long des voies départementales) afin d'assurer la visibilité des acteurs économiques

L'état des lieux du territoire et la mise en évidence des enjeux dans le cadre du diagnostic ont permis de faire émerger plusieurs secteurs présentant chacun des enjeux spécifiques. Ces zones répondent à des enjeux paysagers distincts et sont hiérarchisés en fonction de l'impact de la publicité et des enseignes.

III. Choix retenus pour la partie réglementaire

1. Réglementation des publicités et pré-enseignes

1.1. Règles communes liées aux dispositifs publicitaires

▪ REINTRODUCTION DE LA PUBLICITE EN SECTEUR D'INTERDICTION RELATIVE

La commune de Senlis fait partie du Parc naturel régional Oise Pays de France. Elle est couverte par 12 sites inscrits et 4 sites classés. Son territoire est également protégé par 33 monuments historiques et un Site Patrimonial Remarquable. La commune est donc concernée dans sa totalité par des périmètres d'interdiction de publicité.

En application de l'article L581-8 du Code de l'Environnement, le RLP peut déroger aux interdictions énoncées dans ce même article.

Dans le cœur historique de la commune, la publicité n'a été réintroduite que sur le(s) kiosque(s). L'affichage publicitaire au sein des rues étroites de ce centre ancien d'origine médiévale a été jugé trop impactant pour envisager une réintroduction plus importante. Le bâti du centre-ville est en grande partie protégé réglementairement, ce qui exige un traitement particulier des abords.

Au sein des autres secteurs, la publicité permanente n'est autorisée que sur des formats de 2m². Ce format relativement petit peut s'intégrer à des éléments de mobilier existants. Compte tenu du paysage de ces secteurs (en particulier le long des grandes routes départementales traversant la commune et au sein des zones d'activités où le bâti ne présente pas de caractère patrimonial et est de plus grande dimension), ces dispositifs n'auront qu'un impact limité sur le plan visuel.

La réflexion sur les secteurs de réintroduction de publicité s'est accompagné d'un travail parallèle sur les enseignes. Ainsi dans le centre historique, où la publicité est résiduelle, des règles d'enseignes très strictes ont été définies. Ce secteur sera donc très protégé.

Dans les autres secteurs, des règles d'enseignes strictes et adaptées à chaque contexte bâti doivent permettre d'éviter toute surdensité d'affichage (qu'il soit publicitaire ou d'enseigne).

▪ REGLES COMMUNES APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES ZONES

Afin de préserver la qualité du cadre paysager et environnemental de la commune de Senlis, plusieurs dispositions ont été inscrites au règlement afin d'améliorer l'intégration des dispositifs dans leur environnement.

Ainsi il est imposé que la publicité s'inscrive dans un cadre rectiligne (à bord droit) de forme régulière, sans ajout ou extension ayant pour but d'augmenter le format initial du dispositif. Cette prescription vise à interdire l'installation de dispositifs particuliers dont le seul objectif serait d'attirer le regard, sans considération pour le paysage.

Afin de limiter le foisonnement des dispositifs publicitaires, les ouvrages particuliers ont été interdits. C'est notamment le cas des dispositifs en toiture, ou de ceux sur terrasses ou marquises. Les dispositifs sur volets et sur clôtures (hors publicité de chantier) ont également été interdits afin

de prolonger les dispositions du Code de l'Environnement liées à l'interdiction sur mur et clôtures non aveugles. Dans la même logique les dispositifs intégrant des effets sonores ont été interdits.

L'interdiction du maintien des dispositifs de pose (passerelles ou échelles) a pour objectif de limiter l'ampleur de chaque dispositif. Actuellement de nombreux dispositifs publicitaires sont entretenus sans maintenir ces éléments, ce qui leur offre une intégration de bien meilleure qualité.

Des teintes sobres sont demandées, toujours dans l'objectif de diminuer l'impact visuel des dispositifs. Si aucune couleur n'est imposée formellement, l'objectif sera cependant de se rapprocher au maximum de la teinte utilisée par la ville pour son mobilier urbain.

Publicité sur mobilier urbain

Le Code de l'Environnement désigne 5 supports de mobilier urbain susceptibles d'accueillir de la publicité à titre accessoire :

- les abris destinés au public ;
- les kiosques à journaux et autres kiosques à usage commercial ;
- les colonnes porte-affiches ne supportant que l'annonce de spectacles ou de manifestations culturelles (du type colonne « Morris ») ;
- les mâts porte-affiches ;
- le mobilier recevant des informations non publicitaires à caractère général ou local ou des œuvres artistiques dont une face reçoit de la publicité.

Ces supports, s'ils n'ont pas comme objectif premier d'être des supports publicitaires, n'en demeurent pas moins des espaces d'affichage possible. La dernière catégorie permet notamment l'installation d'affiches de 12m².

Un format de 12m² a été considéré comme totalement inadapté au vue des enjeux de préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune.

Par conséquent la publicité lorsqu'elle est réintroduite est limitée à des formats de 2m². Ces petits formats ont vocation à impacter le moins possible le paysage urbain environnant tout en permettant ponctuellement un affichage nécessaire à la vie économique local.

Une règle de densité a été introduite afin de limiter toute surdensité d'affichage, y compris sur le mobilier urbain. Ainsi une inter-distance de 100m doit être respectée entre deux mobiliers urbains (hors abri-voyageurs). Cette inter-distance s'inscrit en cohérence avec les recommandations de la charte du PNR de l'OISE.

Publicité murale

La publicité murale n'est pas réintroduite dans la commune. Le bâti communal présentant souvent un fort intérêt architectural, le choix a été fait de ne pas permettre d'implantation murale, afin de ne pas dénaturer le cadre bâti.

Micro-affichage

La publicité en micro-affichage n'est pas réintroduite dans la commune. Là encore, l'objectif est de ne pas entraîner la banalisation du paysage senlisien par une surcharge de signes visuels.

▪ **REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE**

Publicité sur mobilier urbain

La publicité sur mobilier urbain est réintroduite uniquement sur kiosque en ZP0.

Elle est réintroduite avec un maximum de 2m² en ZP2 et ZP3.

L'autorisation très limitée en ZP0 doit permettre une protection optimale du centre historique. La réintroduction sur des formats limités dans les autres zones, doit permettre de maintenir des possibilités d'affichage nécessaires à la vie économique local, sans transformer les éléments de mobilier urbain en dispositif publicitaire.

Publicité scellée au sol

La publicité scellée au sol n'est réintroduite qu'en ZP3. Le format de 2m² choisi est en cohérence avec le format des publicités sur mobilier urbain autorisé dans ce même secteur Cet affichage de petite dimension présente une incidence relativement faible sur le paysage de la zone tout en offrant aux activités économiques existantes une possibilité de se signaler ponctuellement à l'aide de pré-enseignes.

Pré-enseigne temporaire

La ville accueille de nombreux évènements culturels ou touristiques et a entend donc promouvoir tout au long de l'année des évènements divers mettant souvent à l'honneur son patrimoine et son histoire mais aussi l'art, l'artisanat (...) Ces manifestations ne s'adressent pas uniquement à la population locale mais peuvent concerner un public élargi à l'échelle régionale voire nationale. Ainsi, les routes départementales traversant le territoire constituent des lieux idoines pour promouvoir les évènements culturels de la ville.

Si certains de ces évènements bénéficient de dérogations dans le cadre du Code de l'environnement, ceux axés, par exemple, autour des métiers de l'artisanat n'en disposent pas. Ainsi les pré-enseignes temporaires ont été autorisés le long des grandes routes départementales. Le format autorisé de 6,5m² est compensé par une durée d'installation très réduite (allant d'une semaine avant l'évènement à deux jours après) et une interdiction des dispositifs lumineux.

Publicité de chantier

La publicité de chantier est autorisée en dehors du centre historique (en ZP0). Ce type de publicités peut être accepté dans la commune, dans la mesure où elles restent temporaires, car elles peuvent contribuer au financement des opérations. Cependant son format est limité à 2m², toujours afin d'en diminuer l'impact paysager.

2. Réglementation des enseignes

Les enseignes de la commune sont encadrées par des règles communes à toutes les zones.

Pour faciliter la lecture du règlement, celui-ci est organisé de manière à présenter, au sein de chaque zone, la totalité des dispositions réglementaires qui s'appliquent aux enseignes, y compris celles communes à toutes les zones.

Les justifications ci-dessous se rapportent ainsi à ces règles communes,

■ **REGLES COMMUNES APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES ZONES**

Composition générale

Plusieurs dispositions ont été intégrées de manière à préserver une bonne intégration des enseignes sur les devantures commerciales et dans le paysage de la rue.

Les enseignes en façade sont ainsi limitées à 10% de la surface de la devanture commerciale. Il s'agit de limiter le nombre et l'ampleur des enseignes au profit de dispositifs assez discrets et qualitatifs.

Ainsi les enseignes doivent être réalisées à l'aide de matériaux durables et les bâches sont proscrites. L'objectif poursuivi est la parfaite intégration de l'enseigne à la façade commerciale en imposant une réflexion préalable à chaque projet et en ne permettant pas l'usage de supports précaires et de matériaux banalisants.

L'usage de matériaux pérennes et l'emploi de teintes sobres et adaptées à la façade sont encouragées. Cette disposition tient davantage de la recommandation que de la disposition réglementaire. Elle s'inscrit cependant dans cette volonté de favoriser des projets qualitatifs et bien intégrés au cadre bâti et paysager.

L'implantation d'enseignes est interdite sur les balcons, les volets, les garde-corps, les arbres ou les haies afin de privilégier une implantation au niveau de la devanture commerciale ou au sol. Ces règles permettent de définir une implantation homogène des dispositifs et de veiller ainsi à ce que chaque commerçant, artisan ou entrepreneur dispose d'une visibilité similaire.

L'exception des enseignes clignotantes liées aux services d'urgence est maintenue afin de rendre visible les services de première nécessité.

L'ajout d'effets sonores est interdit afin de préserver le confort auditif des usagers de l'espace public.

Le positionnement des enseignes en façade doit tenir compte de leur composition architecturale (rythmes verticaux et horizontaux). Dans cet esprit les enseignes bandeaux (ou parallèles) doivent s'implanter sous la limite du rez-de-chaussée.

Cette obligation d'intégration doit permettre de préserver un paysage commercial structuré et globalement homogène et de conserver la qualité des linéaires commerciaux des rues et places anciennes. Il s'agit également de limiter les implantations hétéroclites susceptibles de donner une visibilité excessive à certaines activités au détriment des autres.

La restauration des enseignes historiques peut s'affranchir de ces règles dans une perspective de mise en valeur du patrimoine historique de la ville.

Enseignes lumineuses

Plusieurs dispositions sont intégrées au RLP afin d'encadrer l'éclairage des enseignes.

Certaines règles sont spécifiques à chaque zone et sont donc détaillées dans la partie relative aux dispositions spécifiques à chaque zone.

L'éclairage des enseignes doit être intégré à la devanture commerciale et doit être le moins agressif possible afin de limiter son impact sur l'environnement. Il s'agit uniquement de rendre l'enseigne visible. Ainsi, le règlement prévoit un éclairage indirect des enseignes, par rétroéclairage ou par projection selon le cas et le secteur.

L'ensemble des dispositifs dont la lisibilité est limitée en journée (type néons, LED point à point) sont proscrits.

Les enseignes numériques, dont la luminosité est très prégnante dans le paysage urbain et dont l'éclairage est orienté directement vers la rue, sont interdites en toutes zones. L'impact de ces dispositifs sur le paysage, en particulier s'ils venaient à se systématiser, est en effet excessif.

La luminosité des enseignes doit rester plus faible que celui de l'éclairage public. Cette disposition vise à ce que les enseignes ne deviennent pas éblouissantes pour les usagers de l'espace public.

Enseigne perpendiculaire à la façade

Afin de faciliter la lecture globale des enseignes au sein d'une même rue, toutes les enseignes perpendiculaires doivent être préférentiellement alignées à l'enseigne parallèle (ce qui revient à les positionner au-dessus de la vitrine et sous la limite du rez-de-chaussée). Dans tous les cas, ce type d'enseigne ne doit jamais être implanté au-dessus la limite de l'appui de fenêtre du premier étage. Il s'agit d'éviter qu'une enseigne s'implante beaucoup plus haut que les enseignes voisines et viennent rompre l'harmonie du paysage commercial à l'échelle de la rue.

Une implantation en limite latérale du commerce est imposée afin que l'enseigne perpendiculaire ne masque pas l'enseigne parallèle. Ces objets peuvent également permettre de donner un rythme particulier au paysage de la rue.

Les enseignes perpendiculaires sont limitées à une par voie ouverte à la circulation publique, avec un format maximal de 0,60*0,60 m². Une saillie maximale de 0,80cm est définie. La définition de ce format et de cette saillie doit permettre de maintenir des fronts de rue homogènes et d'éviter une concurrence déloyale entre commerçants. Cette dimension ne s'impose cependant pas aux dispositions du règlement de voirie de la commune, si celui-ci est plus restrictif.

Enseigne sur store

L'inscription sur store est encadrée.

Afin de limiter l'effet de surdensité, l'inscription n'est possible que sur le lambrequin (droit). Les doublons de message avec l'enseigne parallèle de la façade doivent être évités pour limiter les

effets de surdensité lorsque le store est replié et ainsi promouvoir une bonne lisibilité du commerce.

Enseigne sur vitrine

Les enseignes sur vitrine sont limitées afin de garantir, autant que possible, une certaine transparence sur la boutique.

Ainsi les inscriptions doivent être réalisées en lettres ou signes découpés (ou sur fond transparent) pour limiter leur opacité.

Pour répondre à cet objectif de transparence et pour éviter un effet de surdensité des messages commerciaux, la hauteur des inscriptions ne doit pas dépasser 10% de la hauteur totale de la vitrine.

Enseignes temporaires

Les enseignes temporaires sont encadrées, dans la mesure où ces dernières peuvent, lorsqu'elles sont nombreuses, avoir un impact important sur la qualité paysagère des espaces urbains.

Ainsi les enseignes immobilières en façade sont limitées à un dispositif par bien concerné et par agence mandaté afin de limiter les effets d'accumulation sur les façades. Leur implantation doit être faite à plat ou parallèlement à la façade dans le but de limiter l'impact visuel de ces dispositifs, notamment dans les rues étroites du centre-ville.

Sur clôture, ces enseignes sont limitées à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée afin de limiter les effets d'accumulation sur les clôtures. Dans ce même objectif, leur surface est également limitée.

Les enseignes au sol sont limitées à un format de 10,50 m² car ce format reste relativement aisé à installer et à retirer des parcelles susceptibles d'accueillir en chantier dans les années à venir.

■ **REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE**

Enseignes parallèle à la façade

Le format des enseignes parallèles à la façade varie selon les zones.

En ZPO (Site Patrimonial Remarquable), leur hauteur est limitée à 30 cm. Ce format a pour but d'intégrer dans les dispositions réglementaires du RLP, les préconisations de la charte du PNR de l'Oise, ainsi qu'avec les recommandations de l'ABF.

Dans les autres zones, le bâti pouvant présenter des formes plus variées, la règle des 30cm n'est pas maintenue. En revanche, le cumul des enseignes en façade ne doit pas dépasser 10% de la surface de la devanture commerciale afin de préserver des devantures lisibles.

Enseignes lumineuses

En ZPO, les lettres boîtiers lumineuses sont interdites afin de préserver une certaine finesse dans le traitement des enseignes et une certaine discrétion des systèmes d'éclairage.

En revanche, dans les autres zones, les lettres boitiers et découpées rétroéclairées sont admises. Ces dispositifs qualitatifs, mais plus modernes sont ainsi uniquement exclus du centre historique où l'éclairage se veut réellement limité à quelques dispositifs discrets.

Enseignes perpendiculaires

En ZP0, les enseignes perpendiculaires en fer forgé à section fine sont privilégiées afin d'encourager la mise en place des enseignes historiques typiques du centre ancien de Senlis. Cependant ce point n'a pas été défini comme une obligation afin de ne pas complexifier l'installation d'enseignes signalant des activités pour lesquels d'autres matériaux seraient plus indiqués (ex : pharmacies).

Enseigne au sol

Les formats des enseignes au sol sont spécifiques aux différentes zones afin de s'adapter aux spécificités du bâti de chaque secteur et à la largeur des voies.

Ainsi ces enseignes sont totalement interdites en ZP0. Dans ce secteur la volonté municipale est de fortement limiter les possibilités d'affichage afin de limiter l'encombrement visuel du paysage urbain. Par ailleurs, l'implantation à l'alignement de voies étroites forment une continuité bâtie, ce qui laisse peu de possibilités d'implantation pour des enseignes au sol. L'interdiction permet donc un traitement équitable des commerçants.

Au sein de la ZP1, les enseignes au sol sont autorisées jusqu'à un format de 2m². Ce petit format doit permettre à des activités installées en retrait du domaine public de se signaler, sans pour autant provoquer d'effet de surdensité d'affichage.

Au sein de la ZP2 le format est porté à 4 m² afin de s'adapter à l'importance potentielle des volumes bâti et de la dimension des parcelles dans ces zones.

Au sein de la ZP3, les typologies bâties se rapprochent de celles de la ZP1, le format des enseignes au sol y est donc similaire et limité à 2m².

Enseigne sur clôture

Les formats des enseignes sur clôture sont spécifiques aux différentes zones afin de s'adapter aux spécificités du bâti de chaque secteur et à la largeur des voies.

Ainsi ces enseignes sont totalement interdites en ZP0, là encore pour éviter d'occulter les clôtures ou de diminuer la cohérence visuelle de leur linéaire. Dans ce secteur l'affichage doit être le plus limité possible en vue de préserver le paysage urbain du centre historique. les affichages au sol et sur clôture y sont par conséquent interdits.

Au sein de la ZP1, les enseignes sur clôture sont autorisées jusqu'à un format de 0,60*0,60m². Ce format correspond en général à celui utilisé par les artisans présents notamment dans les secteurs résidentiels. Ce format de petite dimension a pour objectif de permettre l'affichage des acteurs économiques de ces secteurs, tout en les invitant à prioriser un affichage plus qualitatif et offrant une meilleure visibilité.

Au sein des zones d'activités, zonées en ZP2, le format autorisé est de 2m². Ce format doit permettre à des activités situées dans des édifices implantés en net retrait du domaine public et peu visible, de se signaler. Néanmoins, ce format, doit être de modeste dimension et n'est pas cumulatif avec les enseignes au sol. Il s'agit d'inviter la plupart des activités à privilégier une enseigne au sol, plus qualitative.

Au sein de la ZP3 le format autorisé est de 1m². Ce type de supports doit permettre à des activités dont le bâtiment est localisé en retrait du domaine public et peu visible, de se signaler. Le format proposé est inférieur à celui des zones d'activités étant donné que le bâti le long des routes départemental présente des devantures commerciales et des tailles de parcelles plus petites qu'au sein des zones d'activités. Ce support est non cumulatif avec les enseignes au sol, ce qui doit conduire la plupart des activités à privilégier une enseigne au sol, plus qualitative.

Enseignes en toiture

Les enseignes en toiture sont interdites en ZP0 et ZP1 afin de s'adapter au caractère du bâti historique et de limiter l'affichage au sein des secteurs résidentiels.

En ZP2, les enseignes en toiture sont admises dans la mesure où elles respectent les règles nationales concernant ces supports. En zone d'activité, la typologie du bâti est plus favorable que le centre ancien à l'accueil d'enseigne en toiture. Ce type d'enseignes, en offrant un gain de visibilité, peut contribuer à renforcer la vitalité des entreprises de ce secteur et à répondre à leur besoin particulier en termes de visibilité à plus longue distance. Les règles nationales, assez contraignantes techniquement, permettent généralement une bonne maîtrise de ce type d'affichage. En conséquence, les règles qui les concernent n'ont pas été renforcées.

En ZP3, seules les enseignes sur toitures à deux pans sont autorisées. Elles permettent ainsi ponctuellement un gain de lisibilité sur des axes plus circulés. Des règles particulières, plus contraignantes que les normes nationales ont été définies afin que l'implantation de ces enseignes se fasse en cohérence avec l'architecture sur laquelle elle s'implante. Ainsi, elles doivent rester de petite dimension et au plus près de l'égout du toit.



Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 9 - Annexe 2

Règlement Local de Publicité

Pièce n° 2 :
Règlement

Délibération de prescription de la révision du RLP : 18/09/2013
Délibération sur le débat des orientations : 16/12/2020
Délibération d'arrêt du RLP : 08/07/2021
Enquête publique :
Délibération d'approbation :

Sommaire

Chapitre 1 : PREAMBULE	4
I. Champs d'application du RLP	5
1. Déclarations	6
2. Autorisations	6
3. Affichage d'opinion	6
4. Délai de mise en conformité	6
5. Sanctions	7
II. Les principales définitions	8
1. Enseigne	8
2. Publicité	9
3. Pré-enseigne	10
4. Pré-enseignes dérogatoires	10
5. Dispositifs temporaires	11
6. Mobilier urbain	11
7. Micro-affichage	12
8. Publicité sur véhicules terrestres	12
III. Modalités de calculs surfaciques des dispositifs	12
Chapitre 2 : DELIMITATION DES ZONES DE PUBLICITE	13
I. ZP0 – Site Patrimonial Remarquable	14
II. ZP1 – Zones résidentielles et polarités secondaires	14
III. ZP2 – Zones d'activités économiques	14
IV. ZP3 – Routes départementales	14
V. Secteurs hors agglomération	14
Chapitre 3 : DISPOSITIONS GENERALES	15
I. Généralités sur les matériels	16
1. Pérennité et qualité technique	16
2. Entretien	16
3. Accessoires	16
4. Règles d'extinction nocturne	16
Chapitre 4 :	17
REGLEMENTATION DES PUBLICITES ET PRE-ENSEIGNES	17
I. Règles communes	18
II. Réglementation des différentes typologies	19
1. Publicités et pré-enseignes sur mobilier urbain	19
2. Publicités et pré-enseignes murale	19
3. Micro-affichage	19
III. Dispositions applicables à chaque zone de publicité	22
1. Dispositions applicables en ZP0	22
2. Dispositions applicables en ZP1	22
3. Dispositions applicables en ZP2	24
4. Dispositions applicables en ZP3	25
5. Dispositions applicables hors agglomération	26

Chapitre 5 :	28
REGLEMENTATION DES ENSEIGNES	28
I. Dispositions communes à toutes les zones	29
1. La notion de surface	29
2. Composition générale	30
II. Dispositions applicables à chaque zone de publicité	31
1. Dispositions applicables en ZP0	32
2. Dispositions applicables en ZP1	38
3. Dispositions applicables en ZP2 et hors agglomération	43
4. Dispositions applicables en ZP3	48
Chapitre 6 : LEXIQUE	55



Chapitre 1 : PREAMBULE

I. Champs d'application du RLP

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II), complétée par le décret du 30 janvier 2012, a modifié la réglementation nationale en matière de publicité, pré-enseignes et enseignes.

Le présent règlement local de publicité adapte cette réglementation nationale au contexte local de la commune de Senlis. Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal et à l'intérieur des zones qu'il délimite dans les documents graphiques annexés.

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le présent règlement fixe les règles locales applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique. Ces règles sont nécessairement plus restrictives que la réglementation nationale.

Ses dispositions ne s'appliquent pas à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes situées à l'intérieur d'un local, sauf si l'utilisation de celui-ci est principalement celle d'un support de publicité (art. L. 581-2 C. Env.).

Toutes les dispositions de la réglementation nationale qui ne sont pas expressément modifiées par le présent règlement local de publicité demeurent applicables de plein droit

Il est rappelé que conformément à l'article L.581-19, les pré-enseignes sont soumises aux dispositions qui régissent la publicité. Les dispositions du présent règlement concernant la publicité s'appliquent de la même façon aux pré-enseignes, exceptées les pré-enseignes dérogatoires définies au 3ème alinéa de l'article L.581-19 du Code de l'Environnement.

Il est également rappelé que le règlement local de publicité n'a pas vocation à réglementer l'affichage de signalétique d'information locale (SIL).

Sont annexés au présent règlement :

- Le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal ;
- L'arrêté municipal fixant les limites d'agglomération, celles-ci étant également représentées sur un document graphique annexé.

1. Déclarations

L'installation, la modification ou le remplacement d'un dispositif ou d'un matériel qui supporte de la publicité font l'objet d'une déclaration préalable définie par les articles L 581-6 à L 581-8 du code de l'environnement.

Les pré-enseignes dont les dimensions excèdent 1 m en hauteur ou 1,5 m en largeur sont également soumises à la déclaration préalable.

2. Autorisations

Les publicités numériques sont soumises à autorisation du maire.

Les enseignes sont également soumises à autorisation du maire « Sur les immeubles et dans les lieux mentionnés aux articles L.581-4 et L.581-8, ainsi que dans le cadre d'un règlement local de publicité, l'installation d'une enseigne est soumise à l'autorisation » (article L. 581-18, alinéa 3 du code de l'environnement).

3. Affichage d'opinion

Les emplacements destinés à l'affichage d'opinion ainsi qu'à la publicité relative aux associations sans but lucratif sont déterminés par arrêté municipal, en application de l'article L.581-13 du code de l'environnement (*leur emplacement figure en annexe du RLP*)

4. Délai de mise en conformité

Le présent règlement sera exécutoire dès l'intervention des mesures prévues par les articles R153-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'opposabilité du RLP s'établit dans les conditions suivantes :

Publicités et pré-enseignes

- Les dispositifs de publicités ou pré-enseignes implantés antérieurement à la date d'entrée en vigueur du RLP et qui seraient en infraction avec les dispositions du présent règlement devront être mis en conformité dans un délai de 2 ans après son entrée en vigueur (cette disposition ne concerne pas les dispositifs déjà en infraction qui doivent être régularisés sans délai) ;
- Les dispositifs de publicités ou pré-enseignes implantés postérieurement à la date d'entrée en vigueur du RLP doivent respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les dispositifs de publicités ou pré-enseignes implantés postérieurement à la date d'entrée en vigueur du RLP et qui seraient en infraction avec les dispositions du présent règlement devront être mis en conformité sans délai.

Enseignes

- Les dispositifs d’enseigne implantés antérieurement à la date d’entrée en vigueur du RLP et qui seraient en infraction avec les dispositions du présent règlement devront être mis en conformité dans un délai de 6 ans après son entrée en vigueur (cette disposition ne concerne pas les dispositifs déjà en infraction qui doivent être régularisés sans délai) ;
- Les dispositifs d’enseignes implantés postérieurement à la date d’entrée en vigueur du RLP doivent respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les dispositifs d’enseigne implantés postérieurement à la date d’entrée en vigueur du RLP et qui seraient en infraction avec les dispositions du présent règlement devront être mis en conformité sans délais.

5. Sanctions

Les infractions aux dispositions du présent règlement seront sanctionnées conformément aux dispositions du Code de l’Environnement (articles R581-85 et suivants).

Le présent règlement est illustré de quelques croquis et schémas, qui ont pour rôle d’expliquer la réglementation. Pour chaque cas, la règle littérale prévaut.

II. Les principales définitions

1. Enseigne

Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce. Elle peut également être apposée sur le terrain où celle-ci s'exerce.



Exemples d'enseignes sur la commune

NB : L'enseigne peut tout aussi bien être sur le bâtiment, ou implantée au sol sur l'unité foncière de l'activité en question (voir définition du terme immeuble dans le lexique).

2. Publicité

Toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, à l'exception des enseignes et pré-enseignes.



Publicités sur la commune

Publicité lumineuse : publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse conçue à cet effet.

Publicité numérique : la publicité numérique est une forme particulière de publicité lumineuse. Elle désigne les dispositifs équipés d'écrans numériques présentant des images fixes ou animées ou des vidéos.

3. Pré-enseigne

Toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce l'activité déterminée.



Exemples de Pré-enseignes sur la commune

NB : En agglomération, les pré-enseignes sont soumises aux règles qui régissent la publicité

4. Pré-enseignes dérogatoires

La notion de dispositifs dérogatoires a évolué avec la réforme de l'affichage publicitaire de 2012. Ces dispositifs ne concernent plus que les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales, les activités culturelles et les monuments historiques ouverts à la visite, ainsi que les opérations et manifestations exceptionnelles mentionnées à l'article L.581-20 du code de l'environnement.

5. Dispositifs temporaires

(Enseignes ou pré-enseignes)

- Signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de 3 mois.
- Installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissements, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que des enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce.



Dispositifs temporaires sur la commune

6. Mobilier urbain

Les mobiliers urbains sur lesquels peuvent être apposées des publicités ou pré-enseignes sont les abris destinés au public, les kiosques à journaux et autres kiosques à usage commercial édités sur le domaine public et le mobilier urbain destiné à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local, ou des œuvres artistiques. Le mobilier urbain peut accueillir de la publicité à titre accessoire et n'ont pas pour fonction principale l'affichage de publicité.

7. Micro-affichage

Publicité d'une taille inférieure à 1m² apposée sur une devanture commerciale.

NB : Les mots en *gras et en couleur* dans le texte du règlement sont définis dans le lexique à la fin du document.

8. Publicité sur véhicules terrestres

La publicité sur véhicules terrestres, concerne les véhicules « utilisés ou équipés aux fins essentiellement de servir de support à de la publicité ou à des pré-enseignes » (Art. R.581-48). Les véhicules ne peuvent stationner ou séjourner en des lieux où celles-ci sont visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les véhicules qui ne sont « pas utilisés à des fins essentiellement publicitaires » sont exclus du champ d'application du Code de l'Environnement. (Art. L.581-15)

III. Modalités de calculs surfaciques des dispositifs

Pour rappel, la surface des dispositifs publicitaires comprend l'encadrement, ce qui correspond à sa **surface totale**. La surface utile précise la taille de l'affiche du dispositif.



La surface totale comprend l'encadrement

La surface utile correspond à la taille de l'affiche publicitaire

Exemple pris hors de la commune

Conformément à la réglementation nationale, concernant la publicité apposée sur mobilier urbain, c'est uniquement la **surface utile** qui est fixée. Par exemple, le format des affiches publicitaires apposées sur abris-bus est de 2m².



Chapitre 2 : DELIMITATION DES ZONES DE PUBLICITE

Le RLP de Senlis est composé de quatre zones de publicité (ZP0 à ZP3), qui permettent de s'adapter au mieux aux différentes particularités des secteurs à enjeux, identifiés lors du diagnostic.

Ces zones sont définies sur les documents graphiques annexés au présent règlement. Chacune dispose de règles spécifiques concernant les dispositifs de publicité extérieure. Des dispositions générales viennent compléter ces particularités en couvrant l'ensemble du territoire communal de principes de base, applicables sur la totalité des zones de publicité.

I. ZP0 – Site Patrimonial Remarquable

Le secteur ZP0 correspond au périmètre du site patrimonial remarquable (ex-secteur sauvegardé)

II. ZP1 – Zones résidentielles et polarités secondaires

La ZP1 correspond aux zones résidentielles et aux polarités commerciales de la commune. Elle inclue toutes les zones en agglomération qui ne sont pas comprises dans une autre zone. La ZP1 comprend donc tous les secteurs agglomérés à l'exclusion :

- du centre ancien
- des routes départementales
- des zones d'activités

III. ZP2 – Zones d'activités économiques

La ZP2 correspond aux zones d'activités. Elle inclut :

- La zone d'activité commerciales au Nord de la commune située le long de la RD1330
- La zone industrielle à l'Est de la commune située entre la RD1324 et la RD 330.

IV. ZP3 – Routes départementales

La ZP3 correspond aux routes départementales situées en agglomération. Une emprise de 30m de part et d'autre de l'axe des voies départementales cités ci-dessous est incluse en ZP3 :

- RD330
- RD1017
- RD 1324

V. Secteurs hors agglomération

Hors agglomération, les enseignes suivent les dispositions applicables à la ZP2.

Les dispositions générales et règles communes du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des zones du RLP. Elles sont complétées au sein de chaque zone par des règles spécifiques, détaillées ci-après.

Dans le silence du RLP, les dispositions de la réglementation nationale continuent de s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal.



Chapitre 3 : DISPOSITIONS GENERALES

I. Généralités sur les matériels

1. Pérennité et qualité technique

Les matériels destinés à recevoir des publicités, enseignes et pré-enseignes sont choisis, installés et entretenus par leurs exploitants afin de garantir la pérennité de leur aspect initial et la conservation, dans le temps, de leurs qualités techniques.

Tous les dispositifs résistent aux phénomènes météorologiques compris dans les limites des règles et normes en vigueur garantissant la sécurité des personnes et des biens.

2. Entretien

Chaque intervention sur l'installation donne lieu à une vérification complète, au remplacement des pièces défectueuses, au nettoyage du matériel et de ses abords. Les parties défailtantes des dispositifs lumineux doivent être réparées ou remplacées sans délai.

Les dispositifs dotés d'un moteur électrique doivent être munis de systèmes de rotation parfaitement entretenus dont les valeurs de bruit sont conformes aux dispositions du décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les nuisances sonores (Code de la santé publique).

3. Accessoires

Dans un souci d'esthétique et de préservation de l'environnement, les accessoires suivants sont interdits : jambes de forces, haubans, pieds-échelle, fondations (béton) dépassant le niveau du sol, gouttières à colle.

Les dispositifs permanents (passerelles, etc...) facilitant la pose des affiches sont interdits. Ceux-ci devront obligatoirement être amovibles.

4. Règles d'extinction nocturne

Les publicités pré-enseignes lumineuses et enseignes, y compris numériques et y compris sur mobilier urbain, doivent respecter les plages horaires d'extinction nocturne fixées de 23 heures à 6 heures pour l'ensemble des zones.

- *Enseignes*

Les enseignes lumineuses doivent respecter la plage d'extinction nocturne lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsque l'activité cesse ou commence durant la plage d'extinction, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.



Chapitre 4 :

REGLEMENTATION DES PUBLICITES ET PRE-ENSEIGNES

I. Règles communes

Tout ajout, extension ou découpage ayant pour but d'augmenter le format initial du dispositif est interdit. Ainsi un dispositif tel que celui de l'exemple photographique ci-contre ne pourra être admis dans la commune.



La publicité doit s'inscrire dans un cadre rectiligne de forme régulière. Ainsi les dispositifs créant une forme irrégulière tels que présenté sur la photo ci-dessous ne pourront pas être admis.



En toute zone, la publicité est interdite :

- En toiture
- Sur les terrasses et balcons,
- Sur les marquises et auvents,
- Sur les volets.
- Sur clôture ou mur de clôture

Pour rappel, la publicité est également interdite (*articles L581-4 et R 581-22*) :

- Sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ;
- Sur les arbres ;
- sur les plantations, les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;
- sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 m² ;
- sur les clôtures qui ne sont pas aveugles ;
- sur les murs de cimetière et de jardin public

Il est rappelé que la publicité scellée au sol, y compris la publicité sur mobilier urbain, est interdite au sein des EBC et des zones A et N des PLU.

L'interdiction relative de publicité au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques, Sites Patrimoniaux Remarquables et sites inscrits est levée, selon les dispositions des zones concernées.

Les dispositifs facilitant la pose des affiches (passerelles, échelles,...) devront obligatoirement être amovibles.

L'encadrement de l'affiche doit se faire dans une gamme de teintes sobres (gris, noir, blanc, vert).

L'ajout d'effets sonores aux dispositifs publicitaires est interdit.

II. Réglementation des différentes typologies

1. Publicités et pré-enseignes sur mobilier urbain

La surface d'affichage unitaire utile de la publicité pouvant être apposée sur mobilier urbain est limitée en format à 2m².

Une inter-distance de 100m doit être respectée entre deux mobiliers urbains (hors abri-voyageurs).

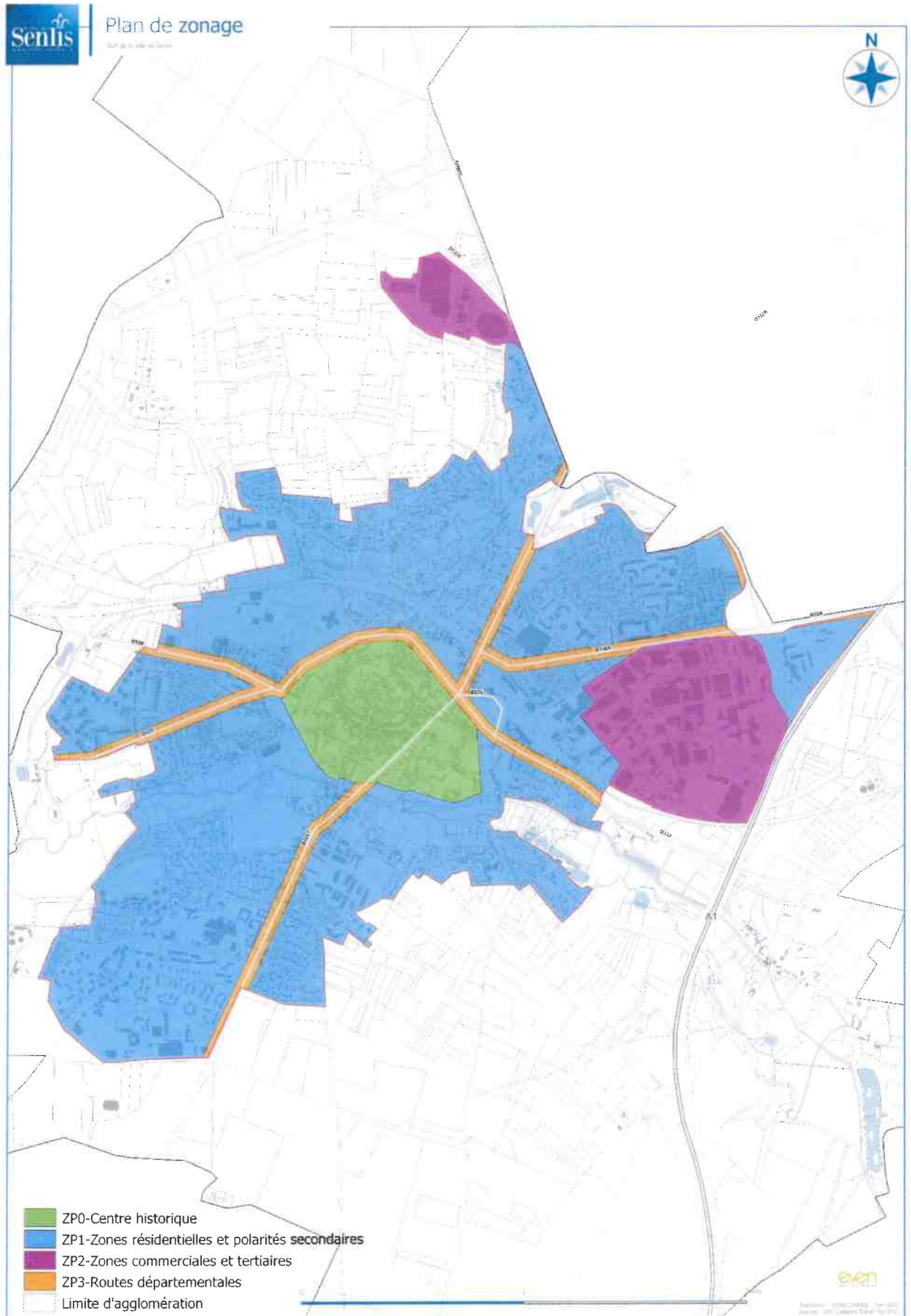
2. Publicités et pré-enseignes murale

Les publicités murales sont interdites sur la commune et ne sont pas réintroduite par le présent RLP.

3. Micro-affichage

Le micro-affichage est interdit sur la commune et n'est pas réintroduit par le présent RLP.

ZONE	DESCRIPTION DU PRINCIPE DE ZONAGE	Enseignes	Publicités
ZP 0	Site patrimonial remarquable	Règles très strictes	Interdiction presque totale
ZP 1	Secteurs résidentiels et de polarités secondaires	Règles strictes	Interdiction sauf temporaire
ZP 2	Zones d'activités économiques	Règles plus souples	Autorisées sur de petit format
ZP3	Routes départementales	Règles plus souples	Autorisées sur de petit format de mobilier urbain



III. Dispositions applicables à chaque zone de publicité

1. Dispositions applicables en ZP0

En ZP0 toute publicité est interdite en dehors des publicités sur kiosque.

La publicité lumineuse est interdite.

- *Publicité sur kiosque*

Les publicités sur kiosque sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Environnement.

2. Dispositions applicables en ZP1

En ZP1, toute publicité est interdite en dehors

- des publicités sur mobilier urbain
- des publicités de chantiers

- *Publicité sur mobilier urbain*

En ZP1, la publicité sur mobilier urbain est autorisée dans la mesure où la surface utile unitaire des dispositifs ne dépasse pas 2m².

Publicité de chantier

Publicité sur palissade

La publicité temporaire sur les palissades de chantier doit être intégrée à la palissade. Elle ne peut être implantée qu'entre la date d'ouverture du chantier et celle de l'achèvement du chantier.

Elles sont limitées à un dispositif non lumineux de 2m² maximum par chantier.

Publicité sur bâche

Les bâches de chantier sont autorisées à raison d'un dispositif de 2m² maximum par voie ouverte à la circulation publique. Les publicités lumineuses sont interdites sur bâches.

NB : La publicité sur bâches de chantier installées sur les Monuments Historiques n'est pas réglementée par le Code de l'Environnement mais par l'article L621-29-8 du Code du Patrimoine ;

« Par dérogation à l'article L. 581-2 du code de l'environnement, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux sur les immeubles classés ou des demandes d'accord de travaux sur les immeubles inscrits, l'autorité administrative chargée des monuments historiques peut autoriser l'installation de bâches d'échafaudage comportant un espace dédié à l'affichage. »

3. Dispositions applicables en ZP2

En ZP2, toute publicité est interdite en dehors :

- des publicités sur mobilier urbain
- des publicités de chantiers
- des publicités scellées au sol de petit format

- *Publicité sur mobilier urbain*

En ZP2, la publicité sur mobilier urbain est autorisée dans la mesure où la surface utile unitaire des dispositifs ne dépasse pas 2m².

- *Publicité de chantier*

Publicité sur palissade

La publicité temporaire sur les palissades de chantier doit être intégrée à la palissade. Elle ne peut être implantée qu'entre la date d'ouverture du chantier et celle de l'achèvement du chantier.

Elles sont limitées à un dispositif non lumineux de 2m² maximum par chantier.

Publicité sur bâche

Les bâches de chantier sont autorisées à raison d'un dispositif de 2m² maximum par voie ouverte à la circulation publique. Les publicités lumineuses sont interdites sur bâches.

NB : La publicité sur bâches de chantier installées sur les Monuments Historiques n'est pas réglementée par le Code de l'Environnement mais par l'article L621-29-8 du Code du Patrimoine :

« Par dérogation à l'article L. 581-2 du code de l'environnement, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux sur les immeubles classés ou des demandes d'accord de travaux sur les immeubles inscrits, l'autorité administrative chargée des monuments historiques peut autoriser l'installation de bâches d'échafaudage comportant un espace dédié à l'affichage. »

- *Publicité scellée au sol*

Les publicités scellées au sol sont autorisées en ZP2 avec un format maximal de 2,50m² (surface totale).

Il n'est pas admis de dispositif simple face dont le dos serait nu (avec fixation des supports apparents).

Les dispositifs double faces doivent obligatoirement être à flancs fermés.

Les deux faces d'un même dispositif doivent obligatoirement être parallèles entre elles.

Deux dispositifs ne peuvent pas être apposés côte-à-côte. Autrement dit, les dispositifs en doublon sont interdits.

L'éclairage de ces dispositifs scellés au sol est interdit.

4. Dispositions applicables en ZP3

En ZP3, toute publicité est interdite en dehors :

- des publicités sur mobilier urbain
- des pré-enseignes temporaires
- des publicités de chantiers

- *Publicité sur mobilier urbain*

En ZP3, la publicité sur mobilier urbain est autorisée dans la mesure où la surface utile unitaire des dispositifs ne dépasse pas 2m².

- *Publicité de chantier*

Publicité sur palissade

La publicité temporaire sur les palissades de chantier doit être intégrée à la palissade. Elle ne peut être implantée qu'entre la date d'ouverture du chantier et celle de l'achèvement du chantier.

Elles sont limitées à un dispositif non lumineux de 2m² maximum par chantier.

Publicité sur bâche

Les bâches de chantier sont autorisées à raison d'un dispositif de 2m² maximum par voie ouverte à la circulation publique. Les publicités lumineuses sont interdites sur bâches.

NB : La publicité sur bâches de chantier installées sur les Monuments Historiques n'est pas réglementée par le Code de l'Environnement mais par l'article L621-29-8 du Code du Patrimoine :

« Par dérogation à l'article L. 581-2 du code de l'environnement, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux sur les immeubles classés ou des demandes d'accord de travaux sur les immeubles inscrits, l'autorité administrative chargée des monuments historiques peut autoriser l'installation de bâches d'échafaudage comportant un espace dédié à l'affichage. »

- *Pré-enseignes temporaires*

Les pré-enseignes temporaires sont autorisées, uniquement si elles sont scellées au sol et qu'elles ne dépassent pas une surface unitaire de 6,5 m².

Les dispositifs doivent être non lumineux.

Les pré-enseignes temporaires peuvent être installées une semaine avant le début de la manifestation ou de l'opération qu'elles signalent et doivent être retirées deux jours après la fin de la manifestation ou de l'opération.

Pour rappel, les activités culturelles (établissements de spectacles cinématographiques, établissements de spectacles vivants et établissements d'enseignement et d'exposition des arts plastiques) bénéficient de dérogations, dont celles liées au régime des pré-enseignes dérogatoires hors agglomération.

5. Dispositions applicables hors agglomération

Hors agglomération, toute publicité est interdite, en dehors des pré-enseignes dérogatoires mentionnées à l'article L 581-19.



	ZP0 Site Patrimonial Remarquable	ZP1 Secteurs résidentiels et polarités secondaires	ZP2 Zone d'activités économiques	ZP3 Routes départementales	Hors agglomération
Mobilier urbain	Autorisé sur kiosque uniquement	2m ²	2m ²	2m ²	Hors agglomération, toute publicité est interdite, en dehors des pré- enseignes dérogatoires mentionnées à l'article L 581-19
Mural	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
Scellé au sol (hors domaine public)	Interdit	Interdit	2,50m ²	Interdit	
Micro-affichage	Interdit				
Pré-enseigne temporaire	Interdit			6,5m ²	
Numérique	Interdit				
Palissade de chantier	Interdit	1 dispositifs de 2m ² par voie			
Bâche de chantier	Interdit	1 dispositifs de 2m ² par voie			



Chapitre 5 :

REGLEMENTATION DES ENSEIGNES

I. Dispositions communes à toutes les zones

1. La notion de surface

Lorsque les inscriptions, formes ou images sont apposées sur un panneau de fond, c'est la surface du panneau qui doit être prise en compte. À plat, sur un mur ou perpendiculaire à celui-ci, la surface totale du fond est comptée, quand bien même le logo ou la marque n'occuperait qu'une faible surface dudit fond.

Le calcul est identique si le fond est peint directement sur le mur. En effet, dans le respect de l'esprit de la protection du cadre de vie, il faut considérer la surface utile et non la surface utilisée : c'est bien le panneau qui constitue un élément supplémentaire dans le paysage, altérant perspective ou architecture.

En absence de fond (ni panneau, ni peinture) est prise en compte la surface du rectangle dans lequel s'inscrit l'inscription, forme ou image. Le calcul ne saurait être fait lettre par lettre : le rectangle fictif englobe la totalité de l'inscription. Cette forme de calcul s'appliquera donc exclusivement aux enseignes en toiture et aux enseignes constituées de lettres, signes, formes logos ou images découpés et apposés directement sur le mur support.



Schéma explicatif du calcul de la surface des enseignes issu du guide sur la Réglementation Nationale de publicité. La surface des enseignes doit être considérée pour chacune selon le pointillé

2. Composition générale

Quelle que soit leur implantation, les enseignes doivent s'intégrer en respectant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Les enseignes permanentes doivent être réalisées avec des matériaux durables et de qualité. Les enseignes permanentes sur bâches sont proscrites.

Les choix de matériaux et de coloris des enseignes doivent être choisis en harmonie avec la façade sur laquelle elles viennent s'inscrire. Les teintes fluorescentes sont interdites.

Les enseignes en langue étrangère doivent être complétées par une traduction en français, en caractères latins. La traduction en français doit être au moins aussi lisible que l'inscription en langue étrangère.

L'implantation d'enseigne est interdite :

- Sur les balcons,
- Sur les volets, *garde-corps*, barre d'appui de fenêtre ou tout élément de ferronnerie.
- Sur les arbres, plantations arbustives, haies ou tout autre élément végétal ou de composition paysagère.

Les enseignes clignotantes, mouvantes, défilantes sont interdites, excepté pour les pharmacies et les *services d'urgence*, qui peuvent bénéficier au maximum d'un dispositif de ce type par établissement et par voie ouverte à la circulation publique le bordant. L'enseigne clignotante doit être éteinte lorsque l'établissement n'est plus en activité.

Les couleurs des enseignes en façade doivent être sobres, en harmonie avec le paysage de la rue et le bâtiment sur lequel l'enseigne s'implante

Les matériaux et teintes mates et satinés seront préférés aux éléments brillants et réfléchissants.

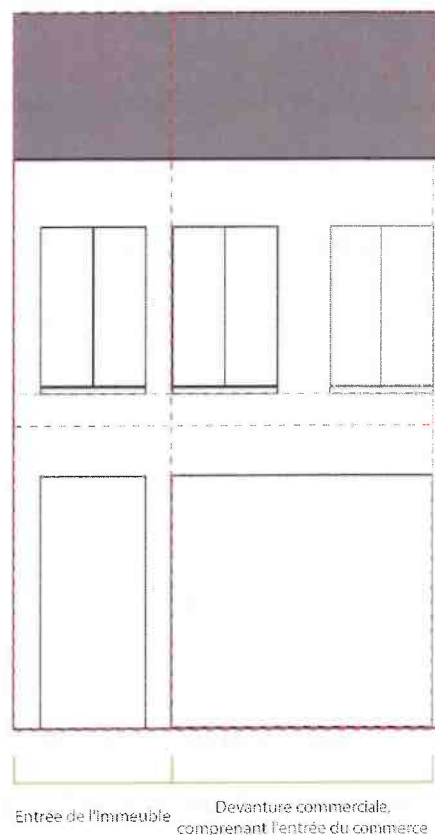
L'ajout d'effets sonores aux dispositifs d'enseignes est interdit.

L'implantation des enseignes doit prendre en compte les lignes de composition et rythmes de façade du bâtiment,

L'enseigne ne doit masquer aucun élément de décor, *modénatures* ou détails ornementaux d'architecture.

Si une activité est installée sur plusieurs immeubles mitoyens, l'implantation des enseignes doit respecter la séparation architecturale.

Pour mémoire et hors les dispositifs relevant spécifiquement de l'enseigne, **toute modification de l'aspect extérieur de la façade** (devanture, couleur, percement, store...) nécessite également **une autorisation administrative au titre de l'urbanisme**.



II. Dispositions applicables à chaque zone de publicité

Il est rappelé qu'aux dispositions spécifiques à chaque zone de publicité, s'ajoutent les dispositions générales et règles communes du présent règlement.

Dans le silence du RLP, les règles de la RNP non expressément modifiées par le document continuent de s'appliquer sur le territoire.

1. Dispositions applicables en ZPO

Les enseignes sur la façade ne doivent pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale.

- *Enseignes parallèles à la façade*

L'enseigne à plat sur la façade doit être placée sous le plancher bas du premier étage. Elle ne peut s'étendre d'un bout à l'autre de la façade et doit en respecter les rythmes verticaux. Une seule enseigne parallèle par façade commerciale est autorisée.

Seule la restauration des enseignes historiques correspondant à des éléments de patrimoine permet de déroger à la règle de respect de l'implantation en RDC.

En ZPO l'enseigne à plat sur la façade doit être en lettres indépendantes, sans fond rapporté. Leur épaisseur ne doit pas excéder 15 cm y compris les 0,5 cm (maximum) du support.

La hauteur de l'enseigne parallèle sur la façade est limitée à 30 cm.

- *Enseignes en façade au-delà du RDC*

Les activités occupant l'intégralité d'un bâtiment ou installés à l'étage:

Dans le cas d'activités occupant l'intégralité d'un bâtiment, les enseignes à plat ou parallèles à la façade et perpendiculaires ne peuvent déroger à la règle de respect de la limite respectivement du rez-de-chaussée ou de l'appui de fenêtre du premier étage.

- *Enseignes lumineuses et numériques*

L'éclairage doit être orienté sur la seule enseigne et doit se faire de manière indirecte, par projection aux moyens de dispositifs discrets, intégrés dans la mesure du possible à la devanture commerciale.

Les néons apparents et enseignes à faisceaux de rayonnement laser sont interdits en toutes zones. Les enseignes en LED point à point, ainsi que l'utilisation de spot « pelle » sont interdites en toutes zones.

En ZPO les lettres boitiers sont également interdites. L'éclairage devra se faire à l'aide de spots lumineux de petite dimension, peu saillants ou directement intégrés dans la façade commerciale. Les lettres individuelles rétroéclairées et les lettres boitiers à façade diffusante sont interdites.

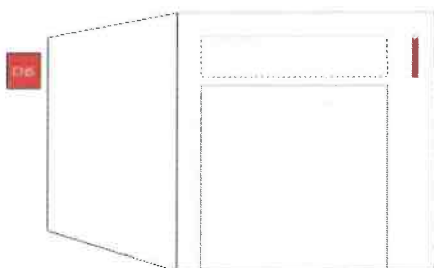
L'éclairage ne doit pas être éblouissant et l'intensité lumineuse ne doit pas être supérieure à celle de l'éclairage public.

Les enseignes numériques sont interdites en toutes zones.



- *Enseigne perpendiculaire*

L'enseigne perpendiculaire doit être installée en alignement de l'enseigne parallèle, entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du premier étage.

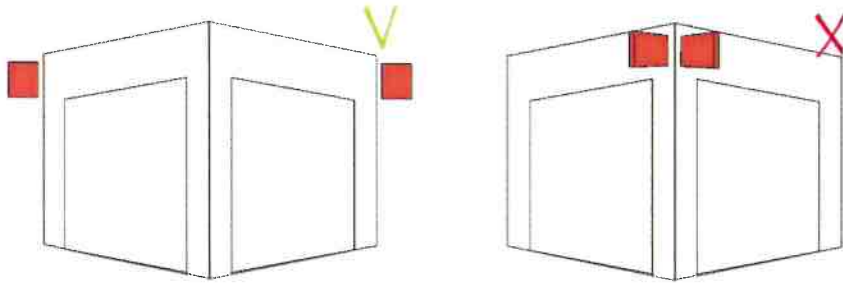


Dans le cadre d'une impossibilité technique, liée notamment à la faible largeur de la rue ou dans le cadre d'un règlement de voirie plus restrictif, l'enseigne perpendiculaire peut déroger à la règle de respect du RDC et d'alignement avec l'enseigne parallèle.

Elle doit être positionnée en limite latérale de *façade commerciale*.

Une seule enseigne perpendiculaire est autorisée par voie ouverte à la circulation bordant l'établissement.

Dans le cas d'un immeuble en angle de rue, les deux enseignes perpendiculaires ne peuvent être regroupées à l'angle du bâtiment.



En ZPO la taille de l’enseigne perpendiculaire ne doit pas dépasser **60*60 cm**. Sa saillie (y compris supports) ne doit pas excéder 80 cm. Son épaisseur ne doit pas excéder 10 cm.

Les enseignes en fer forgé à section fine, ou dont les supports, au moins, sont en fer forgé seront préférées et les représentations symboliques de l’activité encouragées dans le Site Patrimonial Remarquable, sans cependant proscrire l’usage d’autres matériaux ou mode de représentation. Une signature visuelle originale et artistique, adaptée au contexte, est à rechercher



- Enseigne sur store

L’inscription de l’enseigne sur store ne peut se faire que sur *lambrequin* droit.



Elle ne peut être autorisée qu'en l'absence de doublons de messages avec les enseignes parallèles.



NON



OUI

- *Inscriptions sur vitrine*

Les systèmes d'inscription sur vitrine (vitrophanies notamment) sont autorisés si ceux-ci sont réalisés en lettres ou signes découpés (ou sur fond transparent). La surface totale de ces dispositifs ne devra pas excéder 10% de la surface totale de la vitrine (chiffre incluant lettrage et décors).

Pour rappel, suivant les dispositions générales : Les couleurs des enseignes en façade doivent être sobres, en harmonie avec le paysage de la rue et le bâtiment sur lequel l'enseigne s'implante.



- *Enseigne posée au sol sur domaine public*

En ZPO, les enseignes posées au sol sur domaine public sont interdites.

- *Enseigne au sol sur parcelle privée*

En ZPO, les enseignes au sol sur parcelle privée sont interdites.

- *Enseignes sur clôture*

En ZPO, les enseignes sur clôture sont interdites.

- *Enseignes en toiture*

En ZPO, les enseignes en toiture sont interdites.

- *Enseignes temporaires à caractère commercial*

Les enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois sont autorisées dans la limite d'une enseigne temporaire d'une surface de 1m² par évènement signalé.

Elles peuvent être installées au plus tôt une semaine avant le début de la manifestation ou de l'opération signalée et doivent être retirées au plus tard deux jours après la fin de l'évènement en question.

- **Enseignes temporaires immobilières**

Les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce sont autorisées dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Installées en façade, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Elles doivent être implantées à plat ou parallèlement au support.
- Sur clôture, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Leur surface ne doit pas excéder 2m².
- Scellées au sol, ces enseignes sont limitées à un format maximal de 10,50m² (surface totale).

Toute autre forme d'implantation est interdite.

Ces enseignes ne peuvent être installées que pendant la période effective où le bien est à vendre ou à louer.

NB : les affiches « vendu » et « loué » sont considérées comme étant des publicités et non pas des enseignes temporaires. Elles doivent donc suivre les règles relatives aux publicités et pré-enseignes énoncées par le présent règlement. Elles sont donc interdites en ZPO.

2. Dispositions applicables en ZP1

Les enseignes sur la façade ne doivent pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale.

- *Enseigne parallèle à la façade*

L'enseigne à plat sur la façade doit être placée sous le plancher bas du premier étage. Elle ne peut s'étendre d'un bout à l'autre de la façade et doit en respecter les rythmes verticaux.

Une seule enseigne parallèle par façade commerciale est autorisée.

- *Enseignes en façade au-delà du RDC*

Les activités occupant l'intégralité d'un bâtiment ou installés à l'étage:

Dans le cas d'activités occupant l'intégralité d'un bâtiment, les enseignes à plat ou parallèles à la façade et perpendiculaires ne peuvent déroger à la règle de respect de la limite respectivement du rez-de-chaussée ou de l'appui de fenêtre du premier étage.

Les dimensions de l'enseigne devront être proportionnées à celles du bâtiment sur lequel elle vient s'implanter.

- *Enseignes lumineuses et numériques*

L'éclairage doit être orienté sur la seule enseigne et doit se faire de manière indirecte, par rétro-éclairage ou par projection aux moyens de dispositifs discrets, intégrés dans la mesure du possible à la devanture commerciale.

Les néons apparents et enseignes à faisceaux de rayonnement laser sont interdits en toutes zones. Les enseignes en LED point à point, ainsi que l'utilisation de spot pelle sont interdites en toutes zones.

En ZP1 L'éclairage devra se faire à l'aide de spots lumineux directionnels peu saillants ou directement intégrés dans la façade commerciale. Les caissons entièrement lumineux ou comportant une façade diffusante sont donc proscrits. Les lettres boîtiers à façade diffusante sont interdites, mais les lettres individuelles rétroéclairées peuvent être admises.

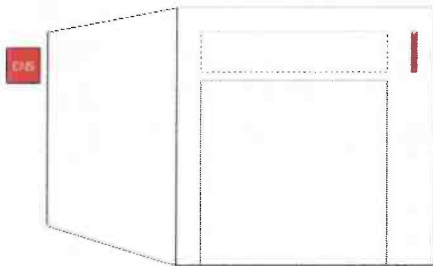
L'éclairage ne doit pas être éblouissant et l'intensité lumineuse ne doit pas être supérieure à celle de l'éclairage public.

Les enseignes numériques sont interdites en toutes zones.



- *Enseigne perpendiculaire*

L'enseigne perpendiculaire doit être installée en alignement de l'enseigne parallèle, entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du premier étage.

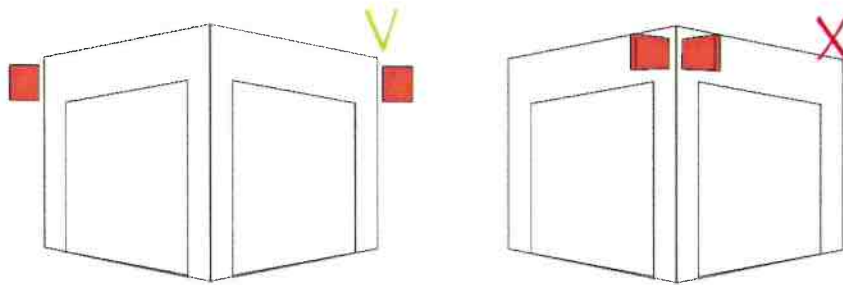


Dans le cadre d'une impossibilité technique, liée notamment à la faible largeur de la rue ou dans le cadre d'un règlement de voirie plus restrictif, l'enseigne perpendiculaire peut déroger à la règle de respect du RDC et d'alignement avec l'enseigne parallèle.

Elle doit être positionnée en limite latérale de façade commerciale.

Une seule enseigne perpendiculaire est autorisée par voie ouverte à la circulation bordant l'établissement.

Dans le cas d'un immeuble en angle de rue, les deux enseignes perpendiculaires ne peuvent être regroupées à l'angle du bâtiment.



En ZP1 la taille de l’enseigne perpendiculaire ne doit pas dépasser 60*60 cm. Sa saillie (y compris supports) ne doit pas excéder 80 cm. Son épaisseur ne doit pas excéder 10 cm.

- *Enseigne sur store*

L’inscription de l’enseigne sur store ne peut se faire que sur lambrequin droit.



Elle ne peut être autorisée qu’en l’absence de doublons de messages avec les enseignes parallèles.



NON



OUI

- *Inscriptions sur vitrine*

Les systèmes d’inscription sur vitrine (vitrophanies notamment) sont autorisés si ceux-ci sont réalisés en lettres ou signes découpés (ou sur fond transparent). La surface totale de ces dispositifs ne devra pas excéder 10% de la surface totale de la vitrine (chiffre incluant lettrage et décors).

Pour rappel, suivant les dispositions générales : Les couleurs des enseignes en façade doivent être sobres, en harmonie avec le paysage de la rue et le bâtiment sur lequel l’enseigne s’implante.



- *Enseigne posée au sol sur domaine public*

En ZP1, les enseignes posées au sol sur domaine public sont interdites.

- *Enseigne au sol sur parcelle privée*

En ZP1, les enseignes au sol sur parcelle privée sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, d'une surface de 2m² maximum. Leur hauteur est limitée à 2m.

Les dispositifs au sol de moins de 1m² sont inclus dans cette règle de densité.

Les dispositifs de type oriflammes, kakemono, drapeaux sont interdits.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes sur clôture*

En ZP1, les enseignes sur clôture sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, de 60x60cm maximum.

Les enseignes sur clôture ne sont autorisées que pour les activités non visibles depuis l'espace public. Elles doivent être bien intégrées à la clôture.

L'implantation d'enseignes est interdite sur les clôtures végétales.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes en toiture*

En ZP1, les enseignes en toiture sont interdites.

- *Enseignes temporaires à caractère commercial*

Les enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois sont autorisées dans la limite d'une enseigne temporaire d'une surface de 1m² par évènement signalé.

Elles peuvent être installées au plus tôt une semaine avant le début de la manifestation ou de l'opération signalée et doivent être retirées au plus tard deux jours après la fin de l'évènement en question.

- *Enseignes temporaires immobilières*

Les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce sont autorisées dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Installées en façade, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Elles doivent être implantées à plat ou parallèlement au support.
- Sur clôture, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Leur surface ne doit pas excéder 2m².
- Scellées au sol, ces enseignes sont limitées à un format maximal de 10,50m² (surface totale).

Toute autre forme d'implantation est interdite.

Ces enseignes ne peuvent être installées que pendant la période effective où le bien est à vendre ou à louer.

NB : les affiches « vendu » et « loué » sont considérées comme étant des publicités et non pas des enseignes temporaires. Elles doivent donc suivre les règles relatives aux publicités et pré-enseignes énoncées par le présent règlement.

3. Dispositions applicables en ZP2 et hors agglomération

Les enseignes sur la façade ne doivent pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale.

- *Enseigne parallèle à la façade*

L'enseigne à plat sur la façade doit être placée sous le plancher bas du premier étage. Elle ne peut s'étendre d'un bout à l'autre de la façade et doit en respecter les rythmes verticaux.

- *Enseignes en façade au-delà du RDC*

Les activités occupant l'intégralité d'un bâtiment ou installés en étage:

Dans le cas d'activités occupant l'intégralité d'un bâtiment, les enseignes à plat ou parallèles à la façade et perpendiculaires ne peuvent déroger à la règle de respect de la limite du rez-de-chaussée.

Les dimensions de l'enseigne devront être proportionnées à celles du bâtiment sur lequel elle vient s'implanter.

- *Enseignes lumineuses et numériques*

L'éclairage doit être orienté sur la seule enseigne et doit se faire de manière indirecte, par rétro-éclairage ou par projection aux moyens de dispositifs discrets, intégrés dans la mesure du possible à la devanture commerciale.

Les néons apparents et enseignes à faisceaux de rayonnement laser sont interdits en toutes zones. Les enseignes en LED point à point, ainsi que l'utilisation de spot pelle sont interdites en toutes zones.

En ZP2 L'éclairage devra se faire à l'aide de spots lumineux directionnels peu saillants ou directement intégrés dans la façade commerciale. Les caissons entièrement lumineux ou comportant une façade diffusante sont donc proscrits. Les lettres boîtiers à façade diffusante sont interdites, mais les lettres individuelles rétroéclairées peuvent être admises.

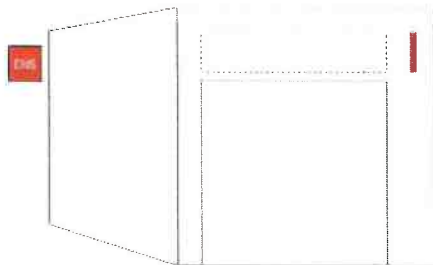
L'éclairage ne doit pas être éblouissant et l'intensité lumineuse ne doit pas être supérieure à celle de l'éclairage public.

Les enseignes numériques sont interdites en toutes zones.



- Enseigne perpendiculaire

L'enseigne perpendiculaire doit être installée dans la partie haute du RDC.

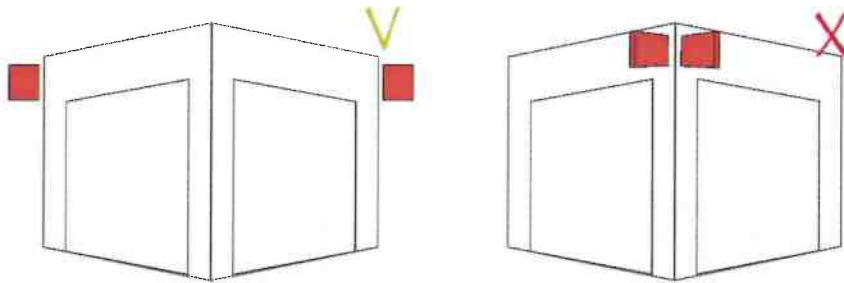


Dans le cadre d'une impossibilité technique, liée notamment à la faible largeur de la rue ou dans le cadre d'un règlement de voirie plus restrictif, l'enseigne perpendiculaire peut déroger à la règle de respect du RDC.

Elle doit être positionnée en limite latérale de façade commerciale.

Une seule enseigne perpendiculaire est autorisée par voie ouverte à la circulation bordant l'établissement.

Dans le cas d'un immeuble en angle de rue, les deux enseignes perpendiculaires ne peuvent être regroupées à l'angle du bâtiment.



En ZP2 la taille de l’enseigne perpendiculaire ne doit pas dépasser 60cm*60cm. Sa saillie (y compris supports) ne doit pas excéder 80cm. Son épaisseur ne doit pas excéder 10 cm.

- *Enseigne sur store*

L’inscription de l’enseigne sur store ne peut se faire que sur lambrequin droit.



Elle ne peut être autorisée qu’en l’absence de doublons de messages avec les enseignes parallèles.



- *Adhésifs sur vitrine*

Les systèmes d’inscription via adhésifs sur vitrine sont autorisés si ceux-ci sont réalisés en lettres ou signes découpés (ou sur fond transparent). La surface totale de ces dispositifs ne devra pas excéder 10% de la surface totale de la vitrine (chiffre incluant lettrage et décors).

Pour rappel, suivant les dispositions générales : Les couleurs des enseignes en façade doivent être sobres, en harmonie avec le paysage de la rue et le bâtiment sur lequel l’enseigne s’implante.



- *Enseigne posée au sol sur domaine public*

En ZP2, les enseignes posées au sol sur domaine public sont interdites.

- *Enseigne au sol sur parcelle privée*

En ZP2, les enseignes au sol sur parcelle privée sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, d'une surface de 4m² maximum. Leur hauteur est limitée à 3m.

Les dispositifs au sol de moins de 1m² sont inclus dans cette règle de densité.

Les dispositifs de type oriflammes, kakemono, drapeaux sont interdits.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes sur clôture*

En ZP2, les enseignes sur clôture sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, de 2m² maximum.

Les enseignes sur clôture ne sont autorisées que pour les activités non visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

L'implantation d'enseignes est interdite sur les clôtures végétales.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes en toiture*

En ZP2, les enseignes en toiture sont autorisées. Elles doivent être réalisées selon les dispositions du Code de l'Environnement.

Pour rappel : les enseignes en toiture doivent être « réalisées au moyen de lettres et signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent dépasser 0,50 mètre de haut » (Art. R.581-62).

- *Enseignes temporaires à caractère commercial*

Les enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois sont autorisées dans la limite d'une enseigne temporaire d'une surface de 1m² par événement signalé.

Elles peuvent être installées au plus tôt une semaine avant le début de la manifestation ou de l'opération signalée et doivent être retirées au plus tard deux jours après la fin de l'évènement en question.

- *Enseignes temporaires immobilières*

Les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce sont autorisées dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Installées en façade, ces enseignes temporaires sont limitées à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Elles doivent être implantées à plat ou parallèlement au support.
- Sur clôture, ces enseignes temporaires sont limitées à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Leur surface ne doit pas excéder 2m².
- Scellées au sol, ces enseignes sont limitées à un format maximal de 6,50m² (surface totale).

Toute autre forme d'implantation est interdite.

Ces enseignes ne peuvent être installées que pendant la période effective où le bien est à vendre ou à louer.

NB : les affiches « vendu » et « loué » sont considérées comme étant des publicités et non pas des enseignes temporaires. Elles doivent donc suivre les règles relatives aux publicités et pré-enseignes énoncées par le présent règlement.

4. Dispositions applicables en ZP3

Les enseignes sur la façade ne doivent pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale.

- *Enseigne parallèle à la façade*

L'enseigne à plat sur la façade doit être placée sous le plancher bas du premier étage. Elle ne peut s'étendre d'un bout à l'autre de la façade et doit en respecter les rythmes verticaux. Une seule enseigne parallèle par façade commerciale est autorisée.

- *Enseignes en façade au-delà du RDC*

Les activités occupant l'intégralité d'un bâtiment ou installés en étage:

Dans le cas d'activités occupant l'intégralité d'un bâtiment, les enseignes à plat ou parallèles à la façade et perpendiculaires ne peuvent déroger à la règle de respect de la limite respectivement du rez-de-chaussée ou de l'appui de fenêtre du premier étage.

Les dimensions de l'enseigne devront être proportionnées à celles du bâtiment sur lequel elle vient s'implanter.

- *Enseignes lumineuses et numériques*

L'éclairage doit être orienté sur la seule enseigne et doit se faire de manière indirecte, par rétro-éclairage ou par projection aux moyens de dispositifs discrets, intégrés dans la mesure du possible à la devanture commerciale.

Les néons apparents et enseignes à faisceaux de rayonnement laser sont interdits en toutes zones. Les enseignes en LED point à point, ainsi que l'utilisation de spot pelle sont interdites en toutes zones.

En ZP2 L'éclairage devra se faire à l'aide de spots lumineux directionnels peu saillants ou directement intégrés dans la façade commerciale. Les caissons entièrement lumineux ou comportant une façade diffusante sont donc proscrits. Les lettres boîtiers à façade diffusante sont interdites, mais les lettres individuelles rétroéclairées peuvent être admises.

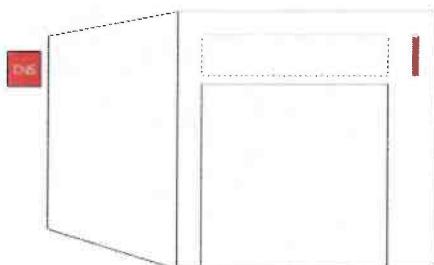
L'éclairage ne doit pas être éblouissant et l'intensité lumineuse ne doit pas être supérieure à celle de l'éclairage public.

Les enseignes numériques sont interdites en toutes zones.



• **Enseigne perpendiculaire**

L'enseigne perpendiculaire doit être installée en alignement de l'enseigne parallèle, entre le haut des baies du rez-de-chaussée et le plancher bas du premier étage.

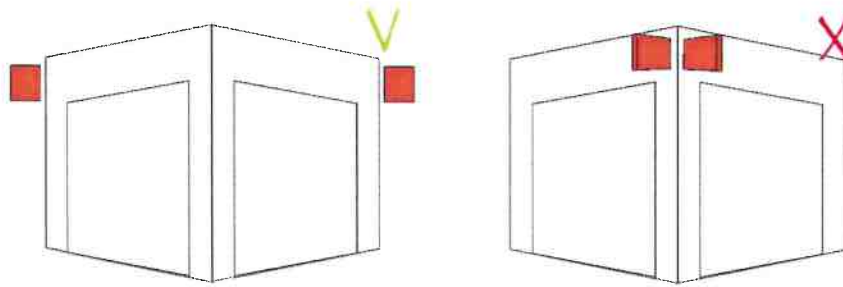


Dans le cadre d'une impossibilité technique, liée notamment à la faible largeur de la rue ou dans le cadre d'un règlement de voirie plus restrictif, l'enseigne perpendiculaire peut déroger à la règle de respect du RDC et d'alignement avec l'enseigne parallèle.

Elle doit être positionnée en limite latérale de façade commerciale.

Une seule enseigne perpendiculaire est autorisée par voie ouverte à la circulation bordant l'établissement.

Dans le cas d'un immeuble en angle de rue, les deux enseignes perpendiculaires ne peuvent être regroupées à l'angle du bâtiment.



En ZP3 la taille de l’enseigne perpendiculaire ne doit pas dépasser **60*60 cm**. Sa saillie (y compris supports) ne doit pas excéder 80cm. Son épaisseur ne doit pas excéder 10 cm.

- *Enseigne sur store*

L’inscription de l’enseigne sur store ne peut se faire que sur lambrequin droit.



Elle ne peut être autorisée qu’en l’absence de doublons de messages avec les enseignes parallèles.



- *Inscriptions sur vitrine*

Les systèmes d’inscription sur vitrine sont autorisés si ceux-ci sont réalisés en lettres ou signes découpés (ou sur fond transparent). La surface totale de ces dispositifs ne devra pas excéder 10% de la surface totale de la vitrine (chiffre incluant lettrage et décors).

Pour rappel, suivant les dispositions générales : Les couleurs des enseignes en façade doivent être sobres, en harmonie avec le paysage de la rue et le bâtiment sur lequel l’enseigne s’implante.



- *Enseigne posée au sol sur domaine public*

En ZP3, les enseignes posées au sol sur domaine public sont interdites.

- *Enseigne au sol sur parcelle privée*

En ZP3, les enseignes au sol sur parcelle privée sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, d'une surface de 2m² maximum. Leur hauteur est limitée à 2m.

Les dispositifs au sol de moins de 1m² sont inclus dans cette règle de densité.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes sur clôture*

En ZP3, les enseignes sur clôture sont autorisées à raison d'une par voie ouverte à la circulation publique bordant l'activité, de 1m² maximum.

Les enseignes sur clôture ne sont autorisées que pour les activités non visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

L'implantation d'enseignes est interdite sur les clôtures végétales.

Les enseignes sur clôtures et les enseignes au sol ne peuvent pas se cumuler.

- *Enseignes en toiture*

En ZP3, les enseignes en toiture sont interdites sur toiture plane. Sur les toitures à deux pans, l'enseigne en toiture peut être autorisée à condition qu'elle soit de petite dimension, implantée au plus près de l'égout du toit et qu'elles ne se détachent pas sur le ciel.

- *Enseignes temporaires à caractère commercial*

Les enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois sont autorisées dans la limite d'une enseigne temporaire d'une surface de 1m² par évènement signalé.

Elles peuvent être installées au plus tôt une semaine avant le début de la manifestation ou de l'opération signalée et doivent être retirées au plus tard deux jours après la fin de l'évènement en question.

- *Enseignes temporaires immobilières*

Les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce sont autorisées dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Installées en façade, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Elles doivent être implantées à plat ou parallèlement au support.
- Sur clôture, ces enseignes temporaires sont limités à un dispositif par bien concerné et par agence mandatée. Leur surface ne doit pas excéder 2m².
- Scellées au sol, ces enseignes sont limitées à un format maximal de 10,50m² (surface totale).

Toute autre forme d'implantation est interdite.

Ces enseignes ne peuvent être installées que pendant la période effective où le bien est à vendre ou à louer.

NB : les affiches « vendu » et « loué » sont considérées comme étant des publicités et non pas des enseignes temporaires. Elles doivent donc suivre les règles relatives aux publicités et pré-enseignes énoncées par le présent règlement.



	ZP0 Site patrimonial Remarquable	ZP1 Secteurs résidentiels et polarités secondaires	ZP2 Zone d'activités économiques et hors agglomération	ZP3 Routes départementales
Enseigne parallèle	1 par voie Respect des rythmes architecturaux. Total des enseignes :10% de la devanture commerciale Hauteur limité à 30cm En lettres indépendantes sans fond rapporté. Epaisseur maximum de 15 cm.	1 par voie Respect des rythmes architecturaux. Total des enseignes :10% de la devanture	1 par voie Respect des rythmes architecturaux. Total des enseignes :10% de la devanture commerciale	1 par voie Respect des rythmes architecturaux. Total des enseignes :10% de la devanture commerciale
Inscriptions sur vitrine	Lettrage ou logo autorisé uniquement sur fond transparent, surface maximale : 10% de la vitrine maximum			
Enseigne perpendiculaire	1 par voie Dans l'alignement de l'enseigne parallèle sauf contraintes techniques Dimension 60*60 cm maximum. Saillie 80cm maximum. Epaisseur 10 cm maximum Préférentiellement en fer forgé à section fine	1 par voie Dans l'alignement de l'enseigne parallèle sauf contraintes techniques et impérativement sous l'appui de fenêtre du 1 ^{er} étage Dimension 60*60 cm maximum. Saillie 80cm maximum. Epaisseur 10 cm.	1 par voie En partie haute du RDC sauf contraintes techniques et impérativement sous l'appui de fenêtre du 1 ^{er} étage Dimension 60*60 cm maximum. Saillie 80cm maximum. Epaisseur 10 cm.	1 par voie Dans l'alignement de l'enseigne parallèle sauf contraintes techniques et impérativement sous l'appui de fenêtre du 1 ^{er} étage Dimension 60*60 cm maximum. Saillie 80cm maximum. Epaisseur 10 cm.
Enseigne sur store	Autorisé sur lambrequin droit uniquement Pas de doublon avec le bandeau (enseigne parallèle)			
Enseigne posée au sol sur domaine public	Interdit			
Enseigne scellée au sol	Interdit	1 par voie de 2m ² maximum Hauteur max 2m	1 par voie de 4m ² maximum Hauteur max 3m	1 par voie de 2m ² maximum Hauteur max 2m
Enseigne sur clôture	Interdit	60*60cm	2m ²	1m ²



Enseigne temporaire	1 dispositif de 2m ² par opération -Installation 1 semaine avant, retrait 2 jours après Formats particuliers pour les enseignes immobilières		
Enseigne en toiture	Interdit	Autorisé selon RNP	Autorisé sur toiture à deux pans
Enseigne numérique	Interdit		



Chapitre 6 : LEXIQUE

Les termes faisant l'objet d'une définition réglementaire ou législative nationale sont applicables dans le cadre du Règlement Local de Publicité communal sous réserve d'une éventuelle évolution législative ou réglementaire de ces définitions.



Activités culturelles : sont qualifiées comme telles : les spectacles cinématographiques, les spectacles vivants, ainsi que l'enseignement et l'exposition des arts plastiques.

Alignement : limite du domaine public routier par rapport aux propriétés riveraines

Allège : pan de mur léger ou panneau compris entre un vitrage et le plancher.

Auvent : avancée en matériaux durs en saillie sur un mur, au-dessus d'une ouverture ou d'une devanture, dont l'objet est de protéger des intempéries.

Bâche de chantier : installée sur un échafaudage nécessaire à la réalisation de travaux.

Baie : toute ouverture vitrée pratiquée dans un mur de bâtiment (porte, fenêtre, vitrine, etc).

Bandeau de façade : terme désignant la bande horizontale située entre le bord supérieur des ouvertures de la devanture et la corniche séparant le rez-de-chaussée du premier étage ou de l'entresol d'un immeuble.

Cadre d'un dispositif d'affichage : le cadre d'un dispositif publicitaire est la partie du dispositif qui entoure l'affiche (également appelé moule).

Caisson lumineux : coffret rigide avec une ou deux faces translucides comportant un dispositif intérieur d'éclairage.

Chevalet : élément d'affichage de rue apposé sur le sol. Il permet notamment une communication double face devant une boutique. Généralement installé sur le domaine public (trottoir), il fait l'objet d'une autorisation de stationnement.

Clôture : toute construction, maçonnée ou non, destinée à séparer une propriété privée du domaine public, deux propriétés ou encore deux parties d'une même propriété. *Clôture non aveugle* : se dit d'une clôture ajourée.

Corniche : couronnement continu en saillie d'une construction, qui décore et protège la façade.

Devanture commerciale : revêtement de la façade commerciale d'un commerce. Une devanture est constituée de l'ensemble des éléments extérieurs qui expriment la présence d'un commerce sur la façade d'un immeuble : la vitrine, son encadrement, le système de fermeture et l'éclairage.

Drapeau (enseigne perpendiculaire) : Dispositif scellé au mur, appliqué perpendiculairement à celui-ci et dont l'accroche se fait sur le côté du dispositif parallèle au mur.

Égout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Espace public : ensemble des espaces de passage et de rassemblement, qui sont à l'usage de tous et qui relèvent généralement du domaine public.

Façade : la façade d'une construction s'entend de l'ensemble des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concernés tous les murs extérieurs d'une construction.

Façade commerciale : façade de la partie de l'immeuble occupée par l'activité et sur laquelle celle-ci peut implanter des enseignes selon les règles imposées par le RLP.

Façade aveugle : définie dans la réglementation nationale comme étant un mur de bâtiment ne comportant aucune baie, ou au maximum des ouvertures de 0.50m².

Garde-corps : Élément ou ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée sur les côtés d'un escalier ouvert, ou pourtour d'une toiture-terrasse, d'une toiture, ou d'un balcon, ou tout autre espace accessible et en hauteur.

Immeuble : terme désignant, au sens du code civil, le bâtiment mais aussi le terrain sur lequel peut être implanté un bâtiment.

- Kakemono** : support d'affichage publicitaire suspendu verticalement. Au sens strict, un kakemono est une affiche verticale suspendue (kakemono = objet suspendu en japonais). Par extension, le terme désigne également une affiche sur pied portant.
- Lambrequin** : Ornement pendant et découpé, en bois ou en métal, qui borde une toiture de pavillon, une marquise et dissimule les gouttières, les chéneaux. Ou retombée d'un store de magasin.
- Logo** : abréviation de logotype. Terme désignant le signe figuratif d'une marque de fabrique, de commerce ou de service, ainsi que d'un produit ou de son conditionnement.
- Marquise** : terme désignant l'auvent vitré composé d'une structure métallique, au-dessus d'une porte d'entrée ou d'une vitrine.
- Micro-affichage** : Majoritairement apposée sur les murs ou vitrines des commerces. Le terme micro-affichage désigne les dispositifs annonçant de la publicité apposée à l'extérieur, sur la façade. Ils sont à différencier des éléments propres aux enseignes. Comme toute autre forme de publicité, l'affichage de petit format est soumis à déclaration préalable.
- Mobilier urbain** : Installation implantée sur une dépendance du domaine public à des fins de commodité pour les usagers. Le Code de l'environnement reconnaît à certains types de mobilier urbain la possibilité d'accueillir, à titre accessoire, de la publicité dans des conditions spécifiques. On distingue 5 types de mobilier urbain : abris destinés au public, kiosques à journaux et autres kiosques à usage commercial, colonnes porte-affiches, mâts porte-affiches, le mobilier urbain destinés à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local ou des œuvres artistiques.
- Modénature** : terme désignant les éléments en relief ou en creux qui décoorent la façade d'un bâtiment.
- Mur bahut** : muret surmonté d'une grille de clôture, ajourée ou non.
- Nu d'un mur** : plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu.
- Oriflamme** : voile imprimée, fixée sur un mât.
- Ouverture** : percement pratiqué dans un mur.
- Palissade** : clôture provisoire constituée de panneaux pleins et masquant une installation de chantier.
- Pavillon** : habitation non mitoyenne implantée en retrait du domaine public.
- Piedroit** : terme synonyme de pilier, désignant les montants verticaux en maçonnerie situés de part et d'autre d'une ouverture (baie ou porte).

Produits du terroir : expression désignant les produits traditionnels liés à un savoir-faire et à une identité culturelle locaux, fabriqué dans un secteur géographique délimité et identifié ayant un rapport avec l'origine du produit.

Publicité murale : La publicité murale est définie comme toute publicité installée sur un support construit préalablement à cette installation et destiné à un autre usage que de supporter une publicité. Ex : palissade, mûr de clôture, mûr de bâtiment...

Rétroéclairage : la source lumineuse est placée derrière l'objet éclairé et permet ainsi d'éclairer en soulignant l'enseigne.

Saillie : terme désignant la distance qui sépare le dispositif débordant et le nu de la façade.

Service d'urgence : se dit d'un service public portant secours aux personnes (pompiers, SAMU) ou assurant la sécurité des personnes (police nationale, gendarmerie nationale).

Signalétique d'Information Locale (SIL) : la SIL a pour objectif d'orienter les personnes en déplacement vers les commerces, services, équipements ou points d'intérêts locaux situés à proximité. La SIL constitue une alternative intéressante aux pré-enseignes sauvages et illégales implantée hors agglomération. Ces dispositifs ne sont pas règlementés par le RLP, car ils relèvent non pas du code de l'environnement, mais du code de la route.

Spot-pelle : projecteur placé au bout d'un bras métallique

Store : équipement de protection déroulant, en tissu ou matériau léger, fixé en haut d'une fenêtre.

Support : terme désignant toutes les constructions (bâtiment, clôture, ouvrage, etc.) susceptibles de recevoir un dispositif publicitaire.

Surface totale : correspond à la surface du dispositif publicitaire dans son ensemble (encadrement compris).

Surface utile : correspond à la surface de l'affiche publicitaire (encadrement non compris).

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Pente souvent inférieure à 15%.

Totem : dispositif apposé ou scellé au sol, de forme verticale, sans mât et dont le bas de l'ensemble est plein.

Unité foncière : ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

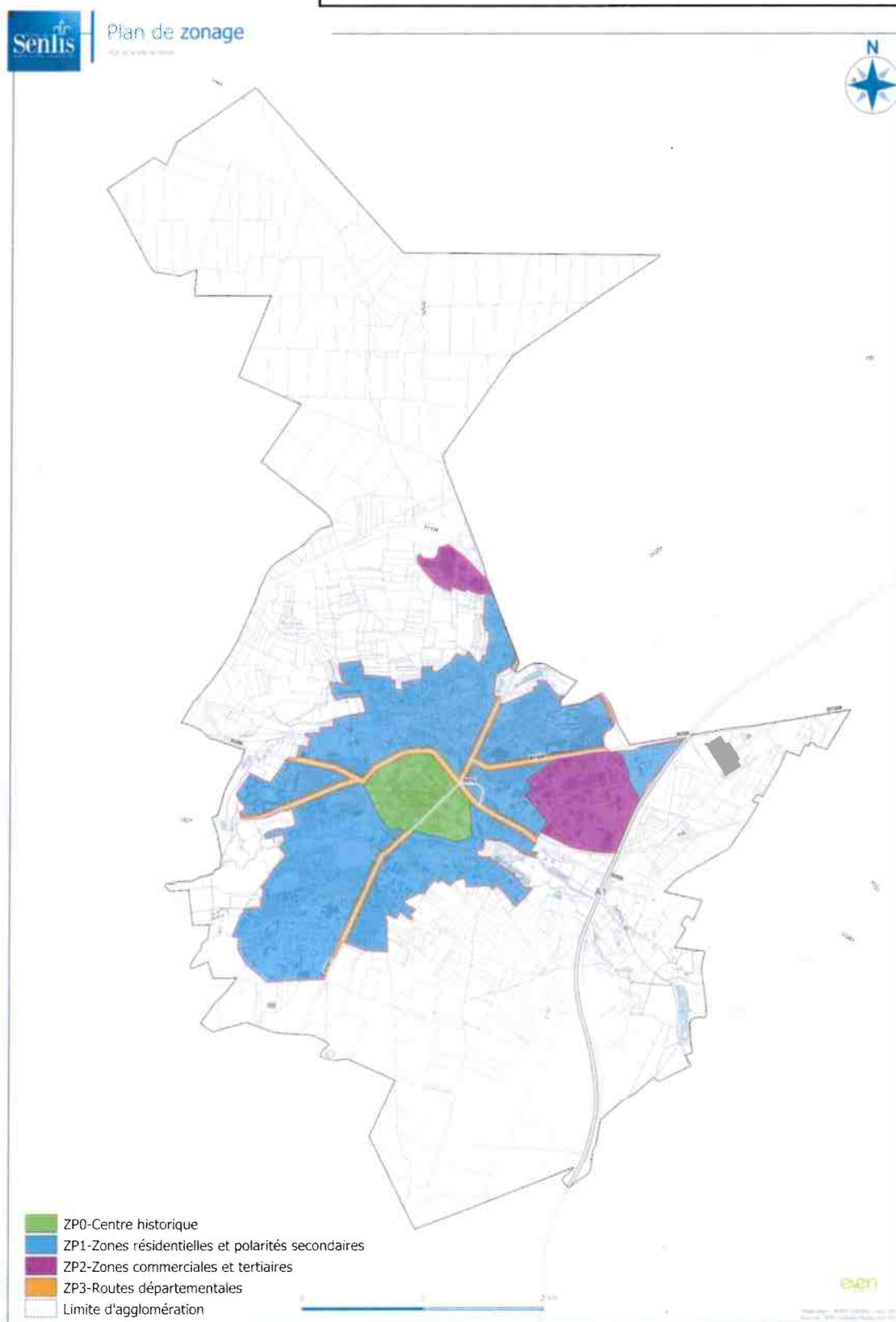
Unité urbaine : terme statistique défini par l'INSEE désignant une commune ou un ensemble de communes présentant une zone bâtie continue (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions), qui compte au moins 2 000 habitants.

Vitrophanie : étiquette autocollante qui s'applique sur une vitre.

Voie ouverte à la circulation publique : au sens de l'article R.581-1 du Code de l'Environnement, il s'agit d'une voie publique ou privée qui peut être librement empruntée, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Conseil Municipal du 8 juillet 2021

Délibération n° 9 - Annexe 3





Conseil Municipal du 8 juillet 2021 Délibération n° 9 - Annexe 4

ARRÊTÉ

Arrêté n° : GS/CG/2021/159

ARRETE MUNICIPAL
PERMANENT

portant modification des limites
de l'agglomération de la
commune de SENLIS

Nous, Maire de la Ville de Senlis,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des collectivités locales complétée et modifiée par la loi n°82-623 du 22 juillet 1982 et par la loi n°83-8 du 07 janvier 1983 ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2213-1 à L 2213-4 ;

VU le Code de la route et notamment les articles R 110-1 et suivants, R 411-2, R 411-8 et R411-25 ;

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière - livre I - 5ème partie - signalisation d'indication ;

ARRÊTONS :

ARTICLE 1 : Toutes les dispositions définies par les arrêtés antérieurs, fixant les anciennes limites de l'agglomération de la Commune, sont abrogées.

ARTICLE 2 : Les limites de l'agglomération de la commune de SENLIS, au sens de l'article R 110-2 du code de la route, sont fixées ainsi qu'il suit dans le plan annexé et dans le tableau suivant :

Désignation de la zone traversée	Voie	Repères géographiques
Zone d'activité	RN n°324	Au niveau du croisement avec l'autoroute A1 49°12'36.1"N 2°36'56.0"E
Saint-Vincent	Route Départementale 330	Au niveau du carrefour RD330 / Rue Saint-Etienne 49°12'07.4"N 2°35'53.7"E
Fours à Chaux - Bigüe	Chemin de la Bigüe (voie communale)	49°11'52.1"N 2°35'48.9"E
Fours à Chaux - Bigüe	Rue du Vieux Chemin de Meaux (voie communale)	49°11'54.9"N 2°35'35.6"E
Fours à Chaux - Bigüe	Chemin dit de la Bretonnerie (voie communale)	49°11'55.3"N 2°35'18.6"E
Fours à Chaux - Bigüe	Chemin de Thiers (voie communale)	49°11'38.3"N 2°34'52.7"E
Fours à Chaux - Bigüe / Brichebay	Route départementale n°1017 / Rue du Faubourg Saint-Martin	Au niveau du carrefour avec l'Avenue de Reims 49°11'29.7"N 2°34'27.2"E
Brichebay	Route de Saint-Léonard (voie communale)	49°11'47.7"N 2°33'53.8"E
Val d'Aunette Gâtelière	Route Départementale n°924 (avenue de Chantilly)	49°12'13.2"N 2°33'52.4"E

Val d'Aunette Gâtelière	Route Départementale 330	49°12'29.7"N 2°34'10.8"E
Villevert	Route d'Aumont (voie communale)	49°12'54.4"N 2°34'31.2"E
Villevert	Rue du Vieux Chemin de Pont (voie communale)	Au niveau du croisement avec la rue de la Double Haie 49°12'54.1"N 2°35'05.9"E
Villevert	Route départementale 1330 / Avenue du poteau	Limite communale 49°13'16.7"N 2°35'36.1"E
Villevert	Route Départementale n°1017	Limite communale, avenue de Compiègne 49°12'56.1"N 2°35'45.9"E

ARTICLE 3 : La signalisation réglementaire, conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle - livre I - 5ème partie - signalisation d'indication - sera mise en place à la charge de la commune.

ARTICLE 4 : Les dispositions définies par l'article 1er du présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation prévue à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur et dans la commune de SENLIS.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif – 14 Rue Lemerchier 80000 AMIENS, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

ARTICLE 7 : Madame le Maire de la commune de SENLIS, Mme la Présidente du Conseil Général de l'Oise , le Lieutenant-Colonel Commandant le Groupement de Gendarmerie de l'Oise (dans toutes les zones), Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique de l'Oise (pour la zone police), sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : L'ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Senlis,
- Mme la Présidente du Conseil Général de l'Oise,
- Monsieur le Lieutenant-Colonel Commandant le Groupement de Gendarmerie de l'Oise,
- Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique de l'Oise,

Fait à Senlis, le

14 JUIN 2021



Pascale LOISELEUR
Maire de Senlis

Cet arrêté a été,

Reçu en Ss-Préfecture le :

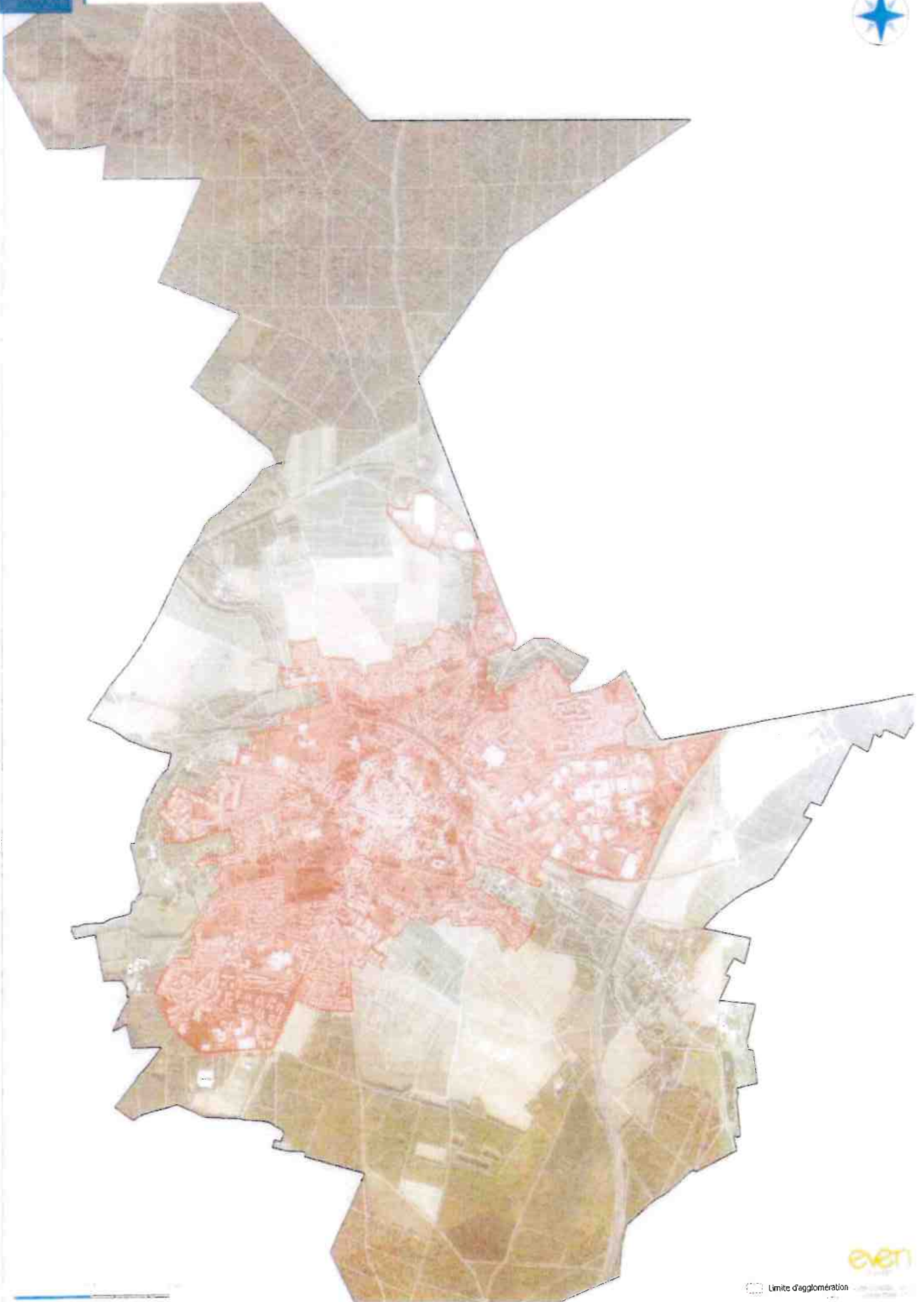
Notifiés aux intéressés le :

affiché le :

- 1 JUIL. 2021

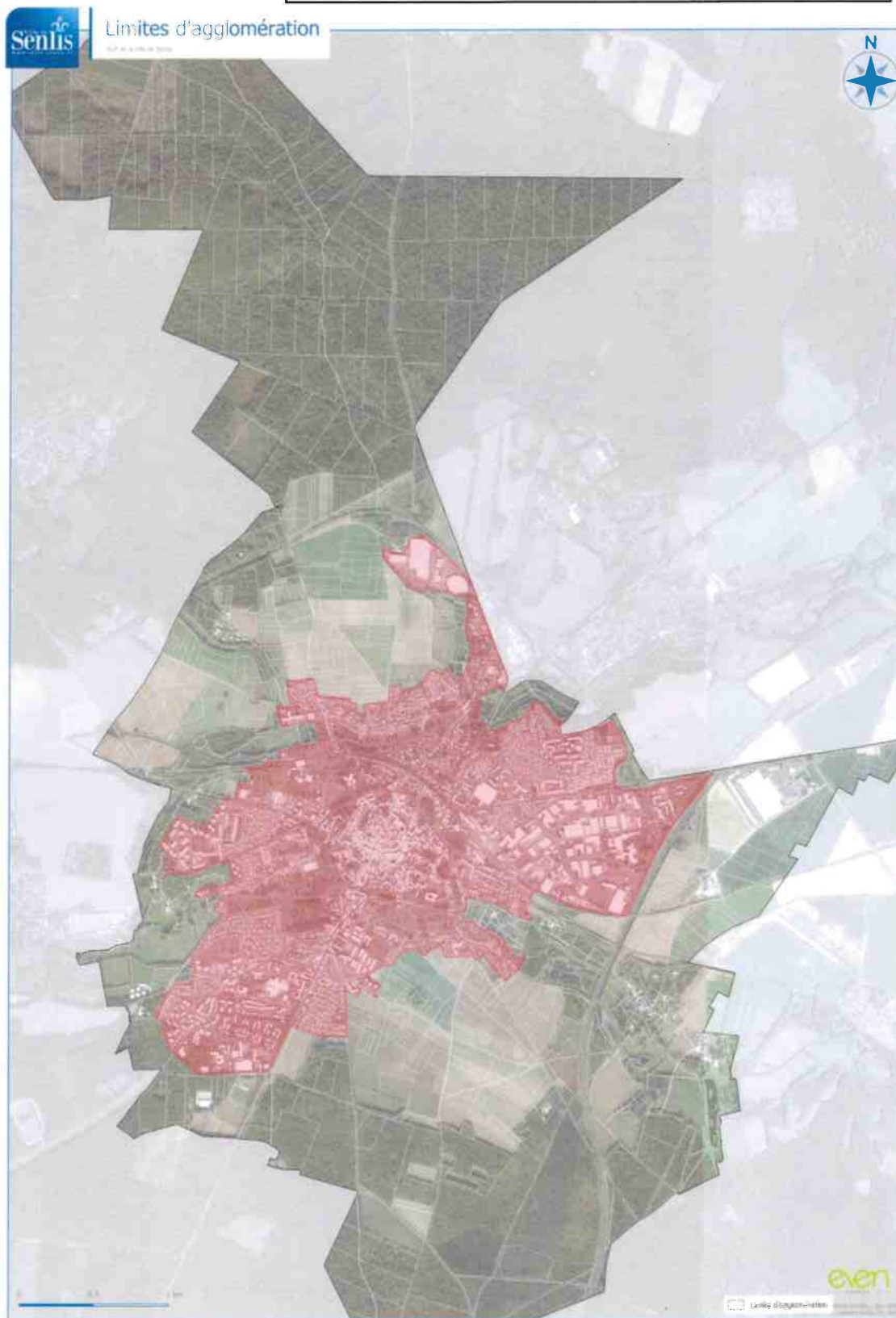
- 1 JUIL. 2021

- 1 JUIL. 2021



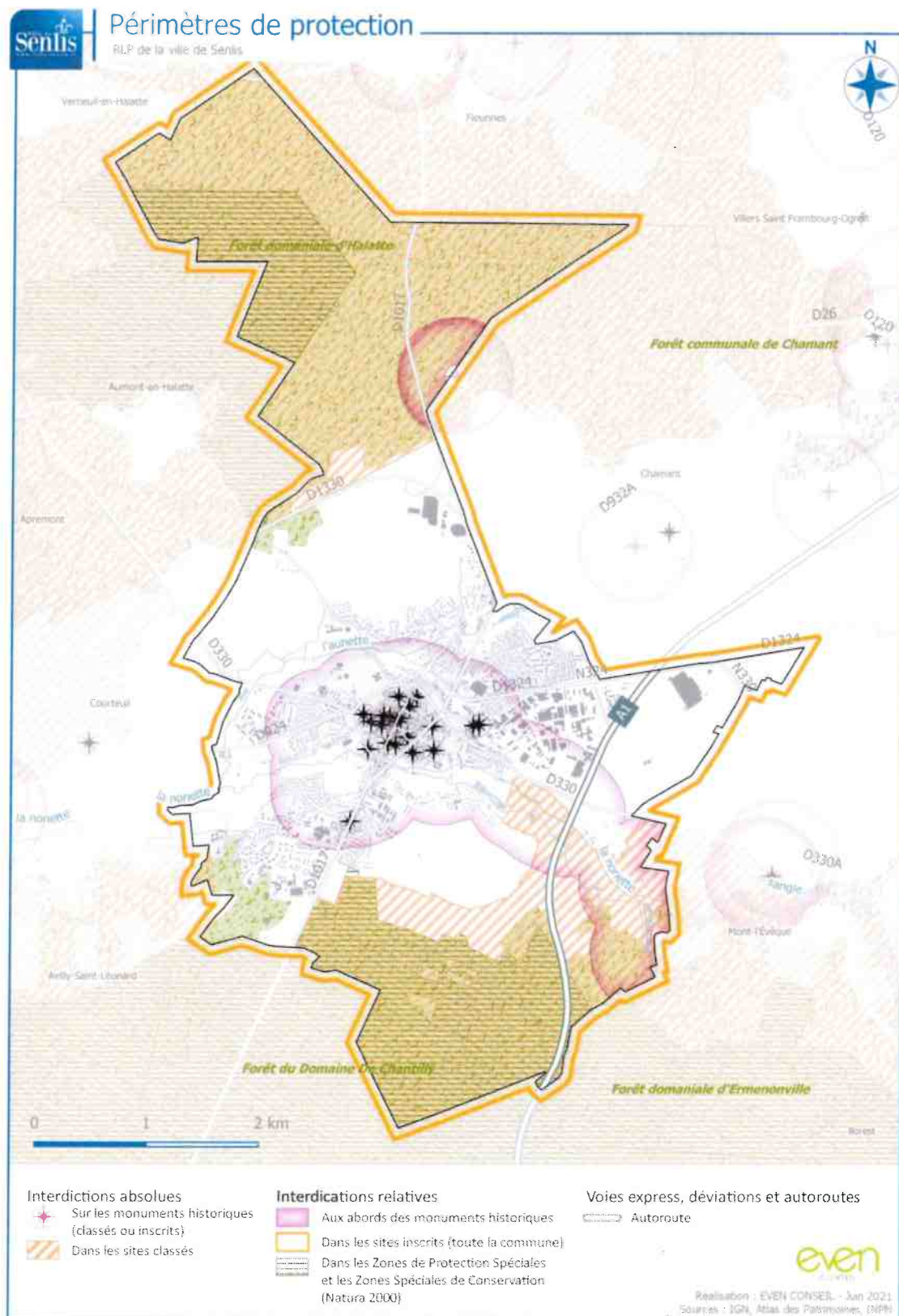
Conseil Municipal du 8 juillet 2021

Délibération n° 9 - Annexe 5



Conseil Municipal du 8 juillet 2021

Délibération n° 9 - Annexe 6





Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 9 - Annexe 7

Règlement Local de Publicité

Pièce n° 3 :
Bilan de concertation

Délibération de prescription de la révision du RLP : 18/09/2013
Délibération sur le débat des orientations : 16/12/2020
Délibération d'arrêt du RLP : 08/07/2021
Enquête publique :
Délibération d'approbation :



Chapitre 1 : Concertation dans le cadre d'un règlement local de publicité.....	3
I. L'obligation de concertation dans le cadre de l'élaboration d'un RLP.....	3
II. La concertation dans le cadre de l'élaboration du RLP de Senlis.....	4
1. Les engagements du Conseil Municipal	4
2. Les outils de communication et de concertation déployés.....	5
Chapitre 2 : Actions menées dans le cadre de la délibération.....	5
I. Les réunions d'échange avec les acteurs concernés du territoire	5
II. Une communication dans le « Senlis Ensemble » et en ligne	5
III. Des pages dédiées au RLP sur le site internet de la commune	7
Chapitre 3 : Les autres actions réalisées	9
I. Mise à disposition du registre de concertation.....	9
Chapitre 4 : Synthèse des remarques, débats au regard du RLP	10
I. Contribution écrite	10
II. Les principales thématiques abordées	10
Chapitre 5 : Bilan de la concertation	13
Chapitre 6 : Annexes	13

Chapitre 1 : Concertation dans le cadre d'un règlement local de publicité

I. L'obligation de concertation dans le cadre de l'élaboration d'un RLP

Les articles du Code de l'urbanisme applicables à la concertation dans le cadre des procédures d'élaboration et de révision du RLP sont identiques à ceux du Plan Local d'Urbanisme :

Art L. 581-14-1 Code de l'environnement : « Le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme définies au titre V du livre 1er du Code de l'urbanisme ».

Art L.103-2 Code de l'urbanisme : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ... l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ».

Art L.103-3 Code de l'urbanisme : « Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont précisés :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat.

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

Art L.103-4 Code de l'urbanisme : « Les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Art L.103-6 Code de l'urbanisme : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du livre 1er du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête ».

II. La concertation dans le cadre de l'élaboration du RLP de Senlis

1. Les engagements du Conseil Municipal

Dans le cadre de la révision du RLP de Senlis, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2013.

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal, séance du 18 septembre 2013:

[LE CONSEIL MUNICIPAL],

PRESCRIT la mise en révision du Règlement Local de Publicité de la Ville de Senlis selon les objectifs suivants :

- Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du PNR Oise-Pays de France avec la nécessité d'une expression publicitaire et d'une signalisation raisonnable des activités économiques ;
- Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensable à l'activité économique, même dans un lieu protégé, en l'admettant au moins sur quelques mobiliers urbains ou sous forme de pré-enseignes installées, dans des zones appropriées ;
- Assurer l'intégration des enseignes, aussi bien pour les commerces traditionnels que pour les établissements en zone d'activités, en instituant des prescriptions normatives et esthétiques, renforçant la nouvelle réglementation nationale des enseignes ;
- Traiter les enseignes scellées au sol, en termes de superficie et de hauteur adaptées selon les caractéristiques des zones.

PRECISE que la présente liste des objectifs n'est pas exhaustive et pourra être amendée au fur et à mesure de la conduite des études préalables à la révision du RLP,

DEFINIT les modalités suivantes pour la concertation:

- Information des habitants par la publication d'avis sur le site internet de la Ville de Senlis et dans le journal « Senlis Ensemble ».
- Ouverture d'un registre en vue de recueillir les observations éventuelles du public
- Donner la possibilité aux personnes intéressées (au sens de l'article L.581-14-1 du Code de l'Environnement), et en particulier à tout organisme ou association compétents en matière de paysage, de publicité, d'enseignes et pré-enseignes, d'environnement, d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, d'habitat et de déplacement d'adresser une demande écrite à Madame le Maire s'ils souhaitent participer aux réunions proposées.
- Organiser deux réunions avec les organismes ou associations compétents désignés ci-dessus.

2. Les outils de communication et de concertation déployés

La concertation a été menée par la commune de Senlis, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Règlement Local de Publicité, avec l'appui du bureau d'études Even Conseil désigné pour l'élaboration du RLP.

La concertation publique s'est déclinée sous les formes suivantes :

- La concertation et la communication ont été réalisées en continu, sous différents formats :
 - > Page web dédié sur le site communal,
 - > Article dans le Senlis Ensemble en vue de l'arrêt
- 2 ateliers avec un panel d'acteurs du territoire, le 13 mai 2015 et le 22 janvier 2021 ;
- Le présent bilan de la concertation qui inclue l'ensemble des avis émis sur le projet.

Chapitre 2 : Actions menées dans le cadre de la délibération

I. Les réunions d'échange avec les acteurs concernés du territoire

Ces ateliers de concertation ont été organisés avec l'ambition de rencontrer, d'échanger avec le plus grand nombre d'acteurs économiques : afficheurs, enseignants et associations. Ces ateliers ont permis de présenter la démarche de révision du RLP et de faciliter les échanges et la co-construction du RLP avec les acteurs économiques.

Ils ont été organisés lors de deux ateliers en Mairie de Senlis permettant des échanges dans un premier temps sur la phase diagnostic et orientations puis sur la phase réglementaire.

II. Une communication dans le « Senlis Ensemble » et en ligne

En juin 2021, le projet de Règlement Local de Publicité a été présenté dans le « Senlis Ensemble ».

Il s'agit du principal support d'information de la Commune. A ce titre, il bénéficie de plusieurs points de diffusion : en boîtes aux lettres, en mairie, dans les sites municipaux accueillant du public ainsi que chez certains commerçants et cabinets médicaux partenaires. Il est également accessible en format numérique depuis le site Internet de la Commune : <https://www.ville-senlis.fr/Kiosque/Senlis-Ensemble>

actualités

Urbanisme

LE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ ÉVOLUE

L'implantation des dispositifs publicitaires, enseignes et pré-enseignes est régie au niveau national par le Code de l'Environnement. Les communes peuvent instaurer des règles propres à leur territoire à travers un Règlement Local de Publicité (RLP), notamment quand elles sont, comme Senlis, dans des espaces protégés : Site Inscrit et Parc Naturel Régional.

La commune dispose d'ailleurs d'un Règlement Local de Publicité depuis 1983. Actuellement, elle révisé ce règlement afin de l'adapter aux évolutions du contexte local et de la réglementation nationale.

ites secondaires, aux zones d'activités, et, enfin, au linéaire des routes départementales.

La valeur patrimoniale exceptionnelle du centre ancien (Site Patrimonial Remarquable) a conduit à privilé-

de manifestations et de spectacles. Les autres types d'affichages le long de ces axes resteront très limités et contraints. Il est à noter que les enseignes et la publicité numériques resteront interdites dans toute la commune.



De grandes orientations guident l'élaboration du nouveau RLP, celui-ci devant :

- préserver le centre historique, en valorisant les enseignes existantes, mais en limitant fortement la publicité,
- définir un cadre concernant l'affichage temporaire, dans le but de permettre la communication des associations, des acteurs économiques et de la commune elle-même,
- assurer l'attractivité des acteurs économiques locaux en encadrant l'affichage local des zones commerciales,
- et enfin limiter l'affichage numérique et lumineux afin de préserver le cadre patrimonial de la commune.

Afin de répondre à ces orientations, le règlement en cours d'élaboration divise la commune en quatre grandes zones présentant des règles adaptées à leurs caractéristiques paysagères et architecturales.

Ces zones correspondent au centre historique, aux zones résidentielles intégrant des polarités commerciales

gier une réglementation stricte des enseignes afin de conserver leur caractère et leur homogénéité, tandis que la publicité y sera presque totalement interdite.

Au sein des zones d'activités économiques, le besoin de visibilité des activités et la dimension des bâtiments et des parcelles a conduit à définir des règles d'enseignes et de publicité un peu plus souples, préservant tout de même un affichage modéré et de qualité.

Les axes les plus fréquentés de Senlis que sont les routes départementales ont été associés à un zonage spécifique afin d'y pérenniser l'implantation ponctuelle d'affiches pour l'annonce

Le RLP est aujourd'hui en phase d'achèvement, plusieurs grandes étapes d'élaboration du document ayant été réalisées. Si vous souhaitez en savoir plus sur le Règlement Local de Publicité, vous êtes invités à consulter les documents mis à votre disposition sur le site de la Ville www.ville-senlis.fr/RLP et en mairie à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (sur rendez-vous).

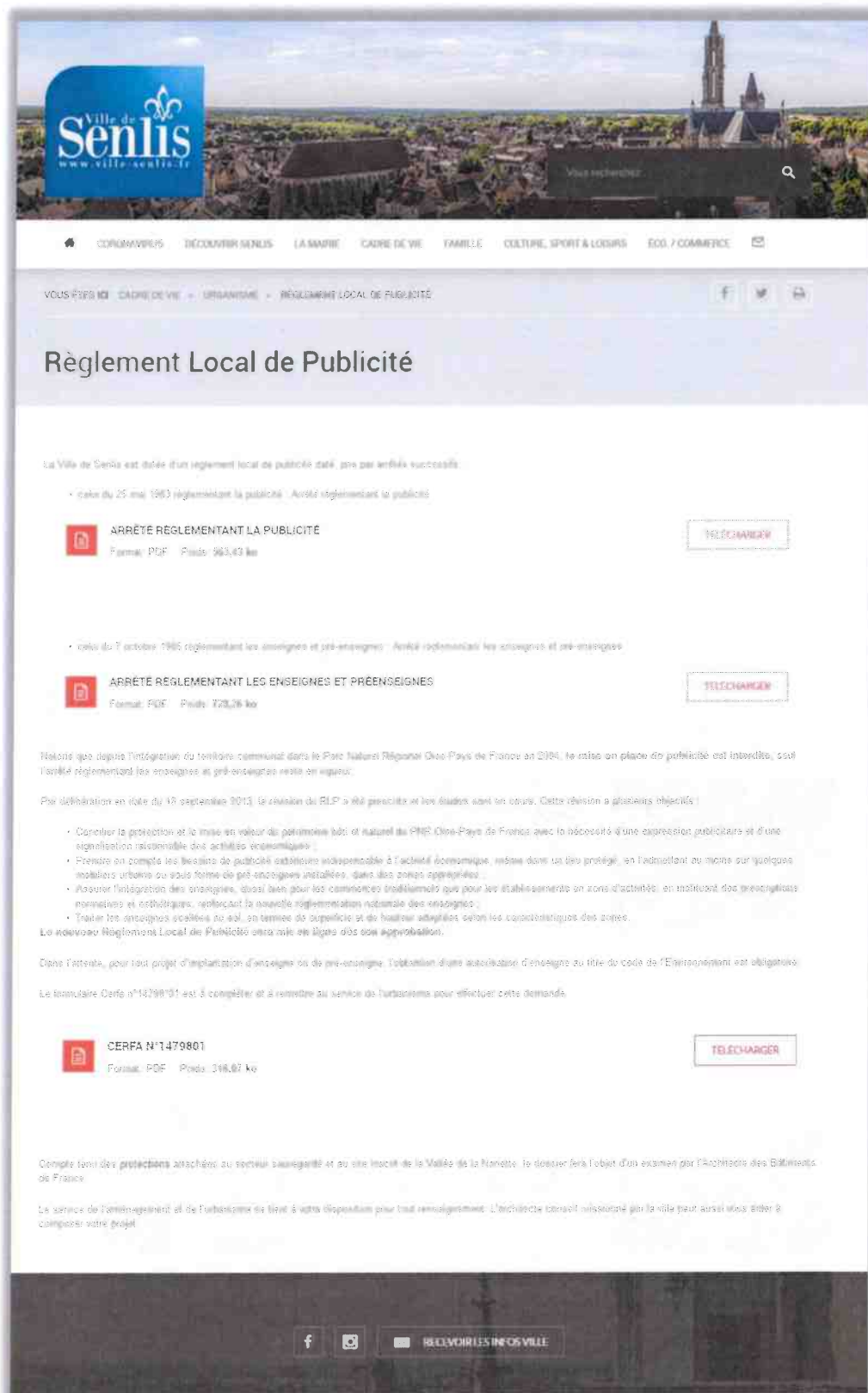
Contact : urbanisme@ville-senlis.fr

Si vous souhaitez réagir sur le document afin que certains points y soient modifiés, vous serez invités à déposer un avis durant le mois d'enquête publique en septembre 2021.



Parallèlement à cette publication, une communication a été faite également au mois de juin 2021, sur la procédure en cours *via* les réseaux sociaux.

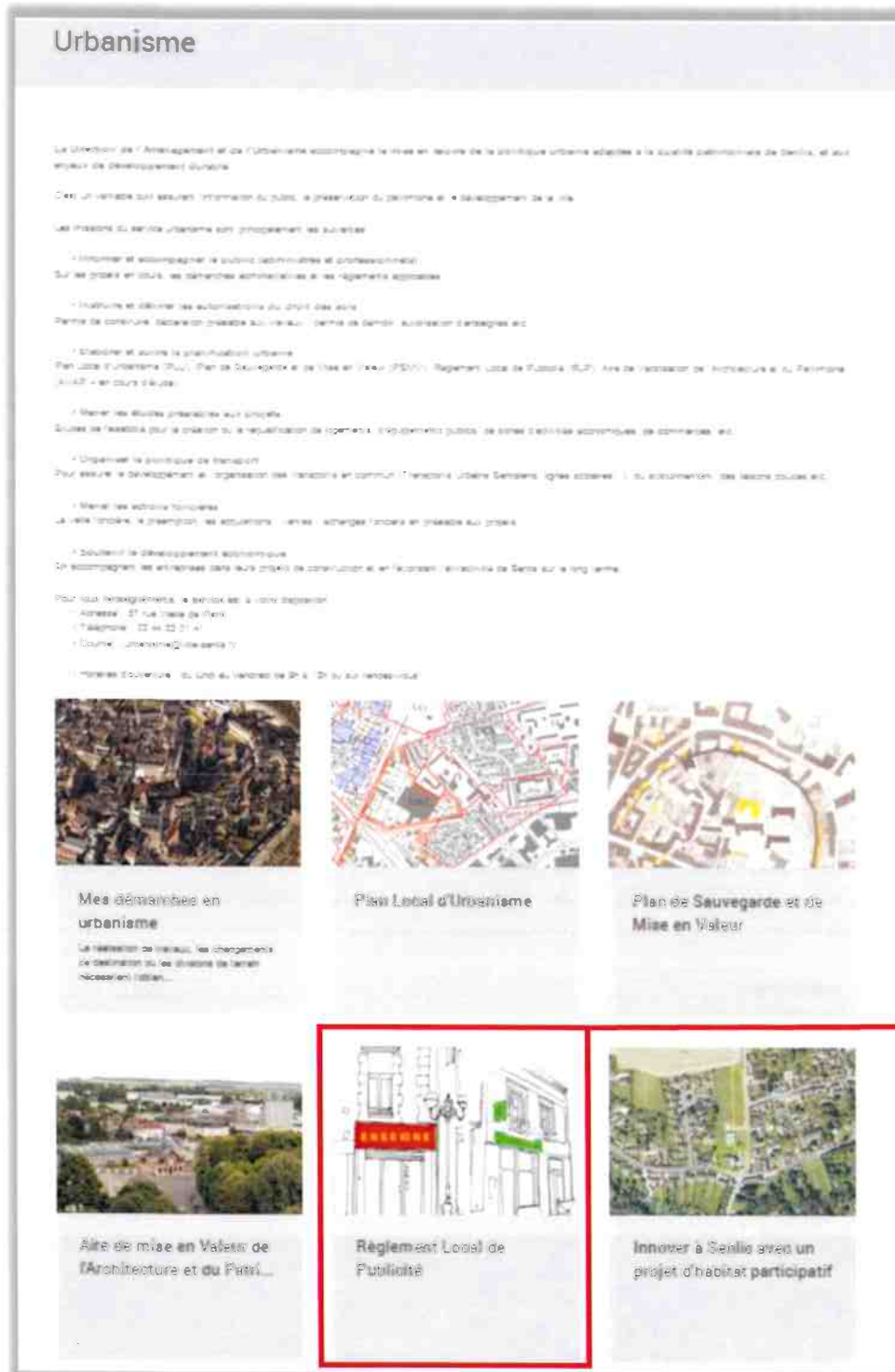
III. Des pages dédiées au RLP sur le site internet de la commune



Sur le site internet de la commune, des pages ont été dédiées au RLP pour expliquer la démarche et ses enjeux.

Elle est consultable à l'adresse et est accessible depuis la page dédiée à l'urbanisme du site internet :

<https://www.ville-senlis.fr/Cadre-de-vie/Urbanisme/Reglement-Local-de-Publicite>



Urbanisme

La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme accompagne le tissu et le territoire de la commune de Senlis, et ses enjeux de Développement durable.

C'est un véritable lieu de partage d'informations, de conseils, de propositions et de développement de projets.

Les missions du service urbanisme sont principalement les suivantes :

- Informer et accompagner le public (administratif et professionnel)
- Sur les projets en cours, les démarches administratives et les règlements applicables
- Faciliter et débloquer les autorisations de droit des sols
- Permettre de construire (autorisation préalable aux travaux, permis de construire, autorisation d'occupation des sols, etc.)
- Maîtriser et assurer la planification urbaine
- Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan de Développement et de l'Usage des Terres (PDU), Règlement Local de Publicité (RLP), Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) – en cours de mise à jour
- Mettre les études préparées aux projets
- Suivre de près les projets de réhabilitation de logements, d'emplois publics, de zones d'activités économiques, de commerces, etc.
- Organiser le territoire de transport
- Pour assurer le développement et l'organisation des relations et contacts (Territoire Urbain Senlisis, lignes d'attente, ...), l'accompagnement des locaux d'usage, etc.
- Mettre les actions foncières
- La ville foncière, le préemption, les acquisitions, ventes, échanges fonciers et préalable aux projets
- Soutenir le développement économique
- En accompagnant les entreprises dans leurs projets de construction et en facilitant l'installation de Senlis sur le long terme.

Pour tous renseignements, le service est à votre disposition :

- Adresse : 27 rue de Paris
- Téléphone : 03 44 33 31 41
- Courriel : urbanisme@ville-senlis.fr

11 Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h à 17h et le samedi de 9h à 12h

Mea démarches en urbanisme
La réalisation de travaux, les changements de destination ou les divisions de terrain nécessitent l'obtenir...

Plan Local d'Urbanisme

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Règlement Local de Publicité

Innover à Senlis avec un projet d'habitat participatif

Une page accessible grâce à un onglet dédié

La page dédiée a été le support de concertation principal en ligne. Présentant le projet de révision du RLP, cette page a également été le support de téléchargement de documents d'élaboration du RLP.

Chapitre 3 : Les autres actions réalisées

I. Mise à disposition du registre de concertation

Afin d'assurer un suivi permanent et continu du processus de concertation avec les citoyens et usagers du territoire, un registre a été mis à disposition en mairie de Senlis.

Toutefois, aucune remarque sur le registre n'a été relevée.

Chapitre 4 : Synthèse des remarques, débats au regard du RLP

I. Contribution écrite

Un courriel a été reçu le 18 mars 2021 de Paysages de France suite à la réunion Acteurs du 29 janvier 2021.

Remarques émises	Réponses
<ul style="list-style-type: none"> - Revoir le projet à la lumière des enjeux actuels afin de préparer au mieux la transition écologique - Instaurer des règles d'extinction nocturne pour tous les dispositifs. 	<p>Le projet a été mené de manière à intégrer les enjeux de transition écologique tout en prenant en considération les besoins économiques des activités de la commune. La publicité a été ainsi très encadrée avec de petits formats et une interdiction des dispositifs numériques</p>
<p>Interdire la publicité dans les lieux mentionnés à l'article L.581-8. En cas de maintien de dérogations, il conviendrait à tout le moins d'exclure les dispositifs défilants et de limiter la surface des publicités à 2 m² au grand maximum.</p>	<p>Actuellement les lieux mentionnés à l'article L.581-8 couvrent l'ensemble de la commune de Senlis. Dans l'objectif de prévenir l'affichage sauvage il a été autorisé ponctuellement quelques supports publicitaires sur mobilier urbain. Ces supports doivent ainsi permettre à la commune de disposer d'espaces de communication pour l'annonce des manifestations ayant lieux dans la ville.</p> <p>Le format maximum autorisé est de 6,5m² pour les préenseignes temporaires de la ville (très peu nombreuses => 2 panneaux dans la commune font cette dimension) Les autres publicités sont limitées à des formats allant au maximum jusqu'à 2,50m²</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Insérer dans le règlement un article interdisant tous les dispositifs non cités dans celui-ci. - Réglementer les dispositifs lumineux. 	<p>Il n'est pas nécessaire d'intégrer un article interdisant tous les dispositifs non-cités étant donné que la commune est entièrement couverte par des lieux mentionnés à l'article L.581-8. Par conséquent tout type de publicité non réintroduit n'est pas autorisé.</p> <p>Les dispositifs lumineux sont soumis aux mêmes règles de formats que les dispositifs non lumineux (2,5m² maximum) et la publicité numérique est interdite.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer la ZP3. - Instaurer des règles beaucoup plus contraignantes pour les enseignes. - Replacer les chevalets dans la catégorie des publicités et limiter leur surface. 	<p>La ZP3 n'offre que très peu de souplesses autres que la possibilité d'installer de préenseignes temporaires. La ZP3 permet ainsi de les autoriser sur certains axes où cela s'avère pertinent sans pour autant assouplir toutes les autres zones.</p>

	<p>Les règles d’enseignes sur la commune sont extrêmement strictes, notamment dans le centre ancien. Les surfaces d’enseignes en façade ou au sol sont très restreintes, cette remarque est donc déjà intégrée dans le RLP actuel.</p> <p>Les chevalets en tant que pré-enseignes ne sont pas autorisés. Ceux soumis à autorisation d’occupation du domaine public (et donc considérés comme des enseignes) ont fait l’objet de nombreux échanges et seront finalement interdits également</p>
<p>Supprimer dans le projet toute référence aux pré-enseignes temporaires, sous peine d’illégalité du RLP</p>	<p>Les pré-enseignes temporaires font bien partie du Code de l’Environnement et sont décrites aux articles R581- 68 à R581-71 :</p> <p><i>« Sont considérées comme enseignes ou pré-enseignes temporaires :</i></p> <p><i>1° Les enseignes ou pré-enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois ;</i></p> <p><i>2° Les enseignes ou pré-enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu’elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu’elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce. »</i></p> <p><i>« Ces enseignes ou pré-enseignes temporaires peuvent être installées trois semaines avant le début de la manifestation ou de l’opération qu’elles signalent et doivent être retirées une semaine au plus tard après la fin de la manifestation ou de l’opération »</i></p> <p><i>« Lorsqu’il s’agit d’enseignes mentionnées au 2° de l’article R. 581-68, leur surface unitaire maximale est de 12 mètres carrés lorsqu’elles sont scellées au sol ou installées directement sur le sol. »</i></p>
<p>Imposer l’extinction nocturne des publicités de 23 h à 7 h.</p>	<p>La plage d’extinction nocturne a été étendue de 23 h à 6 h</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les abris voyageurs, limiter la publicité à la face externe. - Pour le mobilier urbain d’information, placer les informations municipales visibles dans le sens principal de circulation. - Imposer une règle d’extinction nocturne de 23 h à 7 h. 	<p>Les différentes remarques émises semblent démesurées au regard de l’autorisation effective des supports de mobilier urbain jusqu’à un format maximal de 2m².</p> <p>Le contrat de mobilier urbain allant être rediscuté, une réflexion pourra porter sur le positionnement des faces de publicité.</p>

- Instaurer une règle de densité plus stricte (ou une limitation par rapport au nombre d'habitants)	La règle de densité fixée à 100m n'a pas vocation à installer un mobilier urbain publicitaire tous les 100m. La logique de la commune est à une réduction globale de ce type de publicité.
<p> Limiter à 6 m² pour chaque façade supérieure à 50 m²</p> <p> Limiter à 4 m² pour chaque façade inférieure à 50 m²</p>	Les enseignes en façade dans le RLP sont règlementées en pourcentage, mais également en nombre pour les enseignes parallèles et perpendiculaires, en format pour les enseignes perpendiculaires, en positionnement sur la façade pour les enseignes parallèles. Toutes ces règles cumulées permettent une meilleure adaptation aux différents contextes que la règle de surface maximale.
Imposer l'extinction des enseignes lumineuses de 1 h après la fermeture de l'établissement à 1 h avant l'ouverture. A défaut, extinction de 23 h à 7 h.	La plage d'extinction nocturne a été étendue de 23 h à 6 h
<p>- Interdire les enseignes scellées au sol, sauf si l'enseigne sur façade n'est pas visible de la voie publique.</p> <p>- Utiliser la signalisation d'information locale en remplacement de ces enseignes</p>	Les enseignes au sol constituent des outils d'orientation, au sein des grandes parcelles. Ainsi elles ont un rôle fonctionnel différent des enseignes en façade. Leur format a tout de même été réduit afin de les limiter à ce rôle fonctionnel.
Interdire les enseignes sur toiture également en ZP2, ou à défaut limiter à 8 m ² .	Les quelques enseignes en toiture présentes sur la commune sont localisées en zone d'activité, à proximité de l'autoroute A1. Certaines activités ont choisi de s'installer à Senlis pour la visibilité de l'A1. Ces activités sont pour partie en perte de vitalité. Interdire ces enseignes permettant une certaine visibilité constituerait un acte supplémentaire vers la perte de vitalité de ces activités, ce qui n'est pas souhaitable.
Limiter à une enseigne de moins de 1 m ² par tranche de 25 m.	Les enseignes de moins de 1m ² sont incluses (par le RLP) dans la règle de densité du 1 dispositif par voie.
Appliquer à ces enseignes (hors agglomération) les dispositions concernant la ZPO	Les enseignes hors agglomération ont été intégrées dans les règles d'enseignes de la ZP2

II. Les principales thématiques abordées

Deux grandes thématiques sont ressorties des différents échanges issus de la concertation (réunions acteurs) :

> la problématique du contrôle de la publicité et de sa limitation est apparue comme un sujet important, notamment de la part des associations environnementales. Ce point a fait écho au contrôle de l'affichage trop démonstratif de certains commerçants et à l'objectif de limitation des formats des enseignes au sol notamment.

> le sujet de la valorisation du centre-ville : il est apparu important à chacun de mettre en œuvre des règles adéquates en vue de préserver le cœur du SPR et ses enseignes traditionnelles

Chapitre 5 : Bilan de la concertation

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du RLP, depuis la délibération du **18 septembre 2013** lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan de concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

Les rencontres de concertation ont permis de répondre aux questions spécifiques des habitants. Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de RLP.

Chapitre 6 : Annexes

- *CR des réunions acteurs*

Compte-rendu réunion du 13-03-2015, représentants Etat et PPARésumé des discussions**Conseil Municipal du 8 juillet 2021**
Délibération n° 9 - Annexe 8

Madame le Maire remercie les représentants de l'Etat et du PNR de leur présence à cette première réunion consacrée à la révision du règlement communal de publicité.

La présente réunion a pour objet, de présenter aux services du préfet et aux PPA, le diagnostic de la situation communale et les premières orientations, la même présentation ayant eu lieu précédemment, à destination des professionnels de l'affichage et des associations, dans le cadre de la concertation fixée par la délibération.

C.MELACCA-NGUYEN, conseil de la commune, rappelle le contexte législatif et réglementaire issu de la Loi Grenelle II, notamment le déroulé de la procédure : strictement calquée sur celle d'élaboration du PLU, incluant, en plus, un avis de la commission départementale des sites et paysages.

La commune est protégée au regard de la publicité car son territoire est entièrement situé en site inscrit de la Vallée de la Nonette, en PNR Oise Pays de France, pour partie en secteur sauvegardé et comporte en outre, une vingtaine d'immeubles classés ou inscrits MH.

L'article L 581-8 du code de l'environnement fixe une interdiction de publicité dans tous ces lieux (sauf pour l'affichage administratif et judiciaire) mais prévoit qu'il peut être dérogé à cette interdiction dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP). C'est la décision prise par le conseil municipal le 18 septembre 2013, qui a notamment fixé comme objectifs, de tenir compte à la fois de la protection du cadre de vie et de la nécessité d'une expression publicitaire et d'une signalisation des activités économiques.

La situation relevée en septembre 2013 fait apparaître l'absence de tout dispositif publicitaire et pré-enseigne de grand format, étant rappelé qu'une réglementation communale de publicité est en vigueur depuis longtemps sur la commune, suite à 3 arrêtés pris entre 1986 et 1995.

Ont été cependant relevés quelques dispositifs ou mobiliers publicitaires sur la zone commerciale de Villevert (vérification à faire de leur terrain support, domaine privé ou domaine public ?), des abris destinés au public publicitaires et des mobiliers urbains destinés à supporter des informations à caractère général ou local avec face publicitaire de 2 m² (planimètres) ;

Les orientations proposéesLieux situés hors agglomération

- le RLP ne traitera pas les lieux situés hors agglomération où la publicité est interdite : les pré-enseignes dérogatoires devant disparaître pour la plupart au 13 juillet 2015 (sauf celles signalant produits du terroir, MH ouverts à la visite et les manifestations temporaires) et pouvant être remplacées par la signalisation d'information locale (SIL). Monsieur GIROUDEAU (PNR) précise que le PNR aide à la mise en place de cette signalétique (exemple à Vineuil saint Firmin) et que les indications sont génériques sans désigner les raisons sociales des établissements particuliers.

L'arrêté fixant les limites d'agglomération au sens du code de la route sera annexé au règlement local de publicité, il comportera un plan et devra être mis à jour si nécessaire.

Dans les communes non dotées d'un règlement local de publicité, c'est le préfet qui est en charge de la police de l'affichage : Madame le Maire cite le cas de Chamant sur le territoire de laquelle, sont installées des pré-enseignes dérogatoires. Les représentants de la DDT 60 signalent qu'ils sont déjà intervenus sur cette commune pour certaines infractions.

- lieux situés en agglomération : le RLP peut réintroduire la publicité, dans la limite de ce qui serait admis, en l'absence de PNR (sauf la publicité numérique apposée sur mobilier urbain qui est interdite) et en compatibilité avec les prescriptions de la charte du PNR.

Ainsi pour SENLIS, seraient admis, outre l'affichage administratif et judiciaire,

- l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif,

- la publicité apposée sur palissade de chantier avec format d'affichage limité ;

- la publicité supportée par certains mobiliers urbains, soit les abris destinés au public, les mâts et colonne porte-affiches et les mobiliers destinés à recevoir des informations à caractère général ou local mais ce, dans la limite de 2 m² de publicité commerciale.

Madame Le Maire souligne le besoin d'affichage culturel et d'annonce des manifestations temporaires, que ce soit sur mâts et colonnes porte-affiches qu'éventuellement sur micro-affichage apposé sur les devantures.

Monsieur GUENOUN (ABF, STAP 60) souhaite disposer de la localisation de tous les mobiliers urbains publicitaires existants et ceux envisagés.

Monsieur GIROUDEAU (PNR Oise Pays de France) précise que l'avant - projet de charte du PNR a fait l'objet d'un avis favorable du CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) et de la fédération des PNR. Cependant, son adoption interviendra seulement mi 2016 ou fin 2016.

Certaines propositions du projet de charte du PNR (dispositions 23-6 de l'avant- projet arrêté par décision du Comité Syndical du 12 nov.2014), apparaissent trop restrictives comme :

-la possibilité d'assouplir l'interdiction de publicité uniquement sur les axes structurants et le maintien de l'interdiction de la publicité dans les 200 m mesurés depuis l'entrée de l'agglomération : les abris publicitaires et les planimètres ont une utilité réelle en entrée de ville et en centre -ville également.

En matière d'enseignes, C MELACCA rappelle que le règlement local de publicité n'a pas l'obligation d'adopter des règles locales. S'il le fait, celles-ci doivent nécessairement être plus restrictives que celles nationales, devenues beaucoup plus protectrices depuis le 1^{er} juillet 2012.

Monsieur GUENOUN (ABF) fait observer que le Ministère de la Culture ne considère pas les dispositifs annonçant les marques ou produits vendus par un établissement, comme des enseignes.

C. MELACCA signale certaines propositions de l'avant- projet de charte du PNR pouvant poser problème :

-la limitation de l'enseigne en drapeau à 10% de celle en bandeau, qui elle-même est limitée au titre des 15% de la superficie de la façade commerciale au lieu des 25% de la règle nationale :

-l'obligation pour les enseignes en drapeau d'être installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, n'est pas compatible avec certaines exigences édictées au titre de la circulation routière ;

-l'interdiction des enseignes en toiture même en zones d'activités ;

-la limitation des enseignes scellées au sol à 4 m² , étant rappelé que la réglementation nationale depuis le 1^{er} juillet 2012, les limite à un seul dispositif par voie et par établissement. Par contre, il n'y a pas de limitation de celles de moins de 1 m² : le RLP pourrait traiter cette situation.

Monsieur GIROUDEAU (PNR) envisage de réunir prochainement les 3 communes en cours d'élaboration de leur RLP pour les entendre sur les dispositions de l'avant -projet de charte, prévues en matière de réglementation de la publicité et des enseignes.

Madame le Maire souhaite une certaine souplesse en matière d'enseignes dans la mesure où leur installation est soumise à son autorisation et ce, après accord de l'ABF en secteur sauvegardé et dans les périmètres de protection délimités autour des nombreux immeubles classés et inscrits MH. Par contre, depuis juillet 2012, l'avis de l'ABF n'est plus requis en PNR et en site inscrit.

Madame le Maire remercie tous les présents de leur participation et les invite à lui adresser leurs observations par écrit, dans l'attente d'une deuxième réunion.

Compte-rendu réunion du 13-03-2015, professionnels et associations

Résumé des discussions

Monsieur ZERT (Urbanisme) remercie les représentants des sociétés d'affichage et des 2 associations de leur présence à cette première réunion consacrée à la révision du règlement communal de publicité.

La présente réunion a pour objet, le diagnostic de la situation communale et les premières orientations aux organismes compétents en matière de publicité ou de paysages, selon les modalités de concertation fixées par la délibération du 18 septembre 2013.

La même présentation aura lieu ensuite, à destination des représentants de l'Etat et des PPA.

C.MELACCA-NGUYEN, conseil de la commune, rappelle le contexte législatif et réglementaire issu de la Loi Grenelle II, notamment le déroulé de la procédure : strictement calquée sur celle d'élaboration du PLU, incluant, en plus, un avis de la commission départementale des sites et paysages.

La commune est protégée au regard de la publicité car son territoire est entièrement situé en site inscrit de la Vallée de la Nonette, en PNR Oise Pays de France, pour partie en secteur sauvegardé et comporte en outre, une vingtaine d'immeubles classés ou inscrits MH.

L'article L 581-8 du code de l'environnement fixe une interdiction de publicité dans tous ces lieux (sauf pour l'affichage administratif et judiciaire) mais prévoit qu'il peut être dérogé à cette interdiction dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP). C'est la décision prise par le conseil municipal le 18 septembre 2013, qui a notamment fixé comme objectifs, de tenir compte à la fois de la protection du cadre de vie et de la nécessité d'une expression publicitaire et d'une signalisation des activités économiques.

La situation relevée en septembre 2013 fait apparaître l'absence de tout dispositif publicitaire et pré-enseigne de grand format, étant rappelé qu'une réglementation communale de publicité est en vigueur depuis longtemps sur la commune, suite à 3 arrêtés pris entre 1986 et 1995.

Ont été cependant relevés quelques dispositifs ou mobiliers publicitaires sur la zone commerciale de Ville vert (vérification à faire de leur terrain support, domaine privé ou domaine public ?), des abris destinés au public publicitaires et des mobiliers urbains destinés à supporter des informations à caractère général ou local avec face publicitaire de 2 m² (planimètres) ;

Les orientations proposées

Lieux situés hors agglomération

- le RLP ne traitera pas les lieux situés hors agglomération où la publicité est interdite : les pré-enseignes dérogatoires devant disparaître pour la plupart au 13 juillet 2015 (sauf celles signalant produits du terroir, MH ouverts à la visite et les manifestations temporaires) et pouvant être remplacées par la signalisation d'information locale (SIL). Le PNR aide à la mise en place en agglomération ou en dehors, de cette signalétique, dont les indications sont génériques sans désigner les raisons sociales des établissements particuliers.

L'arrêté fixant les limites d'agglomération au sens du code de la route sera annexé au règlement local de publicité, il comportera un plan et devra être mis à jour si nécessaire.

Dans les communes non dotées d'un règlement local de publicité, c'est le préfet qui est en charge de la police de l'affichage : Madame le Maire cite le cas de Chaman sur le territoire de laquelle, sont installées des pré-enseignes dérogatoires.

- lieux situés en agglomération : le RLP peut réintroduire la publicité, dans la limite de ce qui serait admis, en l'absence de PNR (sauf la publicité numérique apposée sur mobilier urbain qui est interdite) et en compatibilité avec les prescriptions de la charte du PNR.

Ainsi pour SENLIS, seraient admis, outre l'affichage administratif et judiciaire,

- l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif,

- la publicité apposée sur palissade de chantier avec format d'affichage limité ;

- la publicité supportée par certains mobiliers urbains, soit les abris destinés au public, les mâts et colonne porte-affiches et les mobiliers destinés à recevoir des informations à caractère général ou local mais ce, dans la limite de 2 m² de publicité commerciale.

Madame Le Maire souligne le besoin d'affichage culturel et d'annonce des manifestations temporaires, que ce soit sur mâts et colonnes porte-affiches, mobiliers pour l'instant inexistants sur la commune.

Monsieur ... (association La sauvegarde) évoque les bâches et calicots temporaires : la Loi Grenelle II permet au Maire d'autoriser au cas par cas (sauf si le RLP l'interdit) des bâches publicitaires sur échafaudage de chantier et des dispositifs de dimensions exceptionnels liés à des manifestations temporaires (avec avis de la CDNPS).

C. MELACCA signale certaines dispositions du projet de charte du PNR (dispositions 23-6 de l'avant-projet arrêté par décision du Comité Syndical du 12 nov.2014), qui apparaissent trop restrictives comme le maintien de l'interdiction de la publicité dans les 200 m mesurés depuis l'entrée de l'agglomération et « l'attention particulière » portée aux établissements scolaires et aux ronds-points :

Monsieur COURRAULT (société DECAUX) approuve la volonté municipale de limiter à 2 m² la publicité commerciale apposée sur les mobiliers d'information à caractère général ou local.

Il rappelle les spécificités du mobilier urbain publicitaire et précise que les faces sont très bien « vendues » sur Senlis.

Les restrictions proposées par l'avant-projet de charte du PNR sont contraignantes : sur les 8 abris publicitaires existants, certains seraient concernés. (Rondpoint du Cerf notamment).

Monsieur COURRAULT estime que la situation actuelle en termes de mobilier urbain publicitaire est équilibrée et n'appelle pas d'augmentation du nombre d'emplacements. Ainsi l'absence de planimètres publicitaires en centre-ville est adaptée à l'étroitesse des trottoirs.

Monsieur HUFTIER (Paysages de France) précise que son association est opposée à la réintroduction de la publicité dans les PNR mais que la proposition d'admettre des mobiliers urbains avec 2 m² de publicité commerciale, ne lui paraît pas choquante.

Il insiste cependant sur le caractère accessoire de la publicité commerciale fixé par le code de l'environnement et donc sur le positionnement adapté de la face dévolue aux informations à caractère général ou local.

Monsieur BERLANDA (société INSERT) précise que le micro-affichage sur devantures n'est pas présent sur la commune.

En matière d'enseignes, C MELACCA rappelle que le règlement local de publicité n'a pas l'obligation d'adopter des règles locales. S'il le fait, celles-ci doivent nécessairement être plus restrictives que celles nationales, devenues beaucoup plus protectrices depuis le 1^{er} juillet 2012.

Monsieur (La sauvegarde) signale la présence de chevalets publicitaires au droit des commerces, de centre-ville notamment : leur régularisation n'est pas souhaitée

Le Maire précise que ce besoin de signalisation pourrait être résolu par une forme de micro-signalétique économique (= SIL).

Madame le Maire souhaite une certaine souplesse en matière d'enseignes dans la mesure où leur installation est soumise à son autorisation et ce, après accord de l'ABF en secteur sauvegardé et dans les périmètres de protection délimités autour des nombreux immeubles classés et inscrits MH. Par contre, depuis juillet 2012, l'avis de l'ABF n'est plus requis en PNR et en site inscrit.

Madame le Maire remercie tous les présents de leur participation et les invite à lui adresser leurs observations par écrit, dans l'attente d'une deuxième réunion.

REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Réunion des Personnes Publiques Associées

Présents :

Pascale Loiseleur : maire de la commune de Senlis

Patrice Reignault : adjoint aux commerces de la commune de Senlis

Philippe Kellner : maire de la commune de Verneuil-en-Halatte

Charles Morel : DDT de l'Oise

Thomas Landorique : DDT de l'Oise

Jean-Lucien Guenoun : ABF

Jean Marc Giroudeau : PNR de l'Oise

Catherine Garcia : directeur de l'aménagement et de l'urbanisme à la ville de Senlis

Christophe Guégan : architecte Conseil à Senlis

Carole Dauphin : coordinatrice Action Cœur de Ville à Senlis

Emeline DRAGO : responsable Service Voirie à Senlis

K. Petit : Conseil Départemental de l'Oise (problèmes de connexion)

Sabrina Nebri et JB Coron : instructeurs à Senlis

Sophie Pellier : chargée de missions RLP dans le bureau d'études Even Conseil

Excusés :

Guillaume Maréchal : Président de la Communauté de Commune Senlis Sud-oise

Zéphyrin Legendre, Vice-Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Hauts-de-France et Président de délégation de l'Oise

José Lejeune : Agence Régionale de Santé des Hauts de France

Conseil Municipal du 8 juillet 2021
Délibération n° 9 - Annexe 10

OBJET DE LA REUNION

Présentation du diagnostic, des orientations et du projet de règlement du nouveau RLP

POINTS ABORDES

- **Reclassement du PNR**

M. Giroudeau du PNR précise que le décret de reclassement du Parc est passé le 18 janvier 2021 et a été publié au JO le lendemain.

L'élaboration du RLP doit donc bien être compatible avec les dispositions de la charte du PNR.

- **Dispositions générales encadrant la publicité**

Question de la DDT : l'interdiction des dispositifs en doublon, est-elle considérée au sein de la même unité foncière ?

Réponse d'Even Conseil : Oui, l'interdiction des dispositifs en doublon s'entend comme l'interdiction de deux supports installés côte à côte sur une même unité foncière. La définition sera précisée dans le règlement écrit.

- **Mise en place du kiosque**

Question 1 : Dans la cadre du projet de kiosque, la ville deviendra-t-elle propriétaire de ce mobilier ?

Réponse apportées par Catherine Garcia et M. Reignault : la commune recherche à recréer un point maison de la presse dans le centre-ville. La réflexion actuelle envisage de faire financer ce point presse par la publicité. Cependant la ville n'exclue pas la possibilité de faire fabriquer le kiosque en interne de manière à en être pleinement propriétaire.

Question 2 : Actuellement le kiosque est envisagé sur la place Henri IV. M. Guenoun précise que cela n'entre pas en contradiction avec le secteur sauvegardé. Cependant il interroge sur la légitimité de cet emplacement et demande si une localisation rue de la république ne serait pas plus pertinente au regard des enjeux économiques à ce niveau-là.

Réponse : le kiosque est envisagé comme un des éléments moteurs du programme action cœur de ville, d'où la localisation envisagée. Le confinement a montré un attachement des habitants aux commerces de centre-ville qui ont été plébiscités ces derniers mois. Le kiosque constituera un objet très ponctuel, qui n'ouvrira pas la porte à d'autres dispositifs publicitaires, tout en apportant une réelle plus-value au cœur de ville.

- **Affichage sur les commerces**

Question : Pourquoi réintroduire le micro-affichage, même avec les restrictions envisagées, dans la commune ?

Réponse d'Even Conseil : le micro-affichage est actuellement présent ponctuellement sur certains commerces et leur apporte un revenu facilitant le maintien du commerce de proximité en centre-ville.

M. Guégan précise que les commerçants ont besoin d'apposer des informations sur la devanture tels que leurs horaires. Cela n'entre pas dans la catégorie du micro-affichage qui est de la publicité, mais représente un réel besoin pour les commerces. De plus, peu de commerces du centre ancien présentent un linéaire sur rue de plus de 10m.

L'ABF émet un avis défavorable à la réintroduction du micro-affichage. Ce type de dispositifs ne sera donc finalement pas réintroduit.

Cependant des dispositions particulières permettant l'affichage des menus ou des messages secondaires pourront être intégrées au règlement.

- **Surface des enseignes**

Précision de M. Morel, DDT : les enseignes en vitrophanie entrent dans le calcul de surface des enseignes en façade du code de l'Environnement (15% à 25% de la devanture commerciale).

- **Enseignes au sol**

Dans le projet de règlement, il est prévu d'interdire les chevalets.

M. Guenoun, serait favorable à l'autorisation des chevalets qui constituent un espace de visibilité pour certains commerces et notamment pour les restaurants.

La commune précise que cette interdiction a été motivée par des questions sécuritaires. Les chevalets sur le domaine public limitent la largeur des espaces circulables et a déjà provoqué des accidents par le passé.

Cependant Mme la maire précise qu'en période de piétonisation, la question de la sécurité et de l'accessibilité se posera différemment. Cette disposition réglementaire pourra ainsi être rediscutée et les chevalets potentiellement autorisés.

Le Code de l'Environnement ne créant pas de distinction entre les différents commerces, il ne sera pas possible d'autoriser les chevalets pour les restaurants et pas pour les autres activités.

Concernant les enseignes au sol, hors chevalets, M. Guenoun propose de les limiter en format afin de se rapprocher du RLP actuellement en vigueur, en imposant par exemple un maximum à 4m², voir 3m². Créer éventuellement une dérogation pour les supports regroupant plusieurs enseignes.

Pascale Loiseleur souligne que, bien que l'enjeu de préservation des paysages est au cœur des discussions autour du RLP, le règlement doit également veiller à la santé économique des entreprises. L'objectif est d'améliorer la bonne lisibilité de chaque activité et non de nuire à l'attractivité des zones commerciales et des secteurs d'activités.

- **Enseignes sur clôture**

Question : une distinction a-t-elle été proposée entre les clôtures aveugles et non aveugles ?

Réponse : il n'est pour le moment pas envisagé de distinction. En revanche les enseignes prenant la forme de bâches seront interdites dans toute la commune. Les enseignes sur clôture seront très limitées du fait des nombreuses restrictions envisagées dans le règlement.

M. Guenoun propose de limiter le format de ces enseignes, en imposant par exemple un maximum à 2m², et d'intégrer des notions de bonne intégration afin de ne pas occulter les vues.

Les formats seront réétudiés et l'intégration de l'enseigne à son environnement fait déjà l'objet d'une disposition réglementaire, ce qui devrait permettre leur qualité.

- **Enseignes perpendiculaires**

M. Guenoun propose de limiter les enseignes perpendiculaires à 50 x 50 m²

Catherine Garcia précise que dans le centre-ville la norme actuellement autorisé dans les avis ABF est plutôt de 60x60cm.

Par rapport aux supports il est décidé de ne pas préciser s'ils sont ou non inclus dans le calcul de surface, étant donné que les enseignes en fer forgé sont parfois constituées de supports importants.

- **Panneaux de commercialisation**

M. Genoun propose de limiter les panneaux de commercialisation à un format de 6m².

Jean Marc Giroudeau propose également de se saisir du sujet des panneaux publicitaires s'installant après les ventes immobilières. Ces supports ne sont pas conformes au code de l'Environnement et doivent ainsi être supprimés.

- **Démontage des enseignes**

Christophe Guégan interroge sur la temporalité liée au démontage des enseignes après une cessation d'activité et demande s'il serait pertinent d'intégrer une disposition spécifique dans le RLP.

Réponse : une disposition est d'ores et déjà prévue à l'article R581-58 du Code de l'Environnement : l'enseigne « est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque. »

- **Caducité du RLP**

Le RLP de la commune étant actuellement caduc, les demandes d'autorisation seront désormais gérées par la DDT.

Cette caducité rend l'interdiction de publicité liée au PNR active.

REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Réunion des Acteurs Economiques

Présents :

Pascale Loiseleur : maire de la commune de Senlis

Patrice Reignault : adjoint aux commerces de la commune de Senlis

Catherine Garcia : directeur de l'aménagement et de l'urbanisme à la ville de Senlis

Nelly Willot : représentante de l'association La Sauvegarde de Senlis

Valentin Gourdon : représentant de JC Decaux

Thierry Courrault : représentant de JC Decaux

Jean-Marie Delalande : représentant de Paysage de France

Sophie Pellier : chargée de missions RLP dans le bureau d'études Even Conseil

Excusé :

Société INSERT

OBJET DE LA REUNION

Présentation du diagnostic, des orientations et du projet de règlement du nouveau RLP

POINTS ABORDES

- **Non-conformité**

Remarque de M. Delalande : La mise en conformité des dispositifs aurait déjà du être effectuée et ne peut pas constituer un objectif du RLP.

Réponse : Quelques dispositifs non conformes ont été identifiés et seront effectivement mis en conformité. Ce point ne constitue pas une orientation mais a été soulevé comme un enjeu au cours du diagnostic, avant d'entamer la phase règlementaire.

- **Zonage**

Remarque de M. Delalande : Le zonage ZPR3 qui traverse notamment le Site Patrimonial remarquable apparait comme un « zonage charcutage » aux vues des ambitions évoquées, notamment de préservation du centre historique

Réponse : Le zonage ne doit pas soulever d'inquiétude, étant donné les règles extrêmement restrictives appliquées. Ce zonage d'axe a pour objectif de permettre l'implantation d'éléments de communication

ponctuels pour les évènements organisés dans la ville. Le but étant ainsi de limiter l’affichage sauvage qui serait généré par l’absence de points de visibilité. Ce zonage d’axe permet ainsi de ne pas définir de souplesse règlementaires dans toute la commune, mais uniquement sur les secteurs où l’affichage sauvage pourrait s’implanter. Il s’agit d’une proposition qui peut être discutée.

- **Bâches publicitaires**

Question M. Delalande : Les bâches publicitaires ne sont pas mentionnées. Cela veut-il dire qu’elles sont autorisées ?

Réponse d’Even Conseil: Les bâches publicitaires ne sont pas évoquées dans le RLP et donc non réintroduites.

- **Mobilier urbain**

Remarque de M. Delalande : Il est proposé d’autoriser le mobilier urbain afin de permettre une communication des acteurs locaux. Hors il n’est pas possible de maîtriser l’affichage sur le mobilier urbain.

Réponse apportée par JC DECAUX: il est effectivement très difficile de refuser l’affichage d’un acteur économique. JC Decaux le fait ponctuellement, via son comité d’éthique, lorsque l’affichage en question n’est pas en accord avec la politique du groupe.

Dans la commune, le mobilier urbain totalise 24 faces publicitaires. 15 faces sont dédiées à des acteurs communaux, les autres faces sont utilisées par des acteurs de la région tels qu’Aéroville, mais pas par des acteurs nationaux.

Pascale Loiseleur précise que l’affichage d’Aéroville est en contradiction avec les objectifs de la commune de mettre en avant les commerces de la commune et la consommation locale.

- **Enseignes hors agglomération**

Question de M. Delalande : Les enseignes hors agglomération ne sont pas mentionnées. Comment seront-elles règlementées ?

Réponse d’Even Conseil: ces enseignes suivront à priori les dispositions de la ZP2

- **Enseignes au sol**

Question de M. Delalande : Dans le projet de règlement, il est prévu d’autoriser les enseignes au sol, or ces enseignes constituent des publicités déguisées. Pourquoi ne pas les interdire ?

Réponse d’Even Conseil: ces enseignes constituent des outils d’orientation, au sein des grandes parcelles. Ainsi elles ont un rôle fonctionnel différent des enseignes en façade.

Pour autant une nouvelle réflexion sera menée sur les formats autorisés et les types d’enseignes au sol autorisés.

- **Enseignes en toiture**

Question de M. Delalande : Les enseignes en toiture constituent d’une certaine façon un message publicitaire, pourquoi sont-elles autorisées ?

Réponse d’Even Conseil: Les quelques enseignes en toiture présentes sur la commune sont localisées en zone d’activité, à proximité de l’autoroute A1. Certaines activités ont choisi de s’installer à Senlis

pour la visibilité de l'A1. Ces activités sont pour partie en perte de vitalité. Interdire ces enseignes permettant une certaine visibilité constituerait un acte supplémentaire vers la perte de vitalité de ces activités, ce qui n'est pas souhaitable.