



**Commune de Pierrelatte**

HOTEL DE VILLE  
avenue Jean Perrin  
26700 Pierrelatte  
Tél. 04 75 96 97 00  
Fax 04 75 98 47 57

**APPEL A CANDIDATURES**

Cession amiable de terrain avec charges  
dans le cadre d'un appel à projet pour la création  
d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle ou  
d'un pôle médical

**CAHIER DES CHARGES**

## Article 1 : Objet de la consultation

Le présent appel à candidature s'inscrit dans le cadre d'un projet à l'échelle d'un quartier. Il a pour objectif la réalisation par des opérateurs privés issus du milieu médical ou paramédical d'un pôle santé ou une maison de santé pluriprofessionnelle sur un tènement foncier appartenant au domaine privé de la ville de PIERRELATTE.

*Le présent document se compose de 19 pages.*

La cession avec charges porte principalement sur l'engagement du candidat à respecter le programme qui permettra d'accueillir des activités médicales et paramédicales.

Le présent cahier des charges pose les bases du programme architectural et technique de l'opération de création d'un pôle santé ou d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle.

**Ce document contractuel constitue l'objet de la procédure de cession de terrain avec charges en termes d'objectifs tels qu'ils sont attendus par la commune de PIERRELATTE.**

**Le présent document sera obligatoirement annexé au compromis et l'acte de vente, et engage l'acquéreur sur le respect de l'ensemble des articles et des clauses.**

La définition du besoin est le résultat d'une concertation conduite entre la commune et les acteurs du monde médical et les utilisateurs potentiels de l'équipement pour répondre aux nécessités du territoire.

Il s'applique à mettre en adéquation les besoins exprimés d'une part avec les diverses exigences relatives au site d'implantation, et d'autre part, aux exigences liées aux attentes des acteurs en matière de santé publique avec les différents partenaires locaux : professionnels de santé, du secteur social, élus représentants de la collectivité locale.

Ce projet permettra également de développer l'attractivité du territoire au niveau des professionnels de santé.

Le présent cahier des charges s'attache à préciser les divers aspects quantitatifs, fonctionnels et qualitatifs de la construction envisagée.

## Article 2 : Présentation du site et du terrain cédé pour l'opération

Le terrain à céder se trouve sur la parcelle AD 378 au carrefour de la rue SAINT EXUPERY et du boulevard Denis PAPIN sur la partie EST de la commune : zone déficitaire en offre de soins à l'échelle du territoire.

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

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

- La lisibilité du futur équipement

- La proximité avec la population (centre-ville)
- Accessibilité automobile, (aire de stationnement suffisante, axes majeurs de circulation)
- Accessibilité piétons (une majorité de personnes doit pouvoir venir à pied)
- Attractivité : proximité avec les commerces, les organismes publics
- la proximité avec d'autres structures médicales, paramédicales comme le laboratoire d'analyse ou les transports sanitaires mais également les services sociaux et organismes publics.

La surface exacte cédée sera convenue avec l'opérateur lors de la validation de l'avant-projet général qui devra être remis avant la signature du compromis. La surface cédée sera de 2000 m<sup>2</sup>. Le projet (construction, desserte et stationnement compris) devra donc s'intégrer dans cet espace et trouver son positionnement sans pénaliser le domaine public environnant.

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

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

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

En aucun cas, le terrain cédé ne pourra être utilisé pour y établir une construction autre que celle prévue à l'article 6 du présent cahier des charges. **Clauses suspensives inscrites au compromis.**

### **Article 3 : Dispositions applicables à la zone UB**

Voir annexe 1

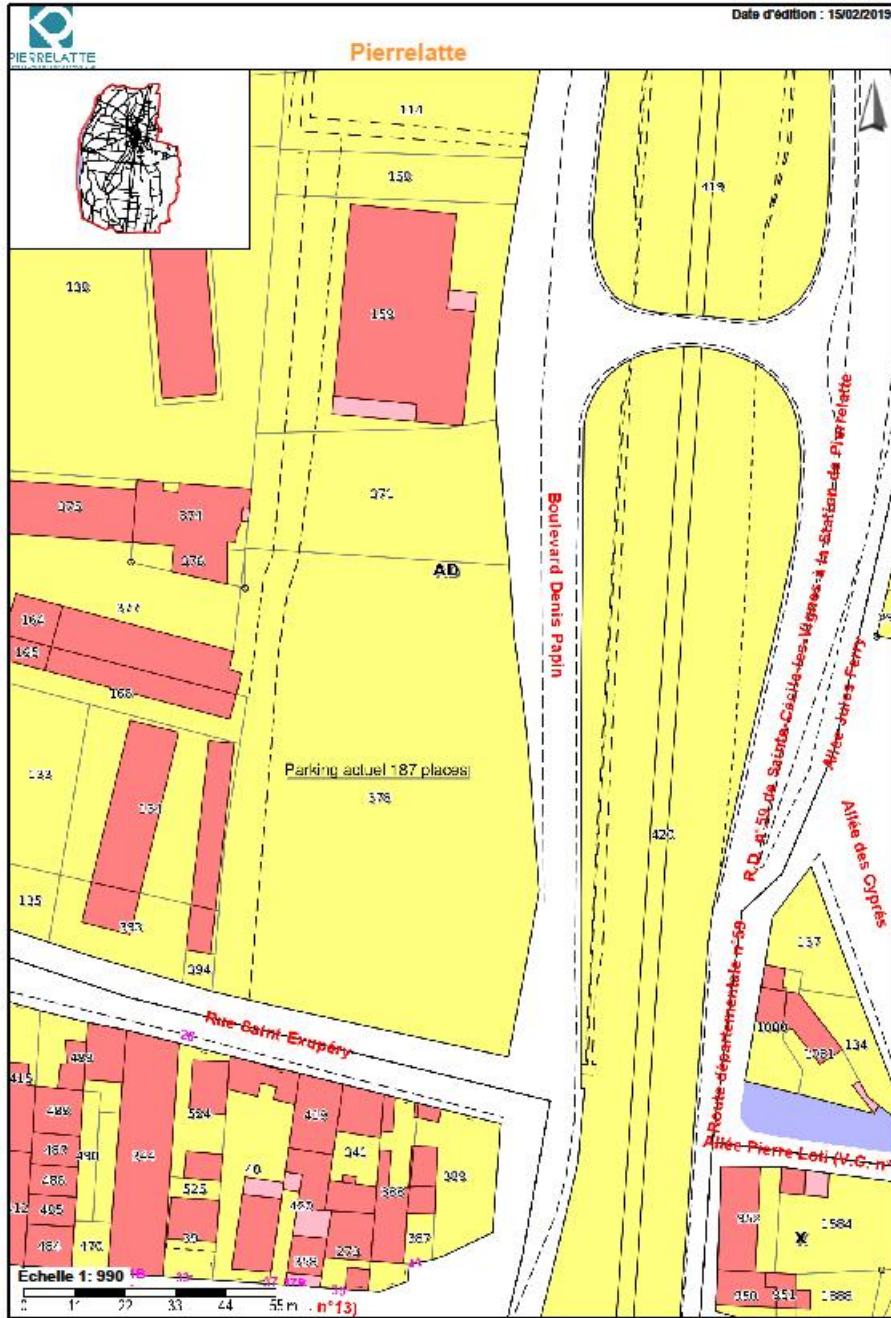
### **Article 4 : Reconstitution d'un parking public**

La commune a récemment acquis de l'espace sur ce secteur en démolissant un ancien bâtiment vétuste devenu inexploitable. Cette surface viendra compenser la zone de stationnement supprimée par l'installation du pôle médical ou la MSP.

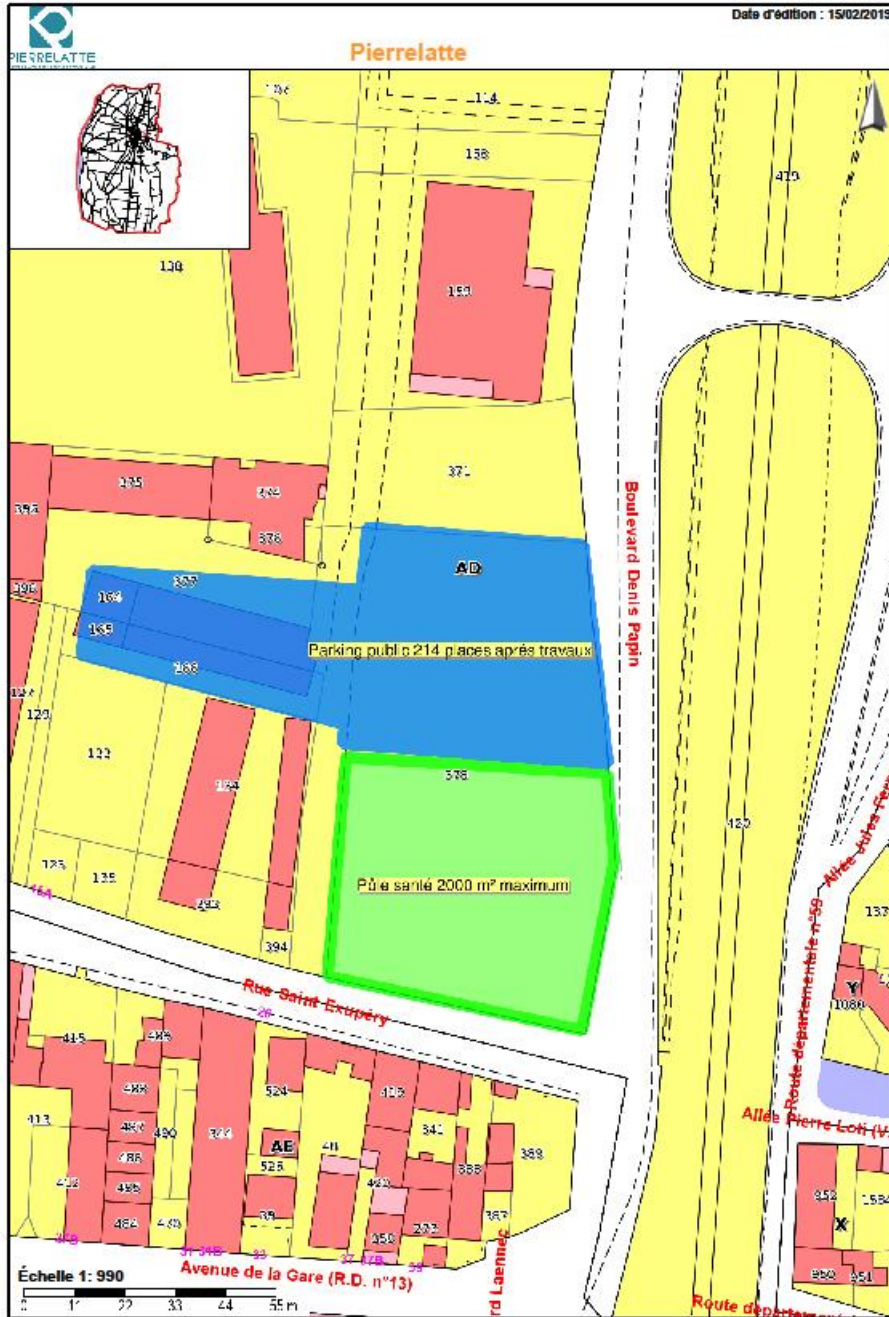
Avec cette organisation, l'offre de stationnement public actuel sera donc maintenue. La commune se chargera du réaménagement du parking public.

La surface de stationnement nécessaire à l'activité (professionnels et clients) de la maison de santé ou du pôle de santé sera assurée sur l'emprise du foncier cédé par la collectivité.

# ESPACE PUBLIC AVANT LE DETACHEMENT DE LA PARCELLE



# ESPACE PUBLIC APRES DETACHEMENT DE LA PARCELLE



## Article 5 : Forme juridique et intention des acquéreurs du terrain d'assiette

La commune souhaite s'assurer de la cohérence juridique du groupement qui fera l'acquisition du terrain notamment pour garantir l'objet de la cession, à savoir la construction d'un pôle médical ou de maison de santé pluriprofessionnelle, dans le but unique de répondre à un besoin d'intérêt général.

Ce projet ambitieux propose à des professionnels de santé de se regrouper, avec pour objectif principal de répondre aux demandes de soins et aux missions de santé publique dans le cadre de l'organisation des soins.

La volonté d'un accueil pluridisciplinaire de santé nécessite que la forme juridique retenue permette au plus grand nombre de spécialités médicales et paramédicales de pouvoir s'installer et de participer à la construction du projet.

Il s'agit notamment de pouvoir :

- Proposer un projet de soin
- Créer des animations de projet de soins
- Permettre la gestion du foncier et des charges communes
- Intégrer plusieurs spécialités médicales et paramédicales
- Pouvoir solliciter des financements liés à l'exercice coordonné
- Mettre en commun et partager les moyens et la patientèle.
- Mutualiser des coûts matériels et humains (loyer, eau, électricité, secrétariat, comptabilité, entretien etc...)
- Maintenir des activités indépendantes.

La ou les formes juridiques recevables du regroupement des professionnels de santé pourra (ont) donc revêtir une configuration unique ou sous plusieurs formes comme :

- Association loi de 1901
- SCP : Société civile professionnelle
- SCM : Société civile de moyens
- SISA : Société interprofessionnelle de soins ambulatoires
- SCI : Société civile immobilière

Ou autres sous réserve que la forme juridique choisie soit compatible avec le projet.

La constitution du groupement devra être administrativement et officiellement enregistrée au moment de la signature de la vente du terrain. **Cette exigence fera partie des clauses suspensives du compromis.**

## Article 6 : Composition de l'équipe de professionnels de la santé

Le projet de pôle santé ou de maison de santé pluriprofessionnelle devra être structuré et composé **obligatoirement à la base par au moins** deux médecins généralistes, un professionnel paramédical (*infirmier, masseur-kinésithérapeute, etc*).

D'autres professionnels médicaux sont possibles : chirurgiens-dentistes, sages-femmes mais également des auxiliaires médicaux : infirmier, masseur-kinésithérapeute, orthophoniste, orthoptiste, opticien lunetier, prothésiste et orthésiste pour l'appareillage de personnes handicapées, diététicien...des pharmaciens, des biologistes.....



### **Article 7 : Objectifs et attentes de la maison de santé ou du pôle médical**

- La structure médicale devra pouvoir accueillir et encadrer des jeunes professionnels de santé en formation
- Proposer des actions de prise en charge de prévention
- Informer et orienter des patients, selon leurs besoins et leurs attentes
- Le pôle santé devra assurer la continuité des soins
- Répondre aux demandes de soins non programmées en dehors des horaires de permanence
- Prévoir de la disponibilité de locaux pour accueillir des permanences ponctuelles de professionnels spécialisés
- Proposer des horaires d'ouverture larges
- Instaurer un dispositif de partage d'information sécurisé pour coordonner et favoriser la continuité des soins, notamment en cas d'absence du médecin habituel.
- Prévoir des méthodes d'accompagnement global et coordonné des patients.
- Rechercher et faciliter l'installation de nouveaux professionnels de santé

### **Article 8 : Partage de l'information**

Le pôle santé ou la MSP étudiera la possibilité de mettre en place un dispositif de partage d'informations sécurisé, pour ses besoins propres de gestion et de coordination entre professionnels de la structure. Ce dispositif favorise la continuité des soins, notamment en cas d'absence d'un médecin.

### **Article 9 : Coordination avec les acteurs externes**

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

Le regroupement des acteurs médicaux pourrait également faciliter la mise en place d'outils de télémédecine avec consultations de spécialistes à distance et la vacation d'une médecine spécialisée,

Ils pourront également proposer une vacation sur site pour maintenir l'accès aux soins aux autres acteurs du territoire en mettant à disposition les locaux de la MSP.

### **Article 10 : Mise à disposition de locaux à la commune**

Le porteur de projet devra prévoir dans l'opération, la vente en copropriété d'une partie des locaux professionnels à la ville de PIERRELATTE pour lui permettre d'accueillir d'autres médecins. Les besoins de la ville représentent une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> composée d'une salle de réunion pour 15 personnes environ, de 4 locaux professionnels (cabinets médicaux) comprenant chacun un point d'eau avec lavabo sur paillasse d'environ 20 m<sup>2</sup> chacun et des sanitaires communs ainsi qu'un petit logement de fonction

## **Article 11 : Forme de la procédure de consultation**

Cette procédure est organisée sous la forme d'un appel à projet par la ville de PIERRELATTE et suivie par :

- La Direction Pôle Aménagement Environnement Travaux de la ville pour la partie urbanisme et technique : Laurent RUCHON [directeurtechnique@ville-pierrelatte.fr](mailto:directeurtechnique@ville-pierrelatte.fr) / 04 75 96 97 04
- La Direction du service Achat et Marchés Publics pour la procédure de consultation : Patrick VOGELWEID [directeur.samp@ville-pierrelatte.fr](mailto:directeur.samp@ville-pierrelatte.fr) / 04 75 96 97 10

## **Article 12 : Modalité d'acquisition du tènement foncier**

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

Le compromis de vente devra être signé au plus tard deux mois après la notification par la Commune au candidat retenu de l'acceptation de son offre par lettre recommandée. Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente.

Il devra également avoir remis la phase APS du projet.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard 2 mois après la signature du compromis.

L'acte de vente définitif est conditionné par l'obtention du permis de construire mais devra être signé au plus tard 6 mois après le compromis de vente.

## **Article 13 : Prix de vente**

Le prix de vente initial déterminé par l'estimation du service de France Domaine, est de 210 000 € HT.

Toutefois, la commune pourra accepter un prix inférieur sous réserve que le candidat présente d'une part, un dossier conforme au cahier des charges qui réponde dans l'intérêt général aux objectifs visés dans le contexte du présent document,

D'autre part, que ce projet permette l'émergence d'un service public et d'équipements de santé à l'échelon local qui puisse s'intégrer et compléter les besoins du secteur. Le projet devra également favoriser la mise en place d'un réseau entre professionnels pour mieux irriguer les spécificités médicales de premiers secours à l'échelle du territoire.

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété.

Le prix d'acquisition déduction faite du montant de l'acompte versé lors de la signature du compromis de vente sera payé comptant à l'office notarial du choix de la collectivité.

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



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

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

#### **Article 14 : Transfert en pleine propriété**

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

#### **Article 15 : Etat du bien et servitudes**

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

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

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou pas, continues ou discontinues, pouvant grever le bien sans aucun recours contre le vendeur, y compris des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et qui seraient nécessaires à la réalisation du projet sous réserve qu'elles soient précisées au moment de la remise de l'avant-projet d'ensemble par l'opérateur économique.

#### **Article 16 : Impôts et taxes**

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

#### **Article 17 : Frais**

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

#### **Article 18 : Visite des lieux**

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

Contact : Assistante de direction Mme MARTIN 04 75 96 97 44

## Article 19 : Composition du dossier de candidature et de l'offre

### Présentation du candidat

Le dossier à remettre par les concurrents se présentera sous une seule enveloppe.

Elle comprendra :

1. Une présentation de l'équipe ou le groupement de professionnels médicaux qui s'engagent sur le projet en tant que futurs propriétaires ou locataires des lieux et qui exerceront dès la fin de la construction. (A minima dans le respect de l'article 6 du cahier des charges)
2. Une méthodologie de rédaction d'un projet de santé composé de :
  - Instances de suivi et de décision avec les périodicités de rencontres pour la construction du projet, modalité de mobilisation des professionnels de santé, association des représentants communaux.
  - Identification des deux professionnels de santé porteurs du projet.
  - Modalités de partenariats des professionnels de santé du pôle constitués avec les professionnels ou les structures médicales extérieures.
  - Instances de suivi et périodicité des rencontres après validation du projet de santé pour assurer son caractère évolutif.
  - Un rétro planning
3. Une présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre privée qui réalisera le projet. Qualité des dernières réalisations similaires qui ont abouties et présentées sous la forme de photographies ou reprographies accompagnées des coordonnées des maitres d'ouvrages avec montants des opérations. Le candidat devra accompagner son offre d'une note technique qui présentera les grandes lignes du projet d'aménagement de l'ensemble du site.
4. Une offre de prix pour l'acquisition du terrain et une estimation de prix de vente au m<sup>2</sup> des futurs locaux professionnels destinés à la commune.
5. Une lettre de candidature qui précisera les engagements du ou des candidat (s) à savoir :
  - Le ou les candidat(s) devra (ont) accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
  - Déclarer sa volonté de signer le compromis de vente et l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document et en respectant l'ensemble des clauses et articles du présent cahier des charges.
  - S'engager à construire le bâtiment dans un délai de 2 ans maximum.

- Fournir les coordonnées et une attestation justifiant que l'architecte avec lequel il répond, est inscrit à l'ordre des architectes.
- Apporter toutes les précisions et situation administrative le concernant à savoir s'il s'agit d'une personne physique, d'une société ou d'une personne morale :

A cet effet, il(ils) produira(ont) tous les justificatifs pour attester de sa (leurs) situation (s) tels que :

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

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

#### **Article 19 : Modalités et critères de choix**

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

- Composition et qualité de l'équipe médicale et paramédicale pressentie pour exercer dans les futurs locaux et le contenu du projet de santé **30 %**
- Capacité technique et financière de l'opérateur pour porter le projet **30%**
- Qualité architecturale du projet immobilier **20%**
- Offre de prix du terrain et coût de l'acquisition des locaux professionnels pour la commune au m<sup>2</sup> **20%**

Une commission spécifique pour ce projet désignée par le maire sera constituée. Elle sera composée d'élus, de techniciens de la ville et de toutes personnes compétentes dont la présence pourra éclairer le choix de la commune. Au vu de l'avis émis par ladite commission, le maire saisira le conseil municipal qui se prononcera sur le choix du candidat pressenti par la commission.

Les candidats seront conviés à un entretien avec la commission afin de présenter leur projet et les orientations choisies.

Une négociation pourra être engagée le cas échéant avec un ou plusieurs candidats. Cette négociation pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet afférent y compris l'offre de prix du terrain (maximum 10 %), le prix de vente des locaux professionnels à la commune, les modalités de la copropriété.

La commission se réserve la possibilité d'interrompre à tout moment ce processus d'appel à candidatures, et donc de ne pas y donner suite pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

### **Supports de présentation à fournir**

Une note et carnet de plans (cahier de format A3) qui devra expliciter le parti d'aménagement proposé et les principes d'organisation et de fonctionnement du site.

Un plan de masse indiquant l'emprise au sol du projet, les accès, la circulation, la répartition des stationnements et celle des espaces verts.

Une ou deux perspectives permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble, ainsi que l'architecture et le paysage projetés.

Le .....

Le candidat

Lu et Accepté

## **ANNEXE 1**

### **Caractère de la zone pressentie pour le projet**

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


Elle comprend :

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

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

- le changement de destination des surfaces à usage de commerces situées en rez-de-chaussée,
- les commerces autres que ceux visés à l'article UA 2 »

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

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

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la ■■■■■ symbolique dans le document graphique du règlement, les commerces sont admis sous réserve d'être des commerces de détails.

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

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

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

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

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

### **3.1.1. Conditions de desserte**

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

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

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

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



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

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

### **3.2.1. Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

### **4.1 - Eau**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **4.3 - Réseaux divers**

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

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

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

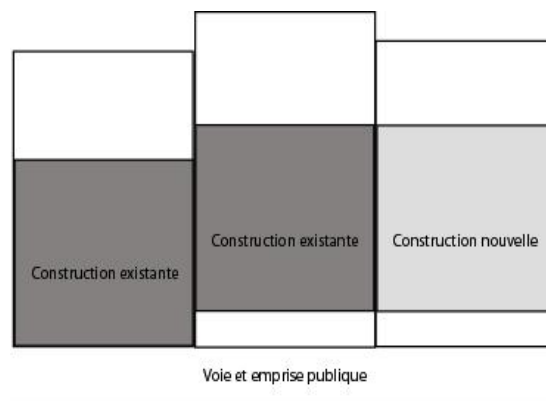
Non réglementé.

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

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

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

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



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

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

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

**7.1** - Les bâtiments peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1- Conditions de mesure**

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

Le sol existant peut être défini soit par :

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

### **10.2- Hauteur absolue maximale**

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

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

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes ou en vis à vis.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **11.1 - Dispositions générales**

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

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

### **11.2 - Traitement des clôtures**

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

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

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

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

Il est recommandé :

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

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

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

### **12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

#### **12.2 - Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place/ 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	

<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerces et artisanat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher  Cette norme ne s'applique pas aux commerces de détails situés dans le périmètre de centralité signalé ■■■■■ par la symbolique dans le document graphique du règlement	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.  Pour les livraisons : si surfaces de réserves 200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le 11/07/2019

Le Maire

Lu et accepté

L'entreprise