

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES**

**CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DOMANIAL  
APPARTENANT AU CENTRE HOSPITALIER DEPARTEMENTAL STELL**

**ENSEMBLE IMMOBILIER DOMANIAL  
SITUE 81-89 RUE JULES PARENT  
A RUEIL-MALMAISON (92500)**

Modalités de présentation des offres d'acquisition

**DATE : 17/03/2023**

## **SOMMAIRE**

### **I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

- 1 – Modalités de la consultation
- 2 – Désignation du bien
- 3 – Situation d'occupation
- 4 - Servitudes
- 5 – Urbanisme
- 6 – Diagnostics
- 7 – Conditions particulières

### **II – LES CANDIDATS**

### **III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

- 1 – Garantie et clause pénale
- 2 – Calendrier de la consultation
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

### **IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES**

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des candidatures
- 3 – Date limite de réception des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions

### **V – PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS**

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Dépôt de garantie
- 3 – Frais à payer en sus du prix

### **VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

### **VII -ANNEXES**

Le Centre Hospitalier STELL, (CHD STELL) établissement public de santé organise la vente, selon une procédure ouverte, dans des conditions librement déterminées par ses soins, d'un ensemble immobilier comprenant un terrain et un ensemble bâti situé au 81 rue Jules Parent à Rueil-Malmaison.

Il est précisé qu'avant sa désaffectation, cet ensemble accueillait un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

**1 – MODALITE DE LA CONSULTATION**

La consultation est organisée par le centre hospitalier départemental STELL, 1 rue Charles Drot, 92500 RUEIL MALMAISON, Siret 26920133100015.

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au bien.

Ce dernier tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet suivant : <https://www.chd-stell.fr/> .

Un dossier d'information a été constitué au sein de l'Espace Notarial ([espacenotarial.com](http://espacenotarial.com)) et les candidats pourront y accéder après en avoir formulé la demande au CHD STELL (en précisant les noms et coordonnées notamment e-mail des personnes désignées par les candidats pour étudier les pièces contenues au dossier d'information). Seules les demandes adressées sur la messagerie du CHD STELL ([direction@ch-rueil.fr](mailto:direction@ch-rueil.fr)) seront prises en considération.

Le représentant légal du CHD STELL est Monsieur Yannick LORENTZ, son directeur,

**2 – DESIGNATION DU BIEN**

Le bien est situé dans le village des Coteaux, 81 rue Jules Parent, dans une rue essentiellement pavillonnaire parallèle à l'avenue Paul Doumer, à proximité du centre-ville et des transports menant à la Défense.

Le terrain, a une superficie d'environ 3.985m<sup>2</sup> suivant un plan de division établi le 27/01/2023, par Monsieur BARRERE, géomètre-expert à Rueil-Malmaison-92500, ladite superficie sera à distraire d'une propriété cadastrée section AH numéro 213 et 215 au moyen d'un document d'arpentage. La division ne nécessitera pas d'autorisation de division, et sera autorisée par le permis de construire dans le cadre d'une division primaire selon les dispositions de l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme.

Sur ce terrain, se trouve actuellement un bâtiment auparavant affecté à l'hébergement de personnes âgées dépendantes ainsi qu'une maison inutilisée. La désaffectation a été constatée et a fait l'objet d'un avis favorable par le conseil de surveillance du Centre Hospitalier STELL le 19 avril 2022.

La totalité du bien, terrain et bâtiments est cédé en l'état.

Une sente piétonne privée d'environ cinquante (50) mètres de long et d'un (1) mètre de large à aménager par le Candidat le long de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers, donnera accès à l'avenue Paul Doumer. La réalisation

de cette sente comprendra également la réalisation d'un grillage séparatif dont le descriptif devra être approuvé par le CHD STELL.

L'activité de l'EHPAD a été transférée dans un nouveau bâtiment le 3 juin 2022, situé au 2bis, rue Charles Drot (92500 Rueil Malmaison).

### 3 – SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est cédé libre de toute occupation ou location.

### 4 – SERVITUDES

Le centre hospitalier départemental STELL précise qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la loi, des règlements, des titres de propriété, de leur situation naturelle ou des plans d'aménagement et d'urbanisme

### 5 - URBANISME

Le bien est situé en zone UBb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 octobre 2011 et dernièrement modifié le 13 décembre 2021.

Le bâtiment n'a pas subi de modification depuis la dernière révision du PLU.

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UBb.
- Extrait cadastral des parcelles cadastrées section AH n° 213 et 215.

Le CHD STELL attire particulièrement l'attention de l'acquéreur sur les impératifs urbanistiques et architecturaux exigés par la Mairie de RUEIL MALMAISON, pouvant conditionner l'obtention du permis de construire. L'acquéreur est invité à se rapprocher des services de l'urbanisme de la Mairie afin de s'en faire communiquer les détails avant de présenter son offre selon les modalités ci-après. Ces critères pourront être retenus par la commission consultative définie ci-après avant de donner son avis.

### 6 - DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au bien figurent au dossier d'information consultable sur l'espace notarial et seront annexés à la promesse de vente.

Il s'agit notamment des diagnostics de performance énergétique, et ceux liés à la recherche d'amiante, de plomb, des termites et l'état des risques et pollution prévu par l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

### 7 – CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Absence de garanties du CHD STELL**

La vente sera consentie sans autre garantie de la part du CHD STELL que la garantie d'éviction.

Il est rappelé que le candidat retenu reconnaîtra tant dans son offre que dans la promesse de vente qui sera signée, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le CHD STELL que dans le dossier d'informations, il a pu analyser, visiter le bien et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il aura donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence la vente aura lieu sans garantie d'aucune sorte autre que les garanties d'ordre public.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par le CHD STELL.

#### **Condition suspensive**

Les candidats devront présenter toutes les garanties financières nécessaires à la réalisation de la vente.

Outre les conditions suspensives usuelles en pareille matière, la vente est soumise à aucune autre condition suspensive.

Aucune condition suspensive liée à l'état de sol et du sous-sol (fondations spéciales, pollution, amiante etc), à la commercialisation, au financement du projet ne sera admise.

En revanche, les candidats sélectionnés pour le second tour selon les modalités ci-après convenues, pourront s'ils le souhaitent faire réaliser toutes études environnementales et/ou géotechniques leur permettant d'avoir une parfaite connaissance de la nature du sol et du sous-sol.

Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété, hormis la division à intervenir entre le terrain objet de la vente et celui de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers dont la propriété est conservée par le CHD STELL.

#### **Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Paul BARRAS, notaire à Rueil-Malmaison, 123 avenue Paul Doumer 92500 RUEIL MALMAISON.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître Paul BARRAS soit assisté d'un second notaire choisi par ses soins.

La signature définitive de l'acte de vente interviendra au plus tard le 31/12/2023.

---

## II - LES CANDIDATS

---

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

#### **Si personne physique**

- Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), date et lieu de naissance, situation matrimoniale, coordonnées (adresse, adresse mail, téléphone),

- Si personne mariée : régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
- Si personne en PACS : date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu le PACS,
- Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.

□ **Si société ou autre personne morale**

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées (mail, téléphone, adresse),
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- 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,
- Si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

□ **Pour les candidats étrangers :**

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- Un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

---

### III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

---

#### 1 – GARANTIE ET INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le candidat dont l'offre aura été acceptée à l'issue du second tour par le centre hospitalier devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser à titre de garantie au paiement la moitié du montant de l'indemnité d'immobilisation (10%), correspondant à 5% de son offre, au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial de Maître Paul BARRAS sis 123, avenue Paul Doumer 92500 RUEIL-MALMAISON.

Le versement de cette garantie fera l'objet d'un séquestre en la comptabilité de l'office notarial du notaire du vendeur.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

Le surplus de l'indemnité d'immobilisation sera garantie par la production le jour de la signature de la promesse de vente d'une caution bancaire solidaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division émanant d'un établissement bancaire de son choix ou une caution émanant d'une société d'assurance-crédit avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, aux termes de laquelle cet établissement s'obligera à verser au **CHD STELL**, en cas de non réalisation de la vente pour un motif imputable au candidat acquéreur, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le surplus de l'indemnité d'immobilisation soit une somme représentant 5% du prix de vente.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, le centre hospitalier départemental pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, le centre hospitalier pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

#### 2 – CALENDRIER DE LA CONSULTATION

Le calendrier de la consultation est le suivant :

Calendrier du premier tour :

- Date d'ouverture de la consultation : 17 mars 2023.
- Visites (à demander sur l'adresse suivante : [direction@ch-rueil.fr](mailto:direction@ch-rueil.fr)) : entre le 03 avril et le 14 avril 2023.
- Date limite pour les questions (à poser sur l'espace notarial) : 21 avril 2023.
- Date limite de réception des offres : 22 mai 2023 à 16h00.
- Examen des offres par la commission de présélection : du 23 mai au 19 juin 2023.
- Information et résultat des candidats sélectionnés pour le second tour : au plus tard le 26 juin 2023 par mail à l'adresse qui sera communiquée à cette fin dans l'offre.

Calendrier du second tour :

- Etudes de sol sur le site : jusqu'au 11 août 2023.
- Date limite pour les éventuelles questions supplémentaires : 14 août 2023.
- Date limite de réception des offres du second tour : 11 septembre 2023 à 16h.
- Examen des offres du second tour par la commission de sélection : du 12 au 29 septembre 2023.

- Date limite de nomination du candidat lauréat : 09 octobre 2023, par mail à l'adresse qui sera communiquée à cette fin dans l'offre.
- Signature de la promesse (dont le projet figurera dans le dossier d'information): 30 octobre 2023 au plus tard.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

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.

### 3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant au bien ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par lettre recommandée avec avis de réception ou retirée contre récépissé, au 1 rue Charles Drot 92500 RUEIL MALMAISON Monsieur le Directeur du CHD STELL.

Les documents peuvent être consultés sur le site Internet suivant : [www.espacenotarial.com](http://www.espacenotarial.com)

L'ensemble des documents et informations seront mis à la disposition des candidats sur un site internet sécurisé de la Chambre des Notaires regroupant une partie de la documentation sous format électronique à l'adresse suivante : <https://www.espacenotarial.com>

### 4 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque toute information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

---

## IV - PROCEDURE D'APPEL A CANDIDATURES

---

### 1 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

Un prix de réserve est fixé au prix de *six millions d'euros*.

### 2 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER RUE JULES PARENT »**

**« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

– Monsieur le Directeur du Centre hospitalier départemental STELL 1 rue Charles Drot – 92500 – Rueil-Malmaison

**IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par le centre hospitalier départemental et non la date d'envoi.**

**3 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES**

La date limite de réception des candidatures est le :

**22 mai 2023 à 16h00**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

**4 – DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

**5 – CHOIX DU CANDIDAT**

**Pour le premier et le second tour :**

Le Centre Hospitalier STELL choisira librement les candidats sélectionnés pour le premier et le second tour selon des critères librement définis, et notamment, le prix de cession, la qualité urbaine du projet, son intégration à l'environnement local et le respect des impératifs urbanistiques et architecturaux exigés par la Mairie de RUEIL MALMAISON, les innovations et actions développées en matière de défi climatique et qualité environnementale, et développement durable. Il apprécie également les capacités du candidat à respecter ses engagements. Il est rappelé que la Mairie de RUEIL MALMAISON pourra conditionner l'obtention du permis de construire au respect des conditions architecturales et urbanistiques susvisées.

Lors du conseil de surveillance en date du 19/04/2022 et afin d'éclairer son choix, le Centre Hospitalier STELL a décidé de se faire assister par une commission consultative intitulée « comité de présélection », réunissant : les représentants de la direction du CHD STELL, des membres de son conseil de surveillance, le notaire de l'hôpital Stell et des représentants des services de l'urbanisme de la Mairie de RUEIL MALMAISON.

Ce comité de présélection *examinera et classera les différentes offres selon des critères librement définis, et notamment, le prix de cession et la qualité urbaine du projet.* Ce comité pourra recevoir et entendre les candidats de son choix, si elle l'estime nécessaire. Elle pourra solliciter auprès de chaque candidat, tous documents et informations complémentaires qu'elle jugera utiles, sans que le candidat ne puisse s'y opposer et au minimum les éléments architecturaux et urbanistiques tels que ceux définis en annexe.

Le centre hospitalier se réserve le droit d'interrompre 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 puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Le centre hospitalier n'aura pas à justifier sa décision.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

A l'issue du premier tour, le CHD STELL sélectionnera plusieurs candidats qui devront, pour le second tour, compléter le dossier de candidature selon les demandes complémentaires qui leur seront formulées.

Les candidats retenus pour le second tour auront la possibilité de faire réaliser des études de sol sur le site selon le calendrier ci-dessus et en prenant rendez-vous à cette fin, par mail au CHD STELL ([direction@ch-rueil.fr](mailto:direction@ch-rueil.fr)).

<p style="text-align: center;"><b>6 – CONTENU DES PROPOSITIONS ET ENGAGEMENTS POUR LE PREMIER ET LE SECOND TOUR</b></p>
---

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

**A - Données juridiques**

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles usuelles et celles prévues par des dispositions d'ordre public.

3°) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet suivant : <https://www.chd-stell.fr/> .

4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier prévisionnel indiqué.

5°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

6°) L'offre doit être formulée en euros.

## **B - Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Le prix de cession
- Les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- Les modalités précises et détaillées du financement par le candidat de la moitié de l'indemnité d'immobilisation de 10 % lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix et des frais.

## **C - Approche urbaine, architecturale et environnementale**

Chaque dossier devra contenir :

- a. Une esquisse de plan de masse et de plan des étages respectant les attendus urbanistiques fixés par la Mairie.
- b. Deux perspectives du projet depuis la Rue Jules Parent et à hauteur de piéton conformément aux clichés ci-dessous (sans les arbres).
- c. La répartition indicative de la surface de plancher
- d. Les prix de sortie des logements
- e. Une notice présentant les principes d'insertion urbaine.
- f. Une présentation des choix énergétiques, des innovations et actions, des procédés constructifs envisagés, du traitement paysager, des matériaux prévus.

## **D – Engagements des candidats**

Le candidat devra s'engager à respecter les prescriptions suivantes :

1. Un engagement à respecter la charte chantier propre.
2. Un engagement à nommer un référent chargé de suivre le déroulé de l'opération et d'assurer la protection des espèces végétales identifiées comme présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial.

Pour le second tour, le dossier devra être complété des précisions et/ou informations qui auront été demandées aux candidats retenus. Le dossier devra également réitérer l'offre financière au regard notamment des études de sol éventuellement réalisées, étant rappelé qu'aucune condition suspensive ne sera admise à ce titre.

---

## V – PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

---

### 1 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par le centre hospitalier.

Le prix d'acquisition sera payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

### 2 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation égale à 10 % du montant de l'offre du candidat, un versement de la moitié de ce montant devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie, au comptant, le jour de signature de la promesse de vente. Le surplus de l'indemnité d'immobilisation sera garantie par la production le jour de la signature de la promesse de vente d'une caution bancaire solidaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division émanant d'un établissement bancaire de son choix ou une caution émanant d'une société d'assurance-crédit avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, aux termes de laquelle cet établissement s'obligera à verser au **Centre Hospitalier STELL**, en cas de non réalisation de la vente pour un motif imputable au candidat acquéreur, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le surplus de l'indemnité d'immobilisation soit une somme représentant 5% du prix de vente.

### 3 – FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

---

## VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

---

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de CERGY-PONTOISE (95).

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 boulevard de l'Hautil  
BP 322  
95027 Cergy-Pontoise Cedex  
Téléphone : 01 30 17 34 00  
Télécopie : 01 30 17 34 59  
Courriel : [greffe.ta-cergy-pontoise@juradm.fr](mailto:greffe.ta-cergy-pontoise@juradm.fr)

**LISTE DES ANNEXES**

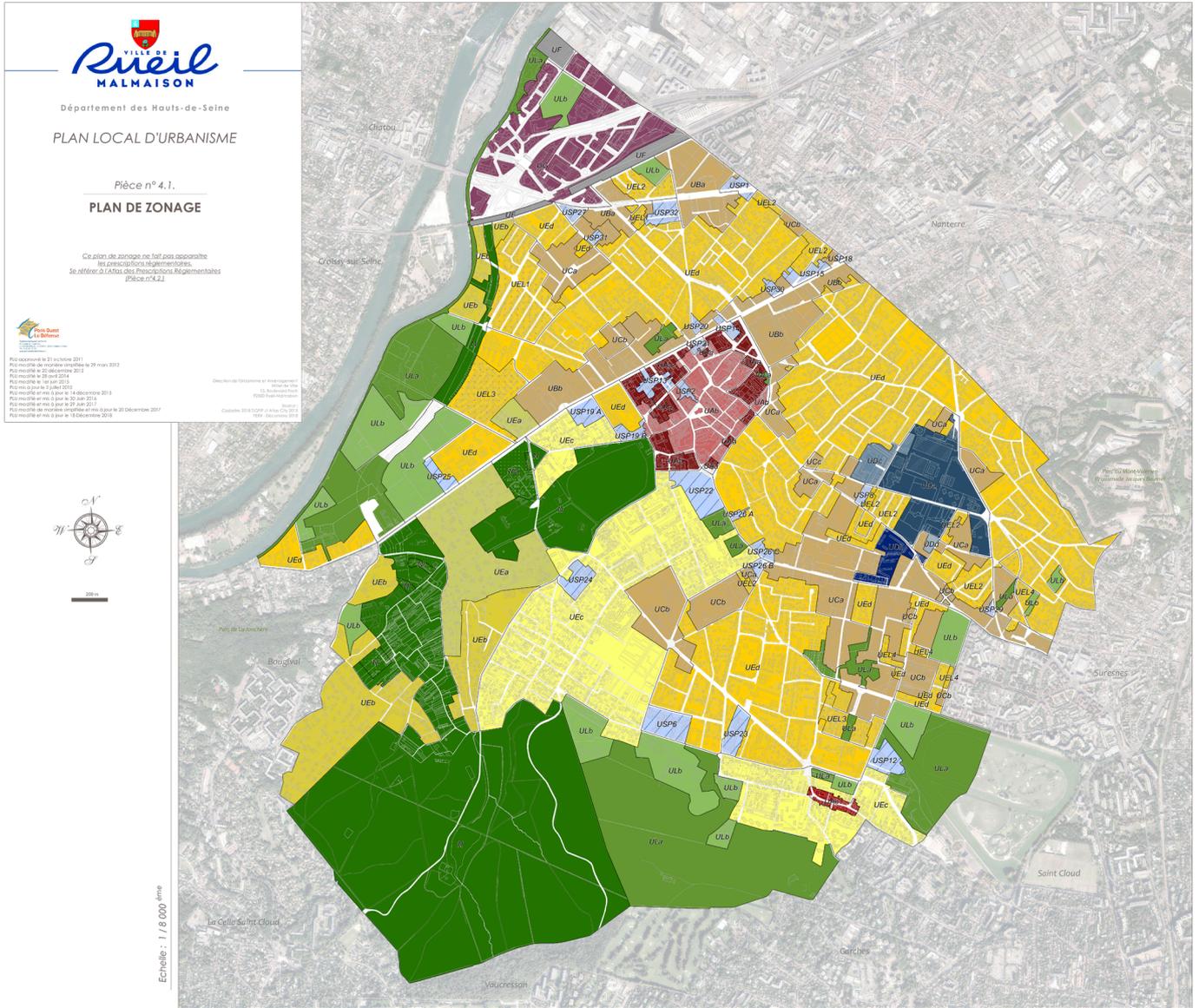
**ANNEXE 1 EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE UBB**

**ANNEXE 2 EXTRAIT CADASTRAL DES PARCELLES CADASTREES SECTION AH N° 213 ET 215.**

**ANNEXE 3 PHOTOS DU BIEN**

**ANNEXE 4 DOCUMENTS RELATIFS AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE DE TRAM**

**ANNEXE 1 EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE UBB.**



**VILLE DE MALMAISON**  
 Département des Hauts-de-Seine  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Pièce n° 4.1.  
**PLAN DE ZONAGE**

Ce plan de zonage ne fait pas apparaître les prescriptions réglementaires. Se référer à l'Atlas des Prescriptions Réglementaires (Pièce n° 4.2).

**Plus récemment le 31 octobre 2011**  
 Plus récemment de manière simplifiée le 27 juin 2013  
 Plus récemment le 20 décembre 2012  
 Plus récemment le 26 avril 2014  
 Plus récemment le 14 juin 2015  
 Plus récemment de manière simplifiée le 14 décembre 2015  
 Plus récemment de manière simplifiée le 20 juin 2016  
 Plus récemment de manière simplifiée le 20 juin 2017  
 Plus récemment de manière simplifiée le 20 décembre 2017  
 Plus récemment de manière simplifiée le 18 décembre 2018

Direction de l'Urbanisme et d'Aménagement  
 M. HERRIN, Maire  
 10, Boulevard de la République  
 92000 MALMAISON  
 Copie n° 101 22397 / A. Anas City 2014  
 1989 - Décembre 2018



Echelle : 1 / 8 000 ème

<b>UAb</b>	Zone correspondant au Centre-Ville historique et Centre-Ville de Buzenval	<b>UDs</b>	Zone correspondant à l'écoquartier de l'Arènes et ses alentours	<b>UEs</b>	Zone à vocation pavillonnaire à destination pavillonnaire	<b>Uf</b>	Zone correspondant aux principaux sites d'activités & voies de chemin de fer
<b>UAb</b>	Zone correspondant au pôle économique et résidentiel de Buzenval-sur-Seine	<b>UDe</b>	Zone correspondant à l'écoquartier de l'Arènes et ses alentours	<b>MEs</b>	Zone à vocation pavillonnaire de type lotissements	<b>UN</b>	Zone naturelle
<b>UAb</b>	Zone correspondant au pôle économique et résidentiel de Buzenval-sur-Seine	<b>UDe</b>	Zone correspondant à l'écoquartier de l'Arènes et ses alentours	<b>MEC</b>	Zone à vocation pavillonnaire	<b>UVA</b>	Zone d'espaces verts, de bois et d'équipements
<b>UAb-R</b> <b>UAb-R-C</b>	Zone mixte d'habitat collectif et d'activités économiques	<b>UDe</b>	Zone de secteur de projets	<b>UEP</b>		<b>ULB</b>	



## ZONES UB UBa, UBb

*Les dispositions de la présente partie du règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme, tel qu'explicité dans le rapport de présentation. Les termes d'urbanisme marqués d'un astérisque sont définis dans le glossaire.*

Les zones UB correspondent à une zone mixte composées de bâtiment d'habitation et d'activités économiques.

- Zone UBa, située principalement le long de l'avenue de Colmar ; il s'agit d'une zone mixte d'habitat et d'activités économiques.
- Zone UBb, située en bordure des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, il s'agit d'un secteur mixte d'habitat et d'activités économiques mais de moindre densité.

### **ARTICLE UB1- Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1-** Le bureau\* et l'habitation\* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée...) en rez-de-chaussée sur rue sur les portions de voies repérées au document graphique: "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".
- 2-** Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
- 3-** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 4-** Les constructions à destination d'industrie\*, et à destination principale d'entrepôt\*.

### **ARTICLE UB2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1-** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2-** L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 3-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités aux documents graphiques et indiqués « espace vert à protéger\* » instaurés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme.
- 4-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre existant ou à créer\* ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
  - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain,
  - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs
  - à une seule annexe de 9m<sup>2</sup> de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal\*.
- 5-** Au titre de l'article L151-19 tout projet (démolition, extension réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :

- Bâtiments classés en catégorie A :
    - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.
    - Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement.
  - Bâtiments classés en catégorie B :
    - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.
    - Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.
- 6-** En fonction de la nature de l'opération et de sa surface, un pourcentage minimum de logements sociaux est obligatoire. Ce pourcentage varie selon que le programme consiste en la réalisation d'une construction neuve (a), d'un changement de destination issu d'une démolition reconstruction d'un immeuble d'activités (b) ou d'un changement de destination effectué suite à la réhabilitation d'un immeuble d'activités (c).
- a) En cas de réalisation d'un programme de logements neuf égal ou supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un pourcentage minimum de 25 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
  - b) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants, de bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\*, par un changement de destination ou une démolition puis reconstruction, un pourcentage minimum :
    - de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>
    - de 20% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>
  - c) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants à destination bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\* par une réhabilitation et que la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 7 000 m<sup>2</sup>, un pourcentage minimum de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- 7-** Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.
- 8-** Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).
- 9-** Doivent être implantés à une distance minimum de 8m par rapport aux limites séparatives\* :
  - La structure des équipements de balnéothérapie
  - Les piscines découvertes. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin.
- 10-** Dans le périmètre figurant au document graphique dans le secteur UBb, il est fait application des dispositions des articles L151-10 et R123-11 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre.

### **ARTICLE UB3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Champs d'application :* Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour la construction, sur un terrain déjà bâti, d'une annexe et/ou d'une extension et/ou d'une surélévation qui représente 30% de la surface de plancher de la construction existante.

#### **1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3,50m.

#### **3- Disposition commune**

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche entamée de 30m de façade.

### **ARTICLE UB4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets**

La compétence assainissement est exercée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

#### **1- Eaux usées domestiques**

Comme le prescrit l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont l'accès aux égouts disposés à recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passages, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

Ainsi, dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou unitaires, toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Toute construction ou installation, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

##### **1-1 Définition du branchement**

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- Un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- Une canalisation de branchement, située tant sous le domaine public que privé ;
- Un ouvrage dit « regard de branchement » ou « regard de façade » placé de préférence sur le domaine public si la disposition du branchement le permet ou en limite et à l'intérieur de

la propriété, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible par le service assainissement. Il délimite les parties privative et publique du branchement. Son existence conditionne l'incorporation au réseau public de la canalisation de branchement située sous le domaine public ;

- Un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble.

### **1-2 Modalités générales d'établissement du branchement.**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à l'EPT POLD, service assainissement de Rueil-Malmaison. Cette demande, formulée selon le dernier modèle à jour et disponible sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison ou sur demande au service assainissement de Rueil-Malmaison, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Cette demande est accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel seront indiqués très nettement le tracé souhaité pour le branchement ainsi que son diamètre, sa profondeur, sa longueur.

Elle engage le demandeur au paiement des diverses sommes d'établissement du branchement. Les travaux des branchements sont refacturés au demandeur au prix des marchés publics contractés par l'EPT POLD, majorés de 5% de frais de contrôle. Un titre de recette est émis pas le trésor public. La partie des branchements réalisée par l'EPT POLD à la demande du propriétaire est incorporée au réseau public.

L'EPT POLD fixe le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder.

Au vu de la demande par le propriétaire ou le détenteur du permis de construire, de l'immeuble à raccorder, l'EPT POLD détermine les conditions techniques d'établissement du branchement en prenant en compte les conditions d'exploitation et d'entretien du branchement.

Toute demande de branchement peut être assujettie à la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif). Son montant est calculé lors de la demande de branchement.

## **2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à l'Art L.1331- 10 du Code de la Santé Publique

## **3 Eaux usées pluviales**

### **3-1 Dispositions générales**

Dans les secteurs où l'infiltration est possible (cf. Annexe graphique n°6.5 – Plan des zones favorables à l'infiltration), l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Des tests de perméabilité peuvent être demandés sur les parcelles situées dans la zone intitulée « Zone de tests d'imperméabilité recommandés » figurant sur la carte en annexe n°6.5 Dans cette hypothèse, 1 test, par unité de 300 m<sup>2</sup> de terrain sera réalisé, sur une profondeur de trois mètres minimum dont un en dessous du radier du bassin d'infiltration ou de rétention projeté.

Si l'infiltration est impossible, Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par l'EPT POLD.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté dans le réseau public, après qu'ont été mises en œuvre sur la parcelle concernée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, en favorisant ainsi le stockage ou l'infiltration des eaux, afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part.

En tout état de cause, le rejet autorisé ne pourra pas être supérieur à la capacité d'absorption du réseau communal défini pour une pluie d'orage décennale

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit et soumis à autorisation de l'EPT POLD dans des conditions exceptionnelles.

Les articles 1.1 et 1.2 relatifs aux branchements des eaux usées domestiques sont applicables aux branchements pluviaux.

### **3-2 Obligation de séparation des eaux pluviales\***

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales\* sont assurées par les réseaux pluviaux, totalement distincts des réseaux vannes. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales\*

### **3-3 Caractéristiques techniques des branchements**

L'EPT POLD peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire\* notamment des parcs de stationnement ou de certaines aires industrielles. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

### **3-4 les modalités de gestions des eaux pluviales\* à la parcelle\***

La gestion des eaux pluviales\* varient selon la superficie de la parcelle. Deux cas de figure doivent être envisagés :

#### **3-4-1 Règles s'appliquant aux unités foncières de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, le débit de rejet des eaux pluviales\* dans le réseau est limité:

- à 2 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est unitaire
- à 10 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est séparatif jusqu'à son exutoire dans le milieu naturel.

Dans le cas des extensions, cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle (existant + extension). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales\* concernent à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface imperméabilisée de l'unité foncière (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface imperméabilisée), et ne concernent que l'extension dans le cas contraire.

Pour atteindre cet objectif de limitation du débit de rejet, les eaux pluviales\* sont dirigées vers un bassin de rétention ou d'infiltration relié au réseau, équipé d'un limiteur de débit et protégé par un trop plein. L'ouvrage retenu est dimensionné pour un orage décennal, à l'aide des méthodes officielles, notamment proposées par l'Instruction Technique du 22 juin 1977 relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations, comme la méthode des pluies ou la méthode des volumes, ou de toute autre méthode officielle.

Pour des ouvrages de gestion des eaux pluviales de moins de 50 m<sup>3</sup>, les obligations en matière de dimensionnement sont satisfaites si on applique la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Dans le cas d'une unité foncière située dans une zone où l'infiltration des eaux pluviales\* dans le sous-sol est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n°6.5), les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont dirigées vers un bassin d'infiltration. Cet ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1). Il peut se présenter sous diverses formes : puisard, tranchée drainante, fossé, noue...

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5 l/s vers le bassin d'infiltration.

**3-4-2 Règles s'appliquant aux unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont :

- infiltrées dans le sous-sol si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).
- stockées dans un bassin de rétention et rejetées dans le réseau communal avec un débit limité à 0,5 l/s si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est impossible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).

Sont exemptés de cette obligation de gestion des eaux pluviales\* les projets de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* (200 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien) ou de moins de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher (800 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien).

On entend par « centre-ville ancien » la zone délimitée par l'avenue Paul Doumer, le boulevard de l'Hôpital Stell, le boulevard Solferino, la rue Masséna, la rue Charles Floquet, et la rue Danielle Casanova.

Dans le cas des extensions, l'ouvrage de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales\* concerne à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface de toitures et terrasses non accessibles (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface), et ne concerne que l'extension dans le cas contraire.

L'ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5l/s vers le bassin d'infiltration.

**3-5 Exutoires\* des eaux de ruissellement****3-5-1 Ruisseaux permanents ou non permanents.**

Les eaux de pluie recueillies par les balcons, loggias, terrasses accessibles, ne peuvent s'écouler librement à l'extérieur sur l'espace public: elles devront être recueillies et dirigées dans le réseau pluvial de la parcelle sans possibilité d'infiltration et avec un débit de fuite global qui s'impose au projet selon l'article 3.4.

**3-5-2 Autres eaux de ruissellement**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales\*, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

**4- Autres fluides**

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

**5- Stockage des déchets :**

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers. Les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les CINASPIC\*, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

### **ARTICLE UB5- Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

### **ARTICLE UB6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Champs d'application :* Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- aux marquises\* et auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- aux balcons ou saillies\* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile
- aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- aux corniches\*,
- aux débords de toit.
- Aux sous-sols à usage de stationnement.

#### **1- Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement, de l'avenue Paul Doumer
- en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **2- Dispositions particulières**

**2.1-** Sont autorisés dans la marge de reculement\* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:

- a) les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.
- b) Les vérandas\*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes :
  - quelles soient implantées à l'alignement\* ou avec un recul au moins égal à 0,50m
  - qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle\*,
  - que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3m par rapport au terrain naturel.

**2.2- Surélévation et extensions :** A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents, à condition d'améliorer l'aspect des constructions, de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant, et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m<sup>2</sup>. L'extension et/ou surélévation devra présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

### 3- Disposition diverses

**3.1-** Exception faite de l'aménagement de saillies\* existantes sur l'alignement\* (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies\* sur l'alignement\* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

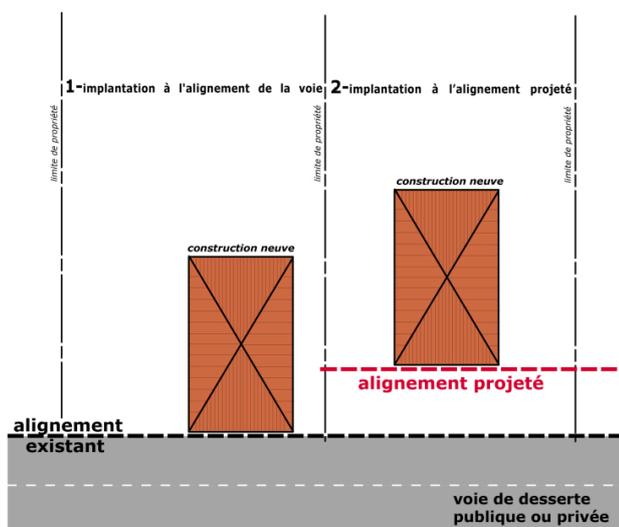
Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;

**3.2-** Les saillies\* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,50m au moins du sol.

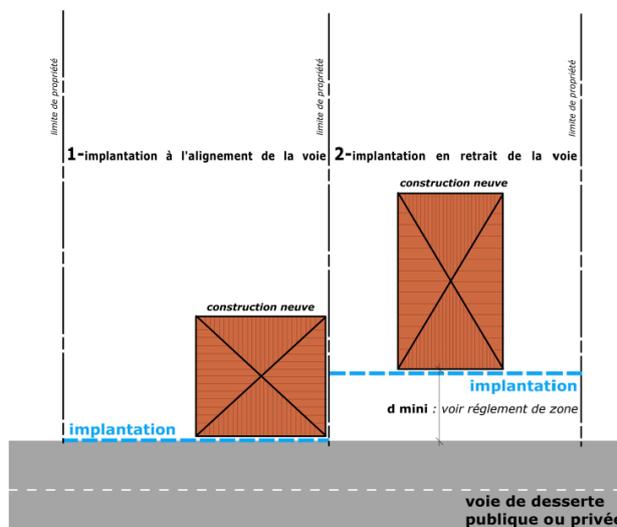
**3.3-** Les CINASPIC\* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

#### ARTICLE 6 (croquis 2) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



#### ARTICLE 6 (croquis 1) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



PLU modification n°7 - approuvée le 18 décembre 2018

#### ARTICLE UB7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

*Champs d'application* : Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises\* de petite dimension,
- les balcons ou saillies\* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches\*,
- les débords de toit.

## **1- Dans la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* de telle sorte que la distance entre la limite séparative et tout point de la façade\* ou partie de façade\* de la construction soit égale à la hauteur de la façade\* du bâtiment pris en son point le plus haut (**H=L**) avec :

- Un minimum de 6 mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU
- Un minimum de 8 mètres au-delà de la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU

## **2- En dehors de la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage**

### **2.1- Zone UBa :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* selon les modalités d'implantation définies au paragraphe 2.3.

### **2.2- Zone UBb :**

Les constructions doivent s'implanter :

**2.2.1-** sur limite séparative dans une bande de 25m mesurée à partir de l'alignement\* du côté nord de l'avenue Paul Doumer, dans la partie située entre le boulevard National et l'avenue Franklin Roosevelt. Cette disposition ne s'applique pas :

- a) en cas de dispositions graphiques contraires figurant au document graphique auquel cas les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\*, conformément à l'article 2.3.
- b) en retrait des limites séparatives\*, conformément à l'article 2.3 sur les limites séparatives internes des parcelles situées à l'intérieur du périmètre définis en application de l'article L 151-10 du code de l'urbanisme où les constructions. Une implantation sur les limites séparatives périphériques des parcelles comprises dans le périmètre est en revanche autorisée.

**2.2.2 -** en retrait des limites séparatives\* dans le reste de la zone selon les modalités d'implantation définies ci-dessous au paragraphe 2.3.

### **2.3- Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives\***

#### **2.3.1- Dispositions relatives à l'implantation des façades\* comportant des baies principales\*:**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade comportant des baies principales devra au moins être égale à la hauteur de cette façade (**H=L**) avec un minimum de 6m.

#### **2.3.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades\* ne comportant pas de baies principales\* :**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade ne comportant pas de baies principales devra au moins être égale à la moitié de la hauteur (**H=L/2**) de cette façade avec un minimum de 6m.

#### **2.3.3- Distance minimale en cas de baie de toiture située sur le rampant d'un toit :**

Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée, la distance à observer entre la limite séparative et la base de la baie sera calculée selon les dispositions ci-dessus (paragraphe 2.3.1 et 2.3.2).

### **3 - Dispositions particulières :**

**3.1-** Peuvent être implantés dans la marge de retrait\* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant: les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.

#### **3.2 - Surélévation et extension**

**a) Surélévation :** A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. Pour être autorisée, la surélévation doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- que la façade\* de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté
- et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance\*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- qu'elle présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé
- La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

**b) Extension:** A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. Pour être autorisée, l'extension doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- qu'elle soit réalisée dans le prolongement des murs existants mal implantés et que les façades\* mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance\*
- qu'elle n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- qu'elle présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

**c)** Le total des surélévations et extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté comme précisé ci-avant.

**d)** La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

**3.3-** Les CINASPIC\* doivent être implantées sur limites séparatives\* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

**3.4- Servitude de cour commune :** Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

## **ARTICLE UB8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Champs d'application : Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- Les marquises\* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- Les balcons ou saillies\* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- Les corniches\*,
- Les débords de toit.

### **1- Disposition générale**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

### **2- Dans toutes les zones :**

**2.1-** La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal\* qui a fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7-3-2-a) du présent règlement, et une annexe.

**2.2-** Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC\*

## **ARTICLE UB9- Emprise au sol\* des constructions**

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol\* est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol\* supplémentaire de 3% de la superficie du terrain, limitée à 100m<sup>2</sup>, à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicule électrique ou hybride rechargeable (et/ou de leur rechargement), et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- aux terrasses situées à moins de 0,60m du sol naturel.
- aux balcons ou saillies\* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions
- aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- aux corniches
- aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

La partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est pas prise en compte dans le calcul de l'article 9.

### **1 - Dispositions générales**

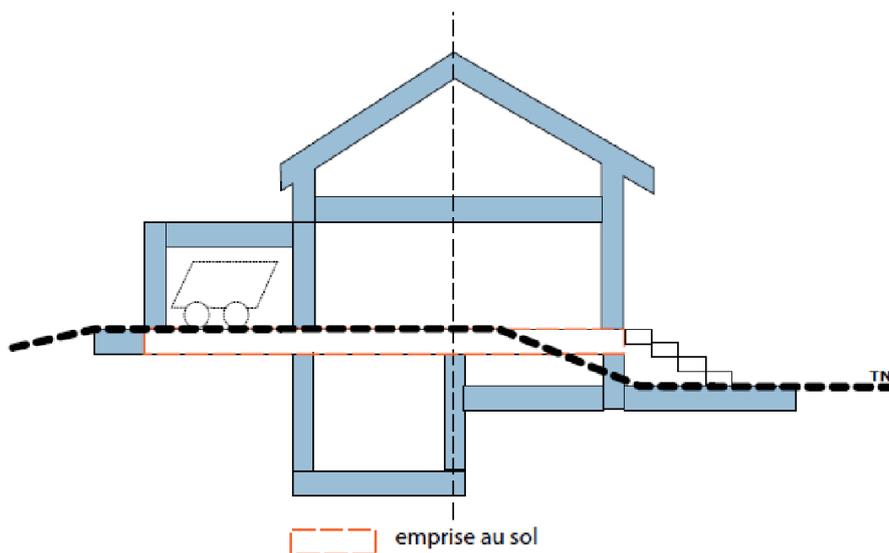
Y compris les bâtiments annexes\*, l'emprise au sol\* des bâtiments ne pourra excéder :

- 60% de la superficie du terrain.

### **2 - Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

## ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



### ARTICLE UB10- Hauteur maximale des constructions

*Champs d'application :* Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ainsi que les balcons, les corniches\*, les débords de toit.

*Modalité de calcul de la hauteur des constructions :*

Le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :

- Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé.
- Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone

#### 1 - Dispositions générales

##### 1.1- Compte tenu de l'alignement\* opposé:

La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte entre tout point de la construction et :

- Soit l'alignement\* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L).
- Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L).

##### 1.2- Compte tenu du plafond de la zone :

Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser 18m au faîtage\* et à l'acrotère\*.

#### 2 – Dispositions particulières

##### 2.1- Plafond de hauteur spécifique dans la bande de transition avec une zone UE délimitée au Plan de zonage :

Dans la bande de transition d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec une zone UE, telles que délimitées au document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m (et 8m à l'égout du toit) dans les 15 premiers mètres, puis à 12m dans le reste de la bande.

**2.2** - A l'angle de deux voies de largeur différente la hauteur la plus haute autorisée peut se poursuivre le long de la voie la moins large sur une longueur de 20m maximum calculé à partir de l'angle formé par le croisement des deux voies.

**2.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

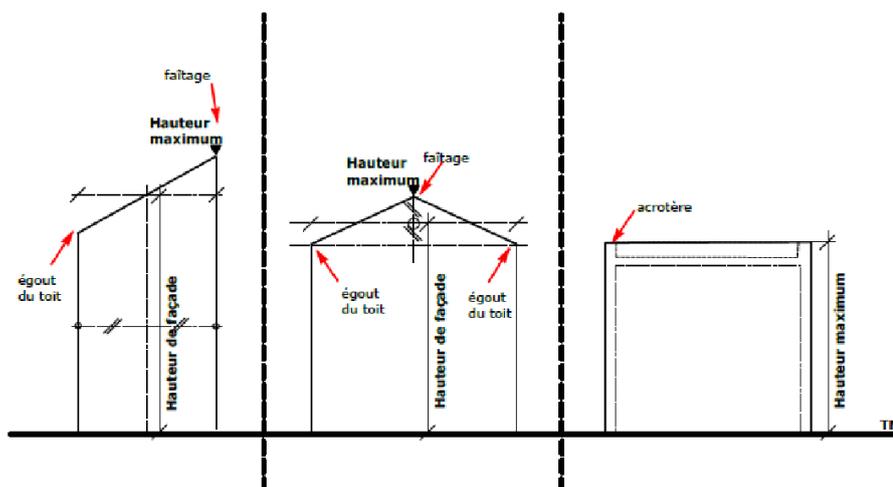
**2.4**- En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

**2.5**- En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux\* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades\*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol\* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...)

**2.6** - Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édifices techniques dans le volume de la construction. Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.

## ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



## ARTICLE UB11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

## **1- Insertion dans le site**

**1.1-** Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

**1.2-** En cas de réalisation d'auvents, ces derniers devront respecter l'esprit du bâtiment principal et utiliser des matériaux similaires à ce dernier.

**1.3-** L'aspect architectural des constructions nouvelles situées à proximité des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 doit être élaboré avec le souci de la mise en valeur de ce patrimoine.

**1.4-** Les bâtiments implantés le long de la RD 913 renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette avenue.

## **2- Volumes**

**2.1-** Les volumes doivent respecter la forme urbaine et se rapprocher par leurs proportions des types dominants dans le quartier.

**2.2-** Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.  
Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

**2.3-** En zone UBb, lorsque les bâtiments sont obligatoirement réalisés en ordre continu, des percées visuelles minoritaires ne seront acceptées qu'en rez-de-chaussée (porche, pilotis), et sur une hauteur de 6m maximum.

**2.4-** Les dispositifs extérieurs de chauffage et climatisation ne devront pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.

**2.5-** L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

## **3- Toitures**

**3.1-** Sont autorisés :

- Les toitures à pente
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées
- Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol\* de l'ensemble de la construction

**3.2-** Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade\* et être de forme simple. L'installation de gardes corps rabattable sera privilégié.

**3.3-** L'installation sur toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdite

**3.4-** Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites.

## **4- Façades\***

### **4.1- Aspect et matériaux:**

**4.1.1-** Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus\* ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

**4.1.2-** Le traitement des constructions annexes\*, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.

**4.1.3-** En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures\* et l'aspect préexistants devront être restitués.

**4.1.4-** Sont interdits :

- a) Les façades aspect bois ou métal sont interdites, sauf si elles participent à la composition architecturale d'ensemble et ne représentent pas plus de 30% de la superficie de chacune des façades.
- b) L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
- c) L'installation sur les balcons et loggias, de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

### **4.2 Ravalement**

En cas de ravalement, toutes les façades vues du domaine public doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les pignons aveugles).

## **5- Clôture**

### **5.1- Dispositions générales**

#### **5.1.1 Clôture sur rue :**

- a) Hauteur  
La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.
- b) Composition  
Les clôtures sur voie doivent être constituées d'une grille peinte (teintes sombres) sur partie pleine en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80m à partir du trottoir. La grille ne peut être obturée.
- c) Aspect
  - Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.
  - L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
  - L'installation sur les clôtures de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

#### **5.1.2- Clôture sur limite séparative de propriété\*:**

- La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété\* ne peut être supérieure à 2,00m.
- Des passages pour la faune seront aménagés dans les clôtures des jardins.

**5.1.3- Clôture implantées sur un terrain en pente**

Les hauteurs maximales autorisées des clôtures implantées le long d'une pente seront mesurées au milieu de chaque élément de clôture.

**5.2- Dispositions particulières**

**5.2.1-** Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

**5.2.2-** Dérogation aux règles de hauteurs : en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble des clôtures pourra être de 2,50m.

**5.2.3-** Clôtures traditionnelles : Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

**6- Divers****6.1- Antennes paraboliques :**

Celles-ci doivent être implantées sur le bâtiment. Leur installation devra être réalisée de manière à respecter l'harmonie du bâtiment sur lequel elles s'implantent et ce afin de réduire la pollution visuelle. Les modalités d'installation varient selon que le bâtiment comporte ou non une toiture terrasse.

- En cas de toiture terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter avec un recul de 3m minimum par rapport aux façades\*
- En l'absence de toitures terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public et à ne présenter aucun risques de chute de par leur implantation.

**6.2- Antennes relais de téléphonie mobile :**

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les opérateurs devront concevoir une solution d'intégration paysagère pour chaque nouvelle antenne-relais.

Les nouvelles antennes-relais respecteront l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes seront aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

**6.3- Matériaux Matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions**

Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés en toiture ou en façade, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble.

En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE UB12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **1- Dispositions générales**

A l'exception des cas évoqués à l'article « 12-2 – dispositions particulières », il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

#### **1.1 - Dimensions des places :**

##### **1.1.1 Dispositions générales :**

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	<b>Places</b>	<b>Boxes/Auvents</b>
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
Largeur	2,30 m	3,00 m
Dégagement	5,00 m.	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

##### **1.1.2 Disposition particulière : Dimension utile pour les véhicules de taille réduite :**

	<b>Places</b>
Longueur	3,00 m
Largeur	2,30 m
Dégagement	5,00 m.

#### **1.2 - Accès, rampes et circulations :**

Sens unique	3,50 m
Double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5,00 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18% au-delà.

Leur rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique ou de 6m pour une rampe à double sens.

#### **1.3 - Surfaces de stationnement véhicules**

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m<sup>2</sup>/place. Le calcul des places de stationnement se fera en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

**1.3.1- Disposition générale : normes de stationnement des constructions à destination:**

<b><u>d'habitation*</u></b> :	<p>0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m<sup>2</sup> et inférieure à 30m<sup>2</sup></p> <p>1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m<sup>2</sup> et inférieure à 65m<sup>2</sup>.</p> <p>2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m<sup>2</sup> et inférieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements</p>
<b><u>de commerce*</u></b> :	<p><u>inférieurs à 2 000m<sup>2</sup></u> :</p> <p>au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places</p> <p><u>de plus de 2 000m<sup>2</sup></u> :</p> <p>100% surface de plancher + places de livraison (100m<sup>2</sup> minimum)</p> <p>Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150m<sup>2</sup>. Le seuil de 150m<sup>2</sup> est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière.</p>
<b><u>de bureaux*</u></b>	<p>Au minimum 1 place /55m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Au maximum 1 place /50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus</p>
<b><u>d'artisanat*</u></b>	Au minimum 19% de la surface de plancher
<b><u>d'entrepôt*</u></b>	Au minimum 9% de la surface de plancher
<b><u>d'hôtel*</u></b>	1 minimum place pour 2 chambres
<b><u>de CINASPIC*</u></b>	le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

**1.3.2- Dispositions particulières**

- a) **Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite**  
 Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe 1.3.1.

b) Normes stationnement des constructions à destination de bureaux\*

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans l'hypothèse où une parcelle\* est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle\* située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle\*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle\* située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle\*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

**1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :****1.4.1- normes minimales**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation\* doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.

<b>- Habitation* :</b>	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> .  Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
<b>- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:</b>	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
<b>- Autre destination :</b>	en fonction des besoins estimés.

**1.4.2- Disposition particulière**

Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

**1.5- Dispositions diverses :**

**1.5.1-** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**1.5.2-** Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

**1.5.3-** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**1.5.4-** Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC\* ou de l'extension d'une construction d'habitation\*, une proportion de 80 % (arrondi à l'unité supérieure) au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 1.3 – Surfaces de stationnement véhicules », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

**1.5.5-** Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**1.5.6-** Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

**1.5.7-** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

## **2- Dispositions particulières**

**2.1 -** en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.

**2.2-** En cas d'extension et/ou surélévation:

- si celle-ci est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » ne sont pas applicables
- si celle-ci est supérieure à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.

**2.3-** Pour cette exception, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.

## **ARTICLE UB 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **1- Dispositions générales**

**1.1-** Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes,

**1.2-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre\* 25% au moins de la superficie du terrain

**1.3-** Un minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre\*. Le surplus des espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement\* seront traités en tant que de besoin majoritairement en espaces verts.

**1.4-** Les dispositions des paragraphes précédents (1.1, 1.2 et 1.3) ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.

**1.5-** Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert\* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert\* de qualité.

**1.6- Espaces verts à protéger\*:** Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

**1.7- Arbres Remarquables :** Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable. Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

**1.8- Alignement d'arbres:** Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente.

**1.9 - Rue jardin :** Tout projet immobilier portant atteinte à l'intégrité (suppression totale ou partielle) des aménagements paysagers d'une rue jardin peut être autorisé sous réserve de limiter les atteintes susceptibles d'être portées au caractère paysager de la rue identifiée.

**1.10-** Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 100m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 2 arbres de petit développement*</li> <li>• Soit 1 arbre de moyen développement*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 400m<sup>2</sup> et 700m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement*</li> <li>• Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres
--	--	----------

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 700m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 2 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement + 1 arbre de grand développement*</li> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement + 1 arbre de grand développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement*</li> <li>• Soit 3 arbres de grand développement*.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert\* de pleine terre.

## **2- Disposition particulière**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC et pour les parcelles\* ou l'emprise au sol\* autorisée dépasse les 60%

## **ARTICLE UB 14- Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

## **ARTICLE UB15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales**

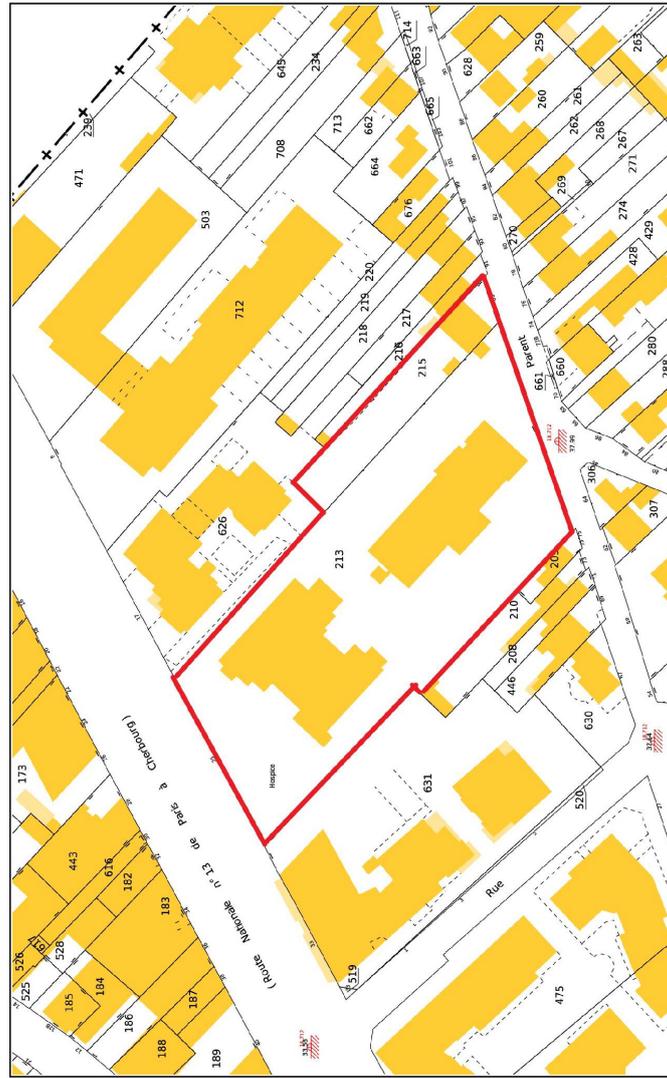
**1-** Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires favoriseront l'usage des énergies renouvelables.

**2-** L'architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades\* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

## **ARTICLE UB16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour toute construction nouvelle, devront être prévus les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit. Si la voie de desserte du terrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

**ANNEXE 2 EXTRAIT CADASTRAL DES PARCELLES CADASTREES SECTION AH N° 213 ET 215.**



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Département :  
HAUTS DE SEINE

Commune :  
RUEIL MALMAISON

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 02/02/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

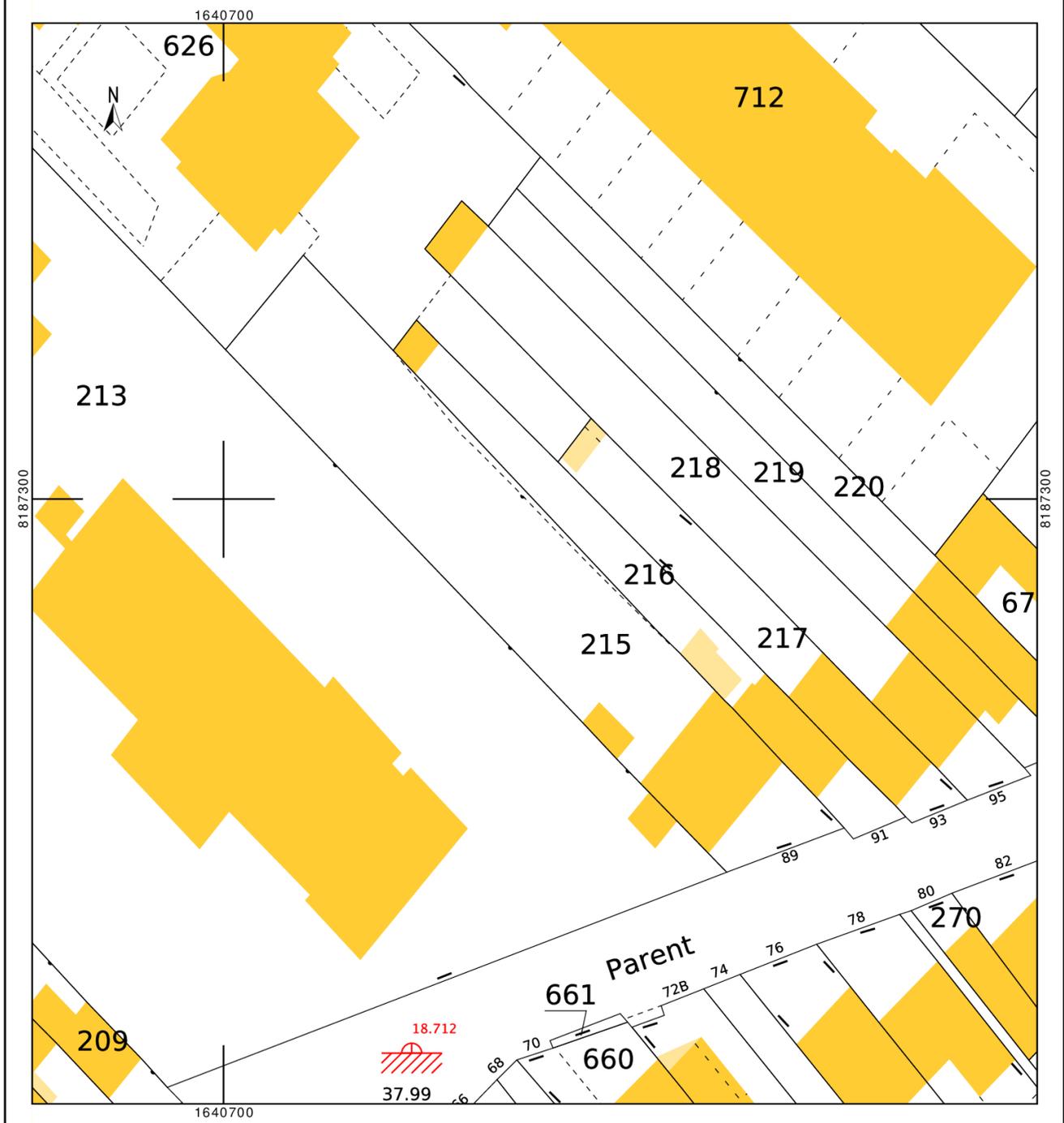
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NANTERRE  
PTGC des Hauts-de-Seine 235, Avenue  
Georges Clémenceau 92756  
92756 NANTERRE cedex  
tél. 01 41 37 84 50 -fax  
ptgc.hauts-de-  
seine@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**ANNEXE 3 PHOTOS DU BIEN**









Tram 1 Nanterre Rueil-Malmaison  
Dossier d'Enquête Parcellaire

Commune de Rueil-Malmaison

Avenue Paul Doumer

PLAN DE DIVISION  
**PROJET**

Parcelle cadastrée AH n° 213

**Maître d'ouvrage :**

Département des Hauts-de-Seine  
PACT/DM/SMOA/Unité T1 Nanterre-Rueil  
61 rue Salvador Allende - 92000 Nanterre



**GEOMETRE :**

Cabinet GTA GE  
152 rue de Picpus - 75012 Paris



PLAN DE DIVISION

**Date :** 24/06/2019

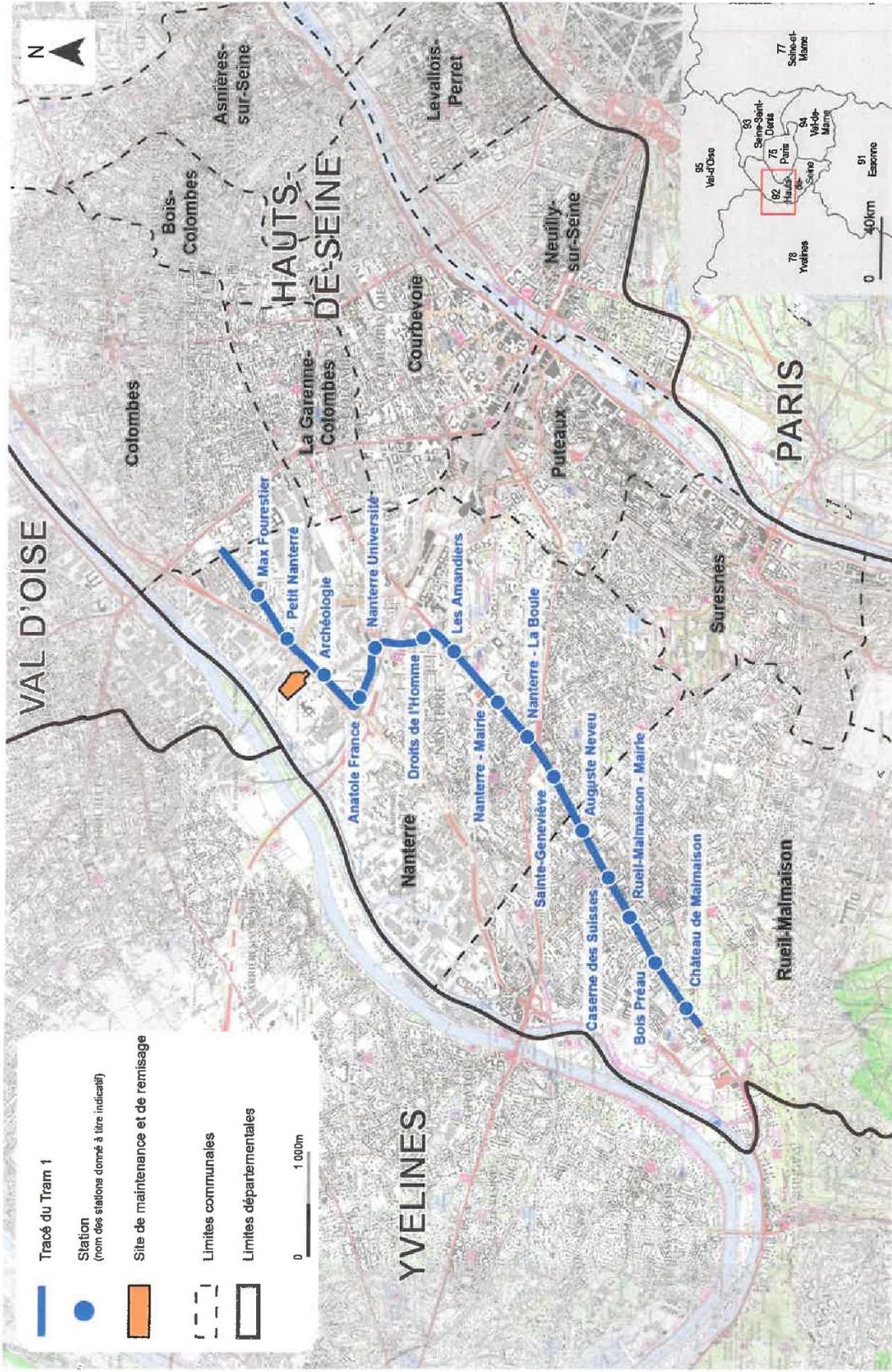
**Fichier :**  
P180195\_DIV\_PL4\_A

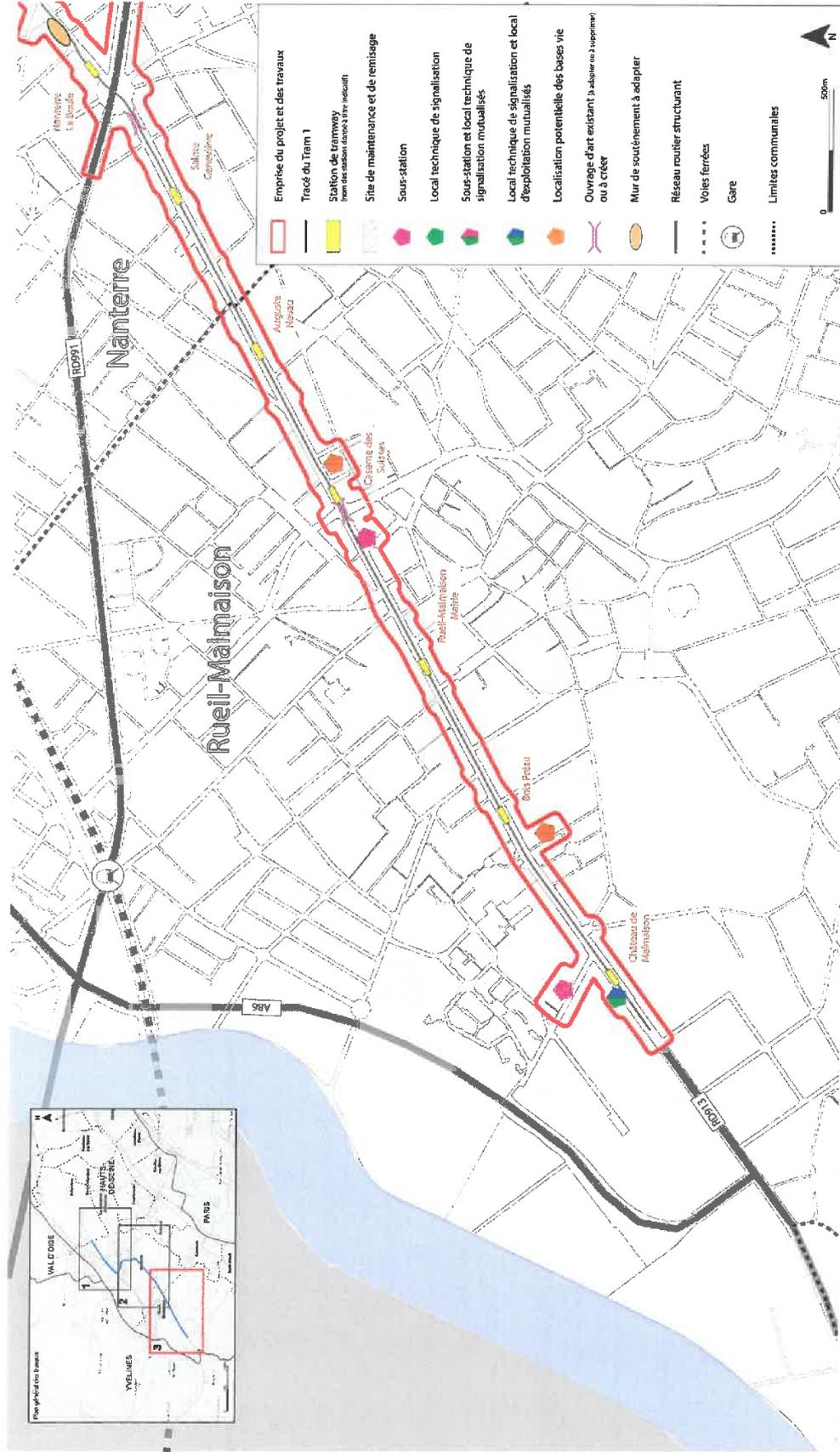
**Observations :**  
- Coordonnées planimétriques rattachées  
au système RGF93 - CC49

**Echelle :** 1/500

**Plan N°** 1/1

Le projet est situé sur les communes de Colombes, Nanterre et Rueil-Malmaison, dans le département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France





# Tram

## 1 - Nanterre > Rueil-Malmaison

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

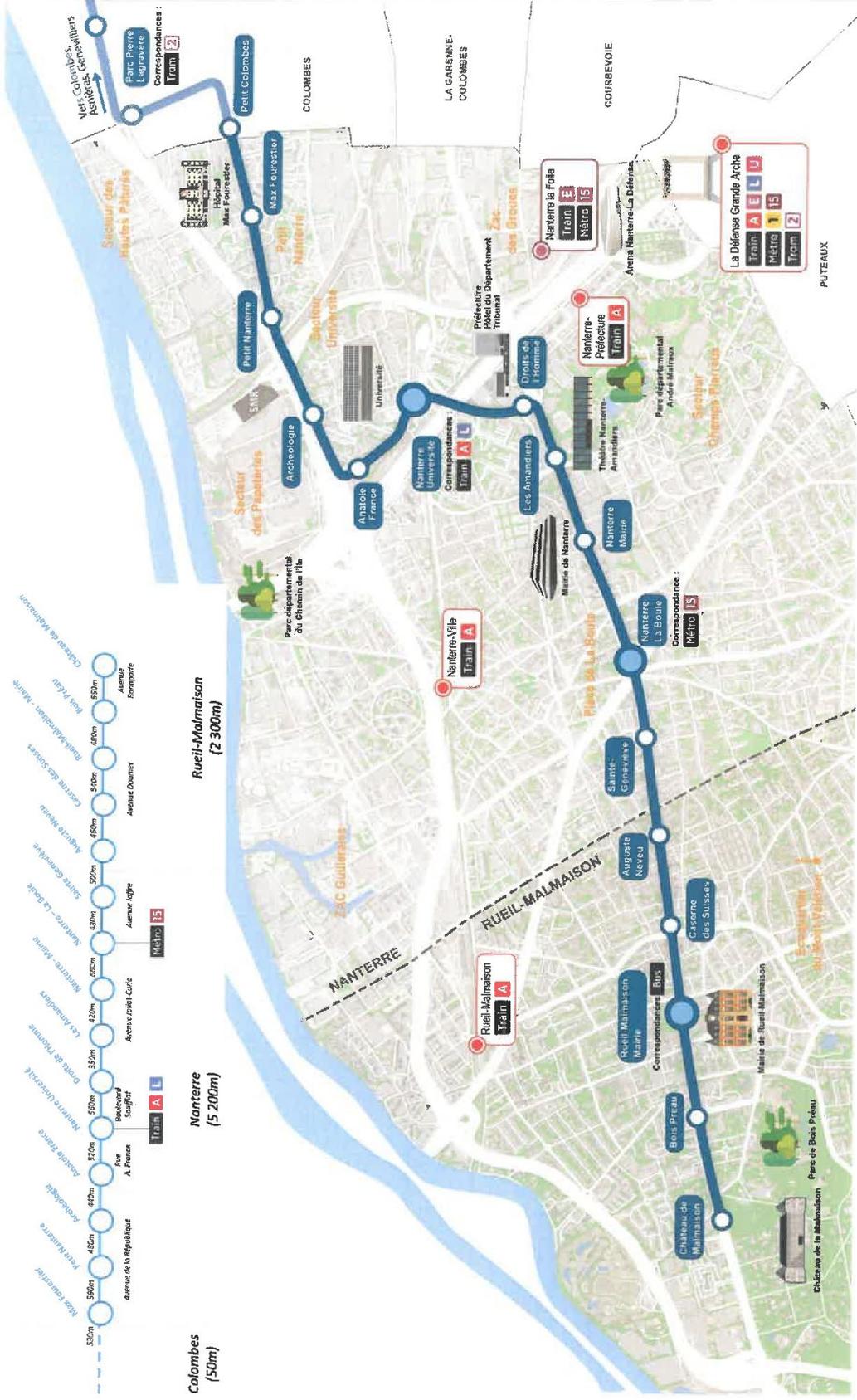


Figure 1. Carte de situation du projet



**Tram 1 Nanterre Rueil-Malmaison / Commune de Rueil-Malmaison**  
 Transfert de gestion

N° de planche	N° identifiant projet	Cadastré		Emprise			Hors emprise				
		section	n°	adresse	nature	superficie cadastrale (m²)	totale/partielle	surface (m²)	n° provisoire		
4	227	AH	213	25 avenue Paul Doumer	bâti	5997	partielle	101	AH 213a	5896	AH 213b

**Origine de propriété**

Acte préfectoral portant transfert de bien du 31/08/1978 publié aux hypothèques le 29/10/1978 volume 3073 n°15.

**Observations**

paramètre inconnu de FIDJ ou incomplet

**Liste des propriétaires réels présumés**

HOPITAL DEPARTEMENTAL STELL  
 1 rue Charles Drot  
 92500 REUIL MALMAISON  
 Représenté par son Directeur  
 Monsieur Yannick LORENTZ

Commune : 092063  
Rueil-Malmaison

**MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL**  
**D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)**

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage .....  
Document vérifié et numéroté le .....  
A .....  
Par .....

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qui ont été fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un plan de bornage ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 24/06/2018 par M. Cabinet.G.T.A. géomètre à Paris .....  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la feuille n° 6463.  
*Rueil-Malmaison*, le 15/06/2018  
*Yannick LORENTZ*

Document dressé par .....  
à .....  
Date .....  
Signature :

Section : AH  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : régulier <20/03/80  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 13/07/2005

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une expertise (plan révisé ou plan de bornage) effectuée par un géomètre ou un arpenteur. Les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes la mesure.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, ingénieur, géomètre ou technicien autorisé) à compléter.  
(3) Préciser les noms et qualités de signature s'il s'agit d'un propriétaire propriétaire, ou du représentant légal de la personne physique ou morale propriétaire.



**Yannick LORENTZ**

