



APPEL A CANDIDATURES

**CONCEPTION / REALISATION D'UN PÔLE SANTÉ
SUR CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL**

CAHIER DES CHARGES

- **Annexe 1** : Plan de situation du tènement foncier à céder
- **Annexe 2** : Règlement du PLU

SOMMAIRE

- Article 1 : Objet de la consultation**
- Article 2 : Présentation du terrain cédé pour l'opération**
- Article 3 : Destination des locaux professionnels de la santé**
- Article 4 : Objectifs et attentes du pôle médical**
- Article 5 : Partage de l'information**
- Article 6 : Coordination avec les acteurs externes**
- Article 7 : Contenu du cahier des charges**
- Article 8 : Modalités d'acquisition du tènement foncier**
- Article 9 : Prix du terrain**
- Article 10 : Transfert de propriété**
- Article 11 : Servitudes et état du bien**
- Article 12 : Impôts et taxes**
- Article 13 : Frais**
- Article 14 : Visite des lieux et informations**
- Article 15 : Contenu du dossier de candidature**
- Article 16 : Modalité et critères du choix de l'offre**
- Article 17 : Planning souhaité**

PRÉAMBULE

La loi HPST (loi portant réforme de l'Hôpital et relative aux Patients, à la Santé et aux Territoires) du 21 juillet 2009, visant à décloisonner les secteurs sanitaires et médicosociaux, a réaffirmé la place des médecins généralistes en leur confiant un rôle majeur de « pivot » dans l'organisation des soins de premiers secours, notamment pour le médecin traitant reconnu garant de la coordination des soins.

Le non remplacement des médecins partant en retraite dans les territoires, motive la recherche de solutions axées sur une bonne collaboration entre les professionnels de santé.

Après concertation de l'ensemble des professionnels de santé et avec la volonté des élus de la commune, le constat de la nécessité de regrouper des acteurs dans une structure commune est apparu comme une nécessité pour assurer la pérennité d'une offre de soins de qualité sur notre territoire.

La ville de Pierrelatte souhaite donc s'impliquer dans ce projet en proposant à la vente un terrain en plein cœur du centre-ville, à des opérateurs immobiliers pour favoriser l'installation de médecins généralistes et ainsi provoquer la synergie d'un regroupement de professionnels de santé pour répondre à la désertification médicale du territoire.

Article 1 - Objet de la consultation

Le présent appel à candidatures s'inscrit dans le cadre d'un projet de conception et de réalisation d'un pôle de santé médical et paramédical sur un tènement foncier appartenant au domaine privé de la ville de Pierrelatte.

**L'opération technique et financière sera assurée par des opérateurs privés. Le programme s'adresse donc à des promoteurs et constructeurs immobiliers.
Le candidat retenu aura la charge de la conception, de la réalisation, du financement et de la commercialisation des locaux en location ou vente.**

La cession du terrain avec charge, porte uniquement sur la volonté de la commune à faire respecter les engagements de l'opérateur à réaliser un programme qui permettra d'accueillir des activités médicales et paramédicales dans les meilleures conditions possibles sur le site retenu. Le présent cahier des charges présente les besoins et les attentes sur les aspects fonctionnels et qualitatifs de la construction.

L'identification sommaire du besoin est le résultat d'une concertation conduite auprès des acteurs du monde médical et les utilisateurs potentiels de l'équipement pour répondre aux nécessités du territoire. Il reflète les besoins exprimés en matière de santé publique avec les différents professionnels de santé, du secteur social, élus représentants de la collectivité locale. Ce projet devrait fédérer l'attractivité du territoire au niveau des professionnels de santé.

Le présent document se compose de 19 pages.

**NOTA : Ce document contractuel constitue l'objet de la cession du terrain avec charges en termes d'objectifs tels qu'ils sont attendus par la commune de Pierrelatte.
Le présent document sera obligatoirement annexé au compromis et l'acte de vente, et engage l'acquéreur sur le respect de l'ensemble des articles et des clauses qui le compose.**

Article 2 - Présentation du terrain cédé pour l'opération

Le terrain à céder se trouve sur la parcelle AD 444 issue du découpage de la parcelle AD 378. Cette division a fait l'objet d'une enquête publique dont le rapport du commissaire enquêteur a été approuvé par délibération N°2019-084 du 03 juin 2019. La désaffectation du domaine communal a été approuvée par le Conseil Municipal, en date du 16 septembre 2019 (délibération N° 2019-140).

Le terrain se situe au carrefour de la rue Saint Exupéry et du Boulevard Denis Papin, sur la partie Est de la commune : zone déficitaire en offre de soins à l'échelle du territoire.

La gare SNCF se trouve à proximité, le centre-ville est à une distance de 300 mètres linéaires à pied via un cheminement doux PMR.

L'implantation sur le parking SOGNO offre une proximité immédiate pour les administrés. Ce regroupement permet de dynamiser le travail en commun des professionnels de santé. Sa position sur le territoire offre notamment :

- La lisibilité du futur équipement
- La proximité avec la population (centre-ville)
- Accessibilité automobile, (aire de stationnement suffisante, axes majeurs de circulation)

- Accessibilité piétons (une majorité de personnes doit pouvoir venir à pied)
- Attractivité : proximité avec les commerces, les organismes publics
- La proximité avec d'autres structures médicales, paramédicales comme le laboratoire d'analyse ou les transports sanitaires, mais également les services sociaux et organismes publics.

La surface cédée sera de 2000 m², elle devra intégrer le bâtiment et la zone de stationnement nécessaire à l'activité. Le programme devra s'incorporer dans cet espace et trouver son positionnement sans pénaliser le domaine public environnant.

Le programme devra proposer une architecture qualitative et durable tout en respectant la typologie du tissu environnant, notamment celle de l'avenue Saint Exupéry.

L'aménée et la distribution des réseaux jusqu'à la limite de la propriété resteront à la charge de l'opérateur, le secteur étant desservi en eau/assainissement, électricité et téléphonie.

La construction devra être édifiée selon les règles du PLU en vigueur, à la date du dépôt de permis de construire.

En aucun cas, le terrain cédé ne pourra être utilisé pour y établir une construction autre que celle prévue au présent document. La collectivité se réserve le droit d'intenter une action en justice pour obtenir l'annulation de la vente du terrain en cas de non-respect du cahier des charges ou de non réalisation du programme dans un délai de 18 mois à compter de la date de la vente du terrain. L'acquéreur devra également verser une indemnité de 100.00 € par jour de retard au terme de ce délai. Ces garanties seront prévues dans l'acte de vente.

Article 3 - Destination des locaux professionnels de la santé

Le promoteur s'engage à n'accueillir dans ses locaux que des professionnels de santé (médical et paramédical). Le bâtiment ne devra en aucun cas proposer de logement ou des activités autres que celles prévues dans ce programme.

Le projet de pôle santé devra être structuré et composé par, au moins, deux médecins généralistes.

Exemple de composition du pôle médical souhaité :

- **Médecins généralistes de 2 à 4 (Installation prioritaire contractuelle)**
- **Cabinet d'infirmier**
- **Réflexologie plantaire**
- **Sophrologie**
- **Ophthalmologiste**
- **Psychologue**
- **Kinésithérapeute**
- **Ostéopathe**
- **Dentiste**
- **Un cabinet pour consultation de spécialiste extérieur**
- **Communs privés (salle repas, une salle de réunion, bloc sanitaires, archives, serveur)**
- **Sanitaires publics avec PMR**
- **Salle d'attente commune à toutes les professions, avec secrétariat**
- **Bloc sanitaire pour les professionnels**

D'autres professions médicales sont possibles : sages-femmes mais également, des auxiliaires médicaux, tels qu'orthophoniste, orthoptiste, prothésiste et orthésiste pour l'appareillage de personnes handicapées, diététicien, biologistes, etc.

La commune dispose d'une première liste de professionnels médicaux et paramédicaux locaux qui souhaiteraient s'installer dans un programme collectif. Les coordonnées de ces professionnels seront transmises avec leurs accords à l'opérateur retenu pour réaliser son étude de marché.

Article 4 - Objectifs et attentes du pôle médical

- Le pôle santé devra être configuré de manière à pouvoir organiser la continuité des soins,
- Disposer de locaux pour accueillir des permanences ponctuelles de professionnels spécialisés,
- Faciliter l'installation de nouveaux professionnels de santé.

Article 5 - Partage de l'information

Le pôle santé pourra être équipé de manière à mettre en place un dispositif de partage d'informations sécurisé, pour ses besoins propres de gestion et de coordination entre professionnels de la structure.

Le regroupement des acteurs médicaux pourrait également faciliter la mise en place d'outils de télémédecine avec consultations de spécialistes à distance et la vacation d'une médecine spécialisée dans des locaux prévus à cet effet.

Article 6 - Coordination avec les acteurs externes

Le pôle de santé permettra de développer la coopération avec le Centre Hospitalier de Montélimar, l'accueil de jour de l'EHPAD de Pierrelatte. Cette maison permettra également de faciliter l'accès aux PMI du département et le rapprochement avec des institutions comme l'IME de Pierrelatte, le CCAS, le foyer EPHAD de la Pastourelle.

Article 7 - Contenu du cahier des charges

Le présent cahier des charges comprend 3 annexes qui correspondent à :

- **Annexe 1** : Plan de situation du tènement foncier à céder
- **Annexe 2** : Règlement du PLU

Article 8 - Modalités d'acquisition du tènement foncier

L'opérateur s'engage à respecter l'ensemble des conditions suivantes :

Le compromis de vente devra être signé au plus tard, deux mois après la notification de la Commune au candidat retenu, avec l'acceptation de son offre par lettre recommandée. Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente. Le permis de construire devra être déposé, au plus tard 2 mois après la signature du compromis de vente du terrain. L'acte de vente définitif sera conditionné par l'obtention du permis de construire et devra être signé au plus tard, 5 mois après le compromis de vente.

En cas d'abandon du projet par le candidat retenu pendant la période du compromis, la commune conservera le dépôt de garantie.

Article 9 - Prix du terrain

La valeur vénale du bien est estimée par le service de France Domaine à 210 000 € HT. La Commune pourra accepter un prix inférieur (10%) sous réserve que le candidat présente un dossier complet conforme au cahier des charges et qui réponde parfaitement aux objectifs visés dans le contexte du présent document.

D'autre part, le porteur de projet devra avoir démontré son implication dans la recherche et l'installation de professionnels de santé en phase d'étude de marché et ce jusqu'à la signature du contrat de vente. Le prix définitif sera donc signifié à la signature de la vente définitive.

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété. Le prix d'acquisition, déduction faite du montant de l'acompte versé lors de la signature du compromis de vente, sera payé comptant à l'office notarial du choix de la collectivité.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal du terrain, les frais d'actes et autres accessoires liés à la vente.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la ville de Pierrelatte aura la faculté :

**Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
Soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans ce cas l'acompte versé au titre du dépôt de garantie de 5 % restera acquis au vendeur.**

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le terrain à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50% des parts.

Article 10 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective du terrain dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Article 11 - Servitudes et état du bien

Le candidat retenu prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de la commune de Pierrelatte, notamment de l'état du sol et du sous-sol.

Il devra faire son affaire de toutes les amenées de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), depuis la limite du domaine public.

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou pas, continues ou discontinues, pouvant grever le bien sans aucun recours contre le vendeur.

Le terrain est à ce jour constitué d'un sol en enrobé et correspond à une emprise sur un parking anciennement public, avant son déclassement, qui a été réalisé dans le but de cette opération immobilière.

Article 13 - Impôts et taxes

L'acquéreur retenu, supportera les impôts et taxes de toute nature, à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Article 14 - Frais

Tous les frais relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur. La commune prendra en charge les frais de géomètre pour diviser la parcelle.

Article 15 - Visite des lieux et informations

Pour faire son offre, le candidat pourra visiter le site et obtenir toutes informations susceptibles de l'accompagner dans son projet d'acquisition, auprès de la direction du Pôle Aménagement Environnement et Travaux de la ville de Pierrelatte.

Cette procédure est organisée par la ville de Pierrelatte et suivie par le Pôle Aménagement Environnement et Travaux :

- Pour la partie urbanisme et technique :
Laurent RUCHON - directeurtechnique@ville-pierrelatte.fr - 04 75 96 97 04
- Secrétariat de Direction :
Charlotte MARTIN – 04 75 96 97 44

Article 16 - Contenu du dossier de candidature

Le dossier à remettre par les concurrents se présentera dans une unique enveloppe.

Il comprendra :

Une lettre de candidature qui précisera les engagements du candidat, à savoir :

Accepter expressément les termes du présent cahier des charges et les annexes qui le composent,
Accepter l'offre de prix du terrain sans remise à **210 000 €**,

S'engager à construire le bâtiment dans les délais imposés au présent calendrier,

Fournir les coordonnées et une attestation justifiant que l'architecte avec lequel il répond, est inscrit à l'ordre des architectes,

Présenter une équipe complète de maîtrise d'œuvre ayant les compétences Bâtiment et VRD,

Apporter toutes les précisions et situation administrative le concernant à savoir s'il s'agit d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale.

A cette effet, il produira l'ensemble des justificatifs attestant de sa situation tels que :

- Nom, prénom,
- Adresse,
- Dénomination sociale,
- Capital social,
- Siège social,
- Coordonnées complètes,

- Le nom du dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- La capacité financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- La déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- L'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au répertoire des Métiers ou équivalent,
- Si le candidat entend financer tout ou une partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur, le montant du ou des prêts souscrits, ainsi que la durée. Il devra fournir un document signifiant un avis favorable de son établissement bancaire lui accordant le prêt. Le vendeur ne souhaite pas de clauses suspensives liées à l'obtention du ou des prêts.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi, pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Un document de présentation du candidat (promoteur, constructeur immobilier) permettant au Maître d'Ouvrage d'apprécier la motivation et la capacité de l'équipe à produire un programme qualitatif adapté au contexte de l'opération, avec présentation des dernières réalisations similaires qui ont abouties, sous la forme de photographies ou reprographies accompagnées des coordonnées des Maîtres d'Ouvrages et montants des opérations.

Une note technique comprenant au moins :

- Une notice permettant d'appréhender la qualité de la réponse au programme, notamment concernant l'esthétique et la qualité architecturale de l'aménagement et de la construction,
- Le candidat peut également proposer des visites de construction similaires achevées ou en cours d'achèvement qui seront prises en compte dans la note,
- Une esquisse ou tout autre support permettant d'appréhender le type de construction envisagée ainsi que les aménagements extérieurs (espaces-verts, parkings, parvis, desserte).

L'ensemble des documents de candidature sont contractuels, les engagements de la lettre de candidature seront intégrés à l'acte de vente.

Article 17 - Modalité et critères du choix de l'offre

La pondération de jugement des candidatures s'établit de la manière suivante :

- Motivation et capacité de l'équipe à produire un programme qualitatif, adapté au contexte de l'opération. Moyens humains pour remplir la mission, en tenant compte des compétences attendues **(20 %)**,
- Qualité des dernières réalisations similaires ayant abouties et visite de sites **(10%)**,
- Capacité financière de l'opérateur à porter le projet privé de construction de l'immeuble et l'acquisition du foncier **(30%)**,
- Contenu de la note technique **(40 %)**

Article 18 - Planning souhaité

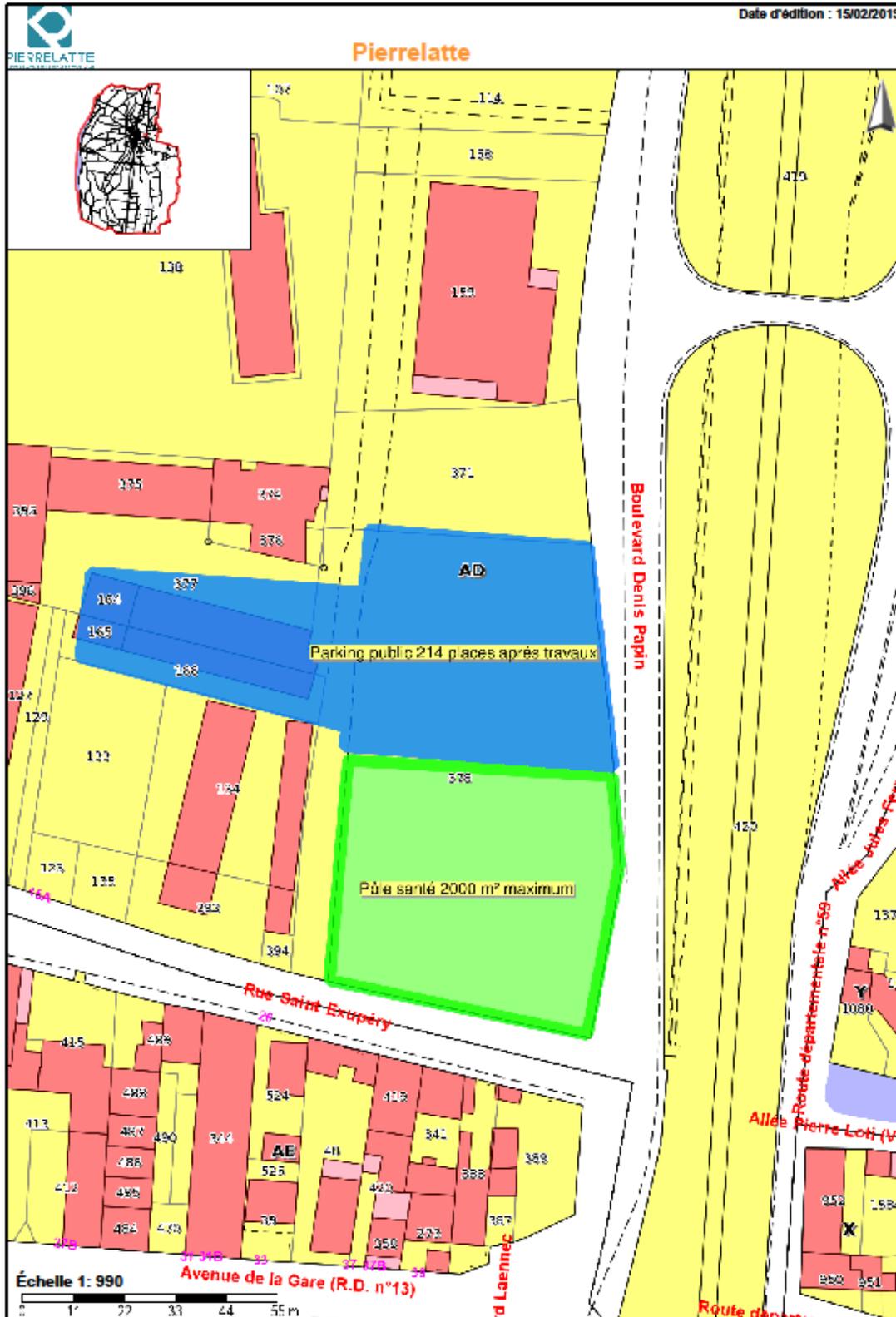
La municipalité souhaite que cette construction puisse se faire très rapidement, en raison de la désertification médicale que connaît la commune de Pierrelatte.

La mise à disposition des locaux est souhaitée pour :

Opérations	Mois
Appel à candidature jusqu'à la notification	2
Dépôt et autorisation d'urbanisme PC/AT	5
Délais de recours	2
Construction	8
TOTAL	17

ANNEXE 1

Plan de situation du terrain - zone verte



ANNEXE 2

Règlement de la zone du PLU

CARACTERE DE LA ZONE PRESENTIE POUR LE PROJET

La zone **UB** correspond aux zones à dominante d'habitat de deuxième couronne.

Elle comprend :

- Un secteur **UBa** où les règles favorisent une plus forte densité (immeubles collectifs, équipements publics et commerciaux),
- Un secteur **UBb**, de plus faible densité, composé de petits collectifs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les occupations et utilisations du sol, mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la  symbolique, dans le document graphique du règlement, sont interdits :

- Le changement de destination des surfaces à usage de commerces situées en rez-de-chaussée,
- Les commerces autres que ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol, suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol, soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site,
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la ■■■■■ symbolique, dans le document graphique du règlement, les commerces sont admis sous réserve d'être des commerces de détails.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UB, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra

privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 – Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

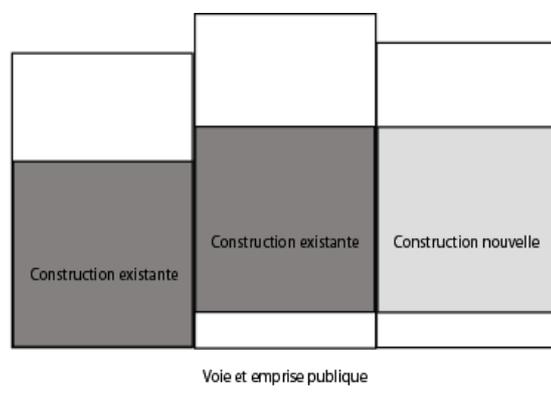
Non réglementé.

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

6.1 - Sauf indication contraire portée au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait,



- En secteur UB a,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement y est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

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

7.1 - Les bâtiments peuvent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m,
- Soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m.

7.2 - Les dispositions du 7.1 ne sont pas opposables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial,
- La voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2- Hauteur absolue maximale

En UB et UBa, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres.

En UBb, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes ou en vis à vis. Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les climatiseurs ne doivent pas apparaître en saillie sur les façades donnant sur les voies publiques.

11.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- Soit d'un mur plein, qui pourra être rythmé par des niches ou des jardinières,
- Soit d'un mur-bahut de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive,
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage,

Les clôtures seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les constructions environnantes.

Toute intervention sur un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7 devra être respectueuse de ce dernier ainsi que du contexte urbain dans lequel il se trouve.

Il est recommandé :

- De respecter les proportions des percements traditionnels,
- De maintenir les encadrements de fenêtre,
- De restituer les menuiseries en bois,
- De peindre les menuiseries,
- D'utiliser la tuile canal ou tuile plate dite « de Marseille » lors de la restauration de la couverture,
- De restaurer des enduits dans les tons « pierre »,
- Aucune canalisation en doit être visible en façade exception faite des descentes d'eaux pluviales qui doivent être verticales et réalisées en zinc ou en aluminium,
- Les éléments techniques (climatiseur, ventouses, etc.) ne doivent pas apparaître en façade.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) et par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher Cette norme ne s'applique pas aux commerces de détails situés dans le périmètre de centralité signalé ■■■■■ par la symbolique dans le document graphique du règlement	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

Le

Le candidat

Mention manuscrite « Lu et accepté »,