



Cahier des charges en vue de la cession d'un bien immobilier

Commune d'Avesnes-les-Aubert

Vente d'une maison d'habitation

Sis 11 Route Nationale

Surface habitable : 90 m²

Terrain : 244 m²

Cadastré D 709

Zone UBf

PRIX PLANCHER : 25 000 euros

Offre à remettre en lettre recommandée ou déposée directement à l'accueil de la mairie contre récépissé, au plus tard :

Le vendredi 3 septembre 2021



SOMMAIRE

Préambule

Première partie : conditions générales

Identification du vendeur

Objet de la consultation

Offres d'acquérir

- Contenu des offres
- Visites du bien
- Lieu où les documents peuvent être obtenus

Présentation des candidatures, choix et conditions générales

- Présentation des candidatures
- Date limite de réception des offres
- Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat
- Choix du candidat
- Mode de règlement du prix d'acquisition
- Conditions générales de l'acquisition

Seconde partie : conditions particulières

Identification et information sur le bien concerné

- Désignation de l'immeuble
- Situation locative
- Urbanisme
- Assainissement
- Eau potable
- Etat des risques naturels et technologiques
- Origine de propriété
- Conditions particulières
- Prix de base
- Délai de signature de l'acte de vente

Lettre de candidature

PREAMBULE

La commune d'Avesnes-les-Aubert est propriétaire depuis 2020 d'une maison d'habitation mitoyenne qu'elle a acquis par voie d'expropriation. Le bien était à l'abandon depuis plusieurs années et causait un trouble pour le voisinage. La Municipalité dans le cadre de ses orientations en matière d'habitat a décidé d'en faire l'acquisition **afin de mettre fin à cet état d'abandon et de pouvoir faciliter la remise sur le marché d'un bien immobilier répondant aux normes d'habitabilité.**

Le présent cahier des charges a pour objet de :

- Préciser les modalités de la mise en concurrence des candidats acquéreurs et les critères de sélection
- De présenter les caractéristiques du bien et de la parcelle concernée sur le plan réglementaire et urbanistique

Le cahier des charges se compose de deux parties :

- Les conditions générales (modalités et critères)
- Les conditions particulières (présentation du bien)

PREMIERE PARTIE

Les conditions générales

Modalités de la consultation et critères de sélection

1. Identification du vendeur :

Commune d'Avesnes-les-Aubert

3, rue Camélinat

59 129 AVESNES-LES-AUBERT

Tél : 03 27 82 29 19

Mail : melanie.veldeman@avesnes-les-aubert.fr

Référent du projet : Mélanie Veldeman, responsable urbanisme et grands projets

2. Objet de la consultation – appel à candidatures

La présente consultation a pour objectif d'identifier des candidatures à l'acquisition d'un bien immobilier que la commune souhaite mettre en vente en vue de sa réhabilitation aux fins d'habitat.

Toute personne intéressée peut remettre une offre d'achat dans les conditions prévues au présent cahier des charges.

En cas d'accord, l'acte authentique constatant la vente sera rédigé aux frais de l'acquéreur par Maître FORRIERE, notaire à Avesnes-les-Aubert et publié au service de la publicité foncière de Cambrai.

3. Offres d'acquérir

3.1. Contenu des offres

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni en annexe du cahier des charges.

Cette lettre de candidature doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit et en totalité

- Le candidat s'engage à ne pas détruire le bien et à respecter le style architectural
- Le candidat doit accepter les termes du présent cahier des charges
- Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente dans le calendrier précisé
- Le candidat doit accepter les termes du cahier des charges de cession annexé à l'acte notarié en vertu du décret n°2014 – 1635 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le candidat doit préciser :
 - S'il s'agit d'une personne physique :
 - Ses éléments d'état-civil
 - Sa profession
 - Sa situation matrimoniale
 - Ses coordonnées
 - S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale
 - Sa dénomination sociale
 - Son capital social
 - Son siège social
 - Ses coordonnées
 - Le nom du dirigeant ou représentant légal
 - Sa surface financière : C.A. pour les 3 dernières années
 - Sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années
 - 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 partie de son acquisition par un prêt, préciser les références de l'organisme prêteur
 - Le montant du ou des prêts souscrits le cas échéant
 - Dans le cas où le candidat ne recourt pas à un prêt, il prévoit la remise d'un document lui permettant d'attester renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition

3.2. Visites du bien

Les candidats pourront visiter le bien, sur rendez-vous.

Faire la demande de visite par mail : melanie.veldeman@avesnes-les-aubert.fr

3.3. Retrait des documents relatifs à l'immeuble et à la consultation peuvent être obtenus :

Mairie d'Avesnes-les-Aubert

Documents en ligne sur le site internet : www.avesnes-les-aubert.fr

4. Présentation des candidatures, choix et conditions générales

4.1. Présentation des candidatures

La lettre de candidature devra être rédigée en français et signée du candidat.

Les offres devront être transmises sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à l'acquisition d'un bien immobilier – 11 route nationale à Avesnes-les-Aubert – NE PAS OUVRIR »

Les offres devront pour être validées contenir l'ensemble des documents cités au 3.1.

Les offres seront transmises par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception ou remises contre récépissé directement à l'accueil de la mairie.

4.2. Date limite de réception des offres

Le vendredi 03 septembre à 12H00

(la date et l'heure de réception des envois postaux faisant foi)

La commune se réserve le droit de prolonger la date limite de remise des offres. L'information sera alors diffusée sur le site internet de la commune et à toute personne ayant manifesté son intérêt pour la vente et ayant laissé ses coordonnées à cet effet.

4.3. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat

L'offre est ferme et non modifiable.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif et juridique qu'ils jugeraient utiles dans le cadre de la formulation de leur offre.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

4.4. Choix du candidat

Les critères de sélection sont les suivants :

- Le prix proposé : préciser le montage financier de l'opération (fonds propres, prêt)
- La destination donnée à l'immeuble : une note décrira le projet, notamment dans le respect de l'objectif initial de la commune qui est d'un faire un nouveau bien occupé par son propriétaire ou mis en location et rénové dans les règles de l'art.

En tout état de cause, cette réhabilitation aura obligatoirement comme finalité la création d'un logement répondant à toutes les normes d'habitabilité et de performance énergétique en vigueur. La priorité sera donnée à une occupation par un public jugé prioritaire au regard de la politique habitat menée par la commune d'Avesnes-les-Aubert, à savoir les primo-accédants, les personnes éligibles à l'accession sociale à la propriété et au logement locatif social.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander quelque indemnisation en contrepartie.

La commune n'aura pas à justifier de son choix, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

5. Mode de règlement du prix d'acquisition

Il sera acquitté suivant les conditions prévues dans l'acte de vente constatant le transfert de propriété.

Le candidat retenu sera tenu de payer « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

6. Conditions générales de l'acquisition

- Transfert de propriété

Il sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte de transfert de propriété.

- Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu :

- ➔ Prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison : soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède. Soit même de la surface du bien vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.
- ➔ Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe le tout à ses risques et périls sans aucun recours contre le vendeur à l'exception des servitudes créées par ce dernier.
- ➔ Sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement au bien.

- Impôts :

Le candidat acquéreur supportera les impôts et taxes à partir du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

DEUXIEME PARTIE

Conditions particulières :

Indentification et information sur le bien concerné

1. Désignation de l'immeuble

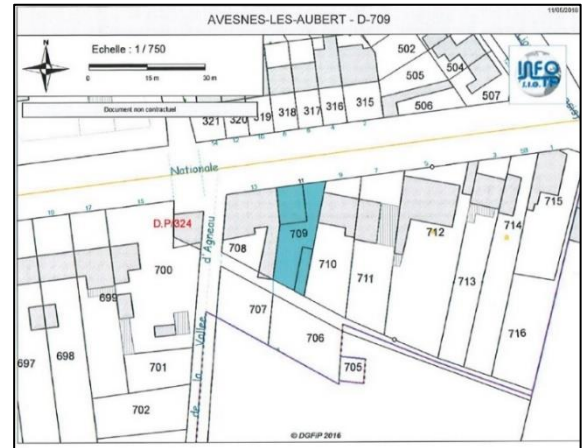
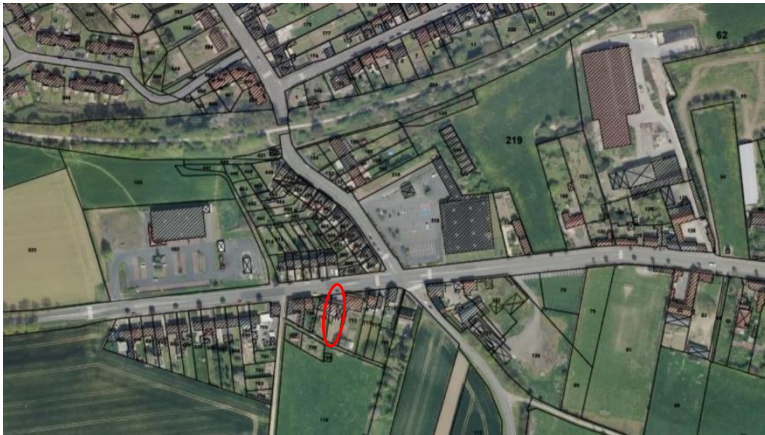
Maison d'habitation mitoyenne à réhabiliter complètement située au 11 Route Nationale à Avesnes-les-Aubert.

Surface habitable : 90 m²

Terrain : 244 m²

Cadastré D 709

Zone UBf



5 pièces
2 chambres à l'étage
1 grenier
1 cave
(photos en annexe)

2. Situation locative

Ce bien est libre de toute occupation ou location.

3. Urbanisme :

Règlement du PLU applicable : zone UBf (cf extrait du règlement en annexe)

Nature des servitudes applicables au terrain : néant

4. Assainissement :

Raccordé au réseau public

5. Eau potable :

Raccordé au réseau public

6. Etat des risques naturels et technologiques :

Risque d'inondation – zone soumise au risque de ruissellement (cf extrait du règlement en annexe)

Zone de sismicité 3 – risque modéré

Zone de cavités souterraines : non concernée

Zone d'aléas de remontée de nappe : non concernée

7. Origine de propriété

Bien acquis par la commune en 2020 par voie d'expropriation suite à une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste.

9. Prix de base

Le prix de base est fixé à 25 000 € hors frais de notaire.

Toute offre doit au minimum être égale à ce prix de base.

10. Délai de signature de l'acte de vente

A compter de la notification qui aura été faite à l'acheteur comme quoi il est retenu, la signature de l'acte de vente devant le notaire devra intervenir, après délibération du conseil municipal acceptant la vente :

- Dans un délai de 6 semaines maximum si l'acquéreur n'a pas recours à un emprunt bancaire
- Dans un délai de 2 mois si l'acquéreur a recours à un emprunt bancaire

ANNEXES

Photos du site









Zonage PLU – règlement

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à l'habitat, et aussi aux équipements et activités.

La zone UB comprend :

- un sous-secteur indicé UBr à vocation de renouvellement urbain ;
- un sous-secteur UBe à vocation économique.
- Un sous-secteur indicé UBf en zone sensible au ruissellement.

INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1. Avesnes-les-Aubert contient des zones susceptibles d'être soumises à des affaissements de terrains pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte sur les zones et points de présence de cavités identifiés au plan de zonage. Les secteurs de cavités souterraines sont repris au sein du plan de zonage.
2. Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La nappe est sub-affleurante à certains endroits, ailleurs la sensibilité va de très faible à forte. Sur ces secteurs les pétitionnaires veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.
3. La commune d'Avesnes-les-Aubert est concernée par un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
4. La commune recense sur son territoire des axes de ruissellement et des zones potentiellement inondables identifiés au plan de zonage, il est nécessaire dans le cadre de l'aménagement de ces sites de tenir compte des problématiques inondations engendrées.
5. Selon la réglementation parasismique du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015, Avesnes-les-Aubert est comprise dans la zone de sismicité 3, dite moyenne (arrêté du 22 octobre 2010).
6. Avesnes-les-Aubert recense sur son territoire des sites identifiés sur la base de données BASIAS/BASOS, ces sites devront faire l'objet d'une approche particulière vis à vis des enjeux de pollution.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
2. Les établissements à usage d'activité industrielle non-mentionnée à l'article UB2;
3. La création de terrains de camping et caravanings ;
4. L'ouverture de carrières ;
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux, de démolition et de déchets ;
6. Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;

En sous-secteur UBf : les sous-sols et les caves

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions sont admises sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes face à un risque lié à la présence de carrières souterraines ;
2. Les établissements à usage d'activités classés ou non à condition qu'ils ne génèrent pas de risques pour la sécurité (incendies, explosions, ...) ou de nuisances pour le voisinage, et qu'ils correspondent à des besoins liés au caractère de la zone et à son fonctionnement ;
3. Les constructions, installations et extensions liées aux sièges d'exploitation agricole existants ;
4. Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables à la gestion des risques d'inondation ou à l'occupation des sols autorisée conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

En sous-secteur UBe : les extensions liées à l'activité présente.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En bordure de la RD942 il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière, l'accès est interdit lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les accès et voiries ne doivent pas se terminer sur une impasse, excepté s'ils débouchent sur une liaison douce.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités:

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité (cavités souterraines, nappes subaffleurantes ...), le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les techniques alternatives, la récupération et le stockage des eaux sont à favoriser.

Autres réseaux (téléphonie, électricité, ...):

Les réseaux et les raccordements doivent être enterrés.

Un local dédié aux déchets est obligatoire pour les bâtiments de 2 logements et plus.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait suivant le retrait de l'une des constructions adjacentes ;
- soit avec un retrait d'au moins 5m



Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

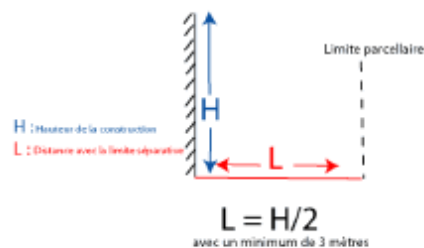
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions et installations ne pourront s'implanter sur les zones potentiellement inondables identifiées au plan de zonage que si la prise en compte de la problématique ruissellement est justifiée.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce retrait minimal est porté à 5 mètres dans le cas de constructions à vocation agricole.



La construction de bâtiments adjacents à la limite séparative est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6
- A l'extérieur de la bande de 20m :
 - o La construction doit être équivalente en hauteur et en épaisseur à celle déjà contiguë à la limite séparative ;

- o Pour les nouveaux projets lorsque les deux bâtiments adjacents à la limite séparative sont similaire en hauteur et en épaisseur dans le cadre d'un plan masse d'ensemble ;
- o Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie sur les limites séparatives n'excède pas 15 m² ;
- o Lorsqu'il s'agit d'extension aux bâtiments accolés aux limites séparative dans la limite de 5m de longueur.

En sous-secteur UBr, la construction de bâtiments adjacents à la limite séparative est autorisée.

Sur l'ensemble de la zone, les annexes de 15m² maximum pourront être implantées soit en limite séparatives, soit avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour :

- permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie ;
- garantir une luminosité suffisante des pièces d'habitation.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume inférieur ou égal à 15 m² tel que garages, annexes ...

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage. Il ne peut être aménagé qu'un niveau de combles. La hauteur est portée à 12 mètres dans le cas de constructions agricoles.

Sur le sous-secteur UBr, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres au faitage. Il ne peut être aménagé qu'un niveau de combles.

Sur le sous-secteur UBe, la hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions et installations localisées sur les zones potentiellement inondables ou en secteur UBf identifiées au plan de zonage ne pourront avoir de caves et de sous-sols et nécessiteront une surélévation du premier niveau de plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.

En secteur de nappe sub-affleurante identifié au plan de zonage les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- L'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- L'emploi de matériaux de récupération.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UBf, les clôtures devront être réalisées de manière perméable afin de favoriser l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB12- STATIONNEMENT

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

Sur l'ensemble de la zone, chaque logement comprend au minimum une place de stationnement dans la limite de 3 places.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activité il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer le stationnement, le déchargement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle. Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En sous-secteur UBf, un minimum de 30% de la surface du terrain sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être choisies prioritairement pour les plantations (liste indicative en annexe).

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures localisées sur les zones potentiellement inondables identifiées au plan de zonage devront être perméables à au moins 95 %..

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant partie de l'orientation bioclimatique.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.