

**Département des Hauts-de-Seine**  
**VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES**

***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

**SEANCE ORDINAIRE DU 28 MAI 2018**

NOMBRE DE MEMBRES composant le Conseil : 35 En exercice : 35 Présents : 30 Représentés : 5 Pour : 22 Abstentions : 1 Contre : 12
---

**OBJET : Aménagement du Carrefour de la Cavée –  
Acquisition de Terrains pour agrandir l'espace public**

L'An deux mille dix-huit, le vingt-huit mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le vingt-deux mai, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire

**Etaient présents** : L. VASTEL, Maire ; C. BIGRET, M. GALANTE-GUILLEMINOT, A. BULLET, P. RIBATTO, F. GAGNARD, JP. AUBRUN, R. BENMERADI, E. CHAMBON, Maires-Adjoints ; JM. DURAND, Adjoint de quartier ; JC. PORCHERON, R. LHOSTE, AM. MERCADIER, JL. DELERIN, V. RADAORISOA, S. LE ROUZES, S. CROCI, M. FOULARD, T. NAPOLY, S. BOURDET, M. FAYE, JM. GASSELIN, C. ALVARO, C. MARAZANO, A. SOMMIER, F. ZINGER, P. BUCHET, S. CICERONE, G. MERGY, D. BEKIARI, Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Absents représentés :**

D. LAFON	à	L. VASTEL, Maire
ME. MORIN	à	AM. MERCADIER
J. N'GALLE-EBOA	à	A. BULLET
JJ. FREDOUILLE	à	A. SOMMIER
V. FONTAINE-BORDENAVE	à	JM. GASSELIN

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. Foulard est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération en date du 16 novembre 2015, désignant le groupement COGEDIM PARIS METROPOLE / DEMATHIEU BARD IMMOBILIER comme promoteur immobilier partenaire du réaménagement de la Place de la Cavée et autorisant le Maire à lancer toutes les démarches rendues nécessaires à la mise en œuvre de l'opération,

Vu les avis des domaines en date 3 octobre 2017, ayant estimé la valeur du terrain de l'ilot A à 318 700 € H.T., et la valeur des terrains de l'ilot B à 63 500 € H.T.,

Vu les permis de construire obtenus en date du 11 octobre 2016 et du 12 mai 2017 pour les ilots A et B de l'opération immobilière des sociétés COGEDIM PARIS METROPOLE et DEMATHIEU BARD IMMOBILIER (le second permis faisant l'objet d'un recours contentieux),

Considérant le projet d'aménagement du carrefour de la Cavée et de sa transformation en place urbaine tel qu'issu de la concertation publique organisée par la Commune du 14 juin au 15 septembre 2017 et la nécessité pour la Commune de faire l'acquisition des espaces libres issus de l'opération immobilière,

Considérant les plans parcellaires joints à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission,  
Sur la proposition du Maire,  
Après en avoir délibéré,

### DECIDE

**Article 1 :** d'approuver l'acquisition à la SCCV de la Cavée, dont Demathieu-Bard Immobilier est le gérant des terrains identifiés comme lot A (N206a), lot A (N59a), lot B (N59b) et lot A (N58a) aux plans ci-joint et d'une surface totale de 218 m<sup>2</sup>

**Article 2 :** d'autoriser le Maire à prendre toute mesure utile et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Article 3 :** d'indiquer que cette acquisition se fera aux conditions suivantes :

- acquisition au prix de 382 200 € HORS TAXES et hors frais de notaires, s'appliquant, à savoir :
  - o au lot A N°206a à hauteur de 318 700 € H.T.
  - o aux lots A (N59a), B (N59b) et A (N58a) à hauteur de 63 500 € H.T
- sous conditions suspensives du caractère définitif du permis de construire de l'ilot A et d'achat par la SCCV de la Cavée des terrains d'assiettes des permis de construire des 11 octobre 2016 et 12 mai 2017, en particulier ceux comportant les espaces objet de la présente acquisition.

**Article 4 :** Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Mme. la Trésorière Municipale ;
- M. le Directeur Régional de Cogedim Paris Métropole ;
- M. le Directeur Général de Demathieu Bard Immobilier.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits  
Et ont signé les membres présents

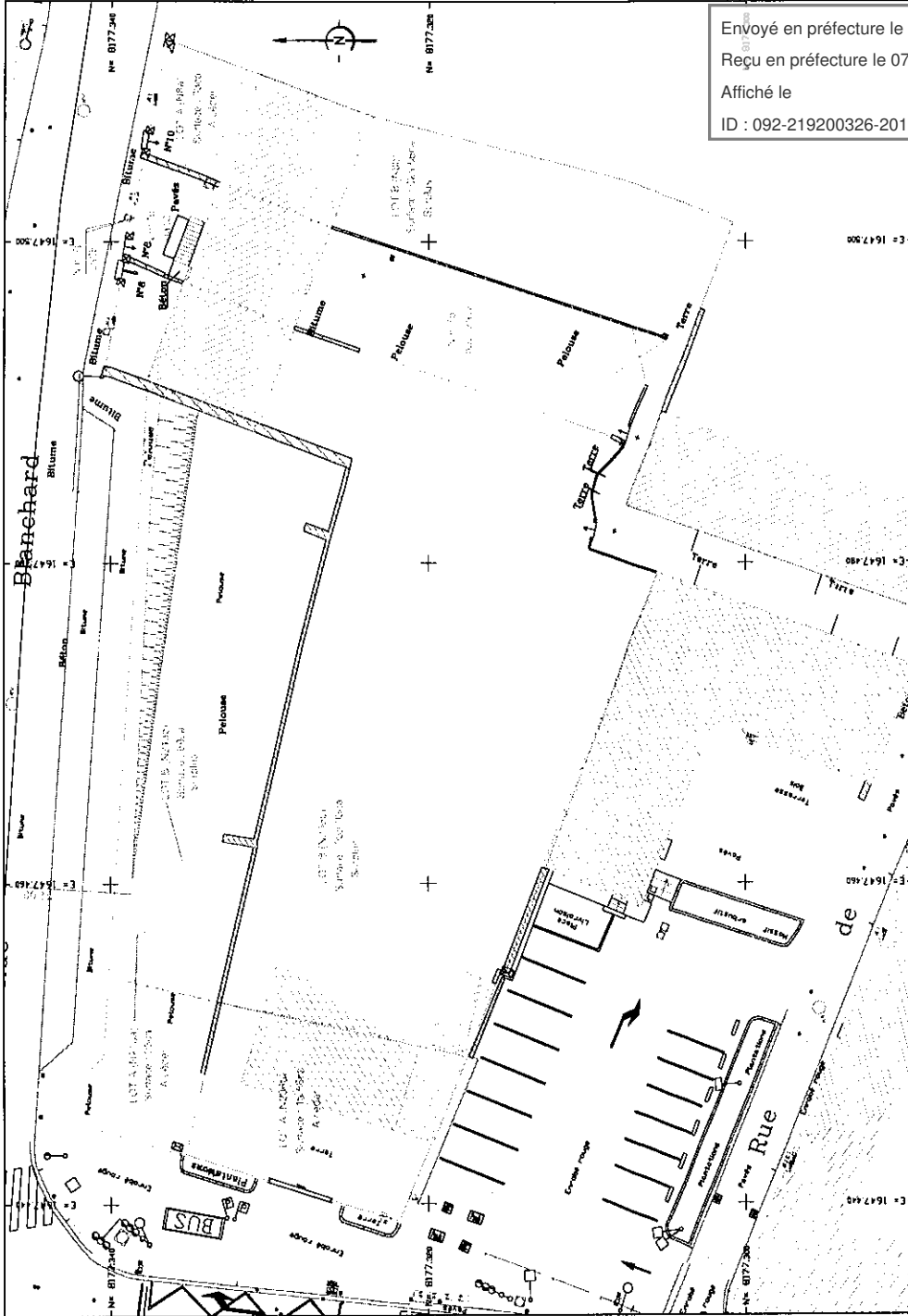
POUR EXTRAIT CONFORME  
Le Maire  
Conseiller Départemental



Laurent VASTEL

Certifié exécutoire  
Compte tenu de la réception  
En préfecture le 07/06/18  
Publication/Affichage du 11/06/18 au 11/08/18  
Pour le Maire par délégation

Le Directeur Général des Services  
Bernard LAURENT



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune de Fontenay aux Roses

Rue Blanchard / Rue Boucicault

Carrefour de la Cavée  
 ILOT A

Zone à aménager

DEL180528\_10

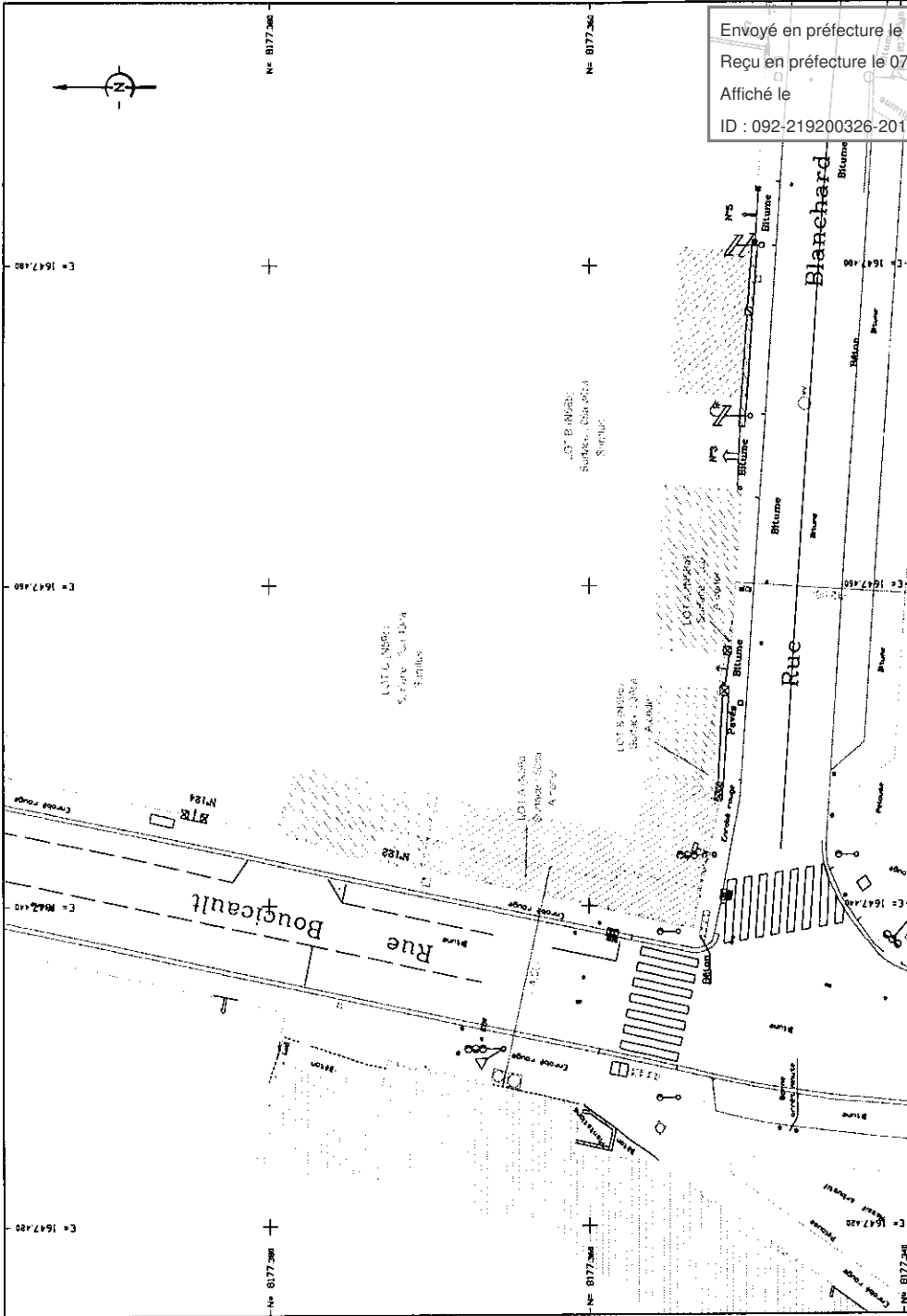
Indice	0	Régulation du plan	07/10/2016	RKA	CD0
		Nature des modifications	Date	Designé par	Vérifié par
ECHELLE: 1/200c	DATE: 07/10/2016	DOSSIER:GE13144-20	FICHER: 0218144-00_Plan de délimitation		

## PLAN PARCELLAIRE

COORDONNEES CC49  NIVELLEMENT IGN 68   
 COORDONNEES INDEPENDANTES  NIVELLEMENT INDEPENDANT

**CSF**  
 Bureau Principal - Siège Social  
 Atlanteo - Site de la Chantretrie  
 Route de Cachet - BP 10703  
 F - 44307 NANTES Cedex 3  
 Tél. 02 41 11 30 00 Fax. 02 41 11 31 70  
 E-mail : contact@csf-nantes.fr

AGENCE DE GENNEVILLIERS  
 7 Rue du Fossé Blanc  
 Bâtiment C1  
 92230 GENNEVILLIERS  
 Tél. 01 1 30 00 00 Fax. 01 1 30 11 70  
 E-mail : agence@csf-nantes.fr



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE  
 Commune de Fontenay aux Roses  
 Rue Blanchard / Rue Boucicault  
 Carrefour de la Cavée  
 ILOT B  
 Zone à aménager

DEL180528\_10

0	Réalisation du plan	07/10/2016	KKA	CRD
Indice	Nature des modifications	Date	Demandé par	Vérifié par
ECHELLE: 1/200c	DATE: 07/10/2016	DOSSIER:GE110144-20	FICHER: cadastre-du-plan-de-délimitation	

## PLAN PARCELLAIRE

COORDONNEES CC49  NIVELLEMENT ION 69   
 COORDONNEES INDEPENDANTES  NIVELLEMENT INDEPENDANT

Bureau Principal - Siège Social  
 Attendepe - Site de la Chantretrie  
 Route de Gachet - BP 10703  
 F - 44307 NANTES Cedex 3  
 Tél. 02 40 00 04 05 Fax. 02 41 13 58 00  
 P-mail : bureau@fontenay-aux-roses.fr

AGENCE DE GENNEVILLIERS  
 7 Rue du Foué Blanc  
 Bâtiment C1  
 92230 GENNEVILLIERS  
 Tél. 01 41 30 30 30 Fax. 01 41 31 70  
 P-mail : agence@fontenay-aux-roses.fr

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DES HAUTS-DE-SEINE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE – DIVISION FRANCE DOMAINE

Service : **BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

Adresse : 167-177, AVENUE JOLIOT CURIE – 92 013 NANTERRE

Téléphone : 01.40.97.33.35

Télécopie : 01.40.97.33.66

Courriel : [bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT

Téléphone : 01.40.97.33.91

Courriel : [guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : FON 95-09 / Avis 2017-032V1144

Le Directeur départemental des Finances Publiques

à

Mairie de Fontenay-aux-Roses

Service Urbanisme et Aménagement

**AVIS DU DOMAINE – VALEUR VÉNALE**

*Acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.*

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| – Désignation du bien | : Emprises foncières à détacher de parcelles de terrain à bâtir. |
| – Adresse             | : 122, rue Boucicaut et 3 rue Blanchard à Fontenay-aux-Roses.    |
| – Valeur vénale       | : 63 500 € HT.   |

**1 – Service Consultant :**

Mairie de Fontenay-aux-Roses – Service Urbanisme et Aménagement

→ Affaire suivie par : – Simon NURRY-TORRAS ; [urbanisme@fontenay-aux-roses.fr](mailto:urbanisme@fontenay-aux-roses.fr)  
– Mélanie MEUNIER ; [adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr](mailto:adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr)

**2 – Date de consultation** : Courrier du 7 août 2017.

- Date de réception : 9 août 2017.
- Date de visite : Absence de nouvelle visite.
- Date de constitution du dossier en l'état : 9 août 2017.

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé :**

- Objet : Évaluation de la valeur vénale de trois emprises foncières à détacher de parcelles de terrain à bâtir.
- But : Projet d'acquisition amiable.

Acquisition auprès du promoteur retenu pour l'aménagement de l'unité foncière formant l'îlot B du secteur de la Place de la Cavée. L'opérateur immobilier a acquis, ou est en train d'acquérir, les parcelles auprès de propriétaires privés, afin de réaliser un programme immobilier neuf de logements avec commerces en rez-de-chaussée.

Les emprises foncières doivent être intégrées au domaine public communal dans le cadre de l'aménagement urbain de la future place publique.

Le secteur de la Place de la Cavée (divisé en 5 îlots, dont les îlots A, B et C) est en l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP 1), prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

#### 4 – Description du bien :

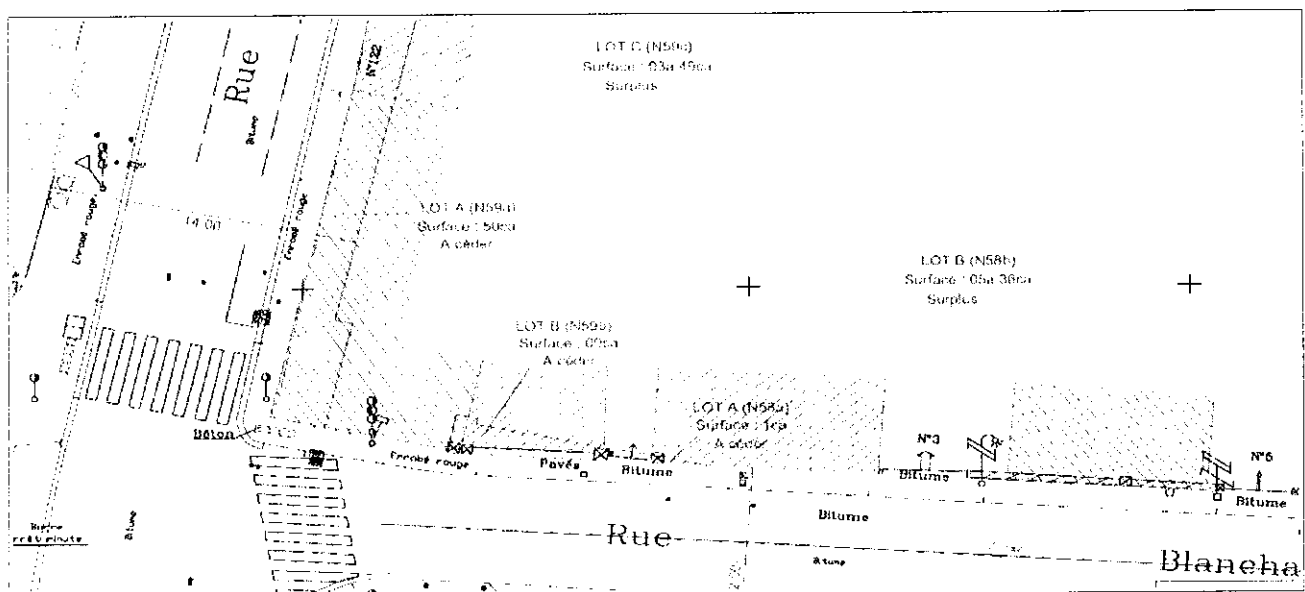
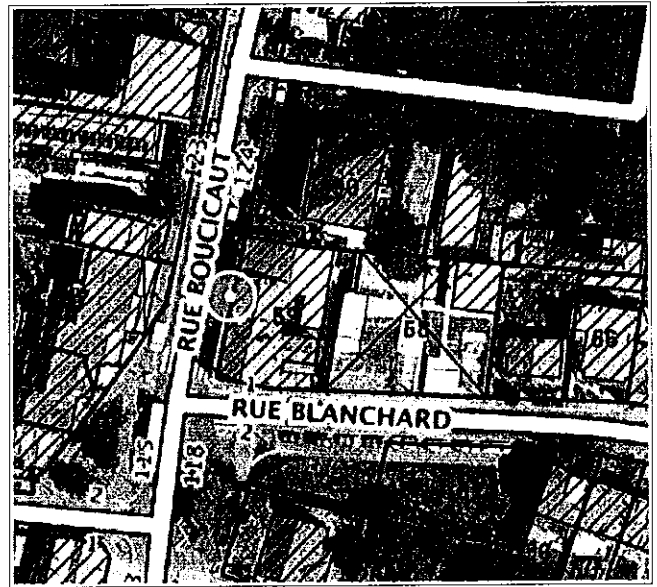
- Situation :

Place de la Cavée, en limite des quartiers « Parc – Centre-ville » et « Pervenche – Val Content ». Secteur résidentiel et commerçant, à l'entrée nord du centre-ville, proche des lieux scolaires et de toutes commodités.

Bonne desserte routière et en transports en commun. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

- Références cadastrales : Section N, parcelles n°58 et 59 d'une contenance totale de 945 m<sup>2</sup>.

→ Contenance totale des emprises foncières à détacher : 60 m<sup>2</sup>.



- Description :

3 emprises de 50 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> et 1 m<sup>2</sup> à détacher d'une unité foncière de 947 m<sup>2</sup> encombrée par des constructions vouées à démolition.

- Prix d'acquisition du foncier par le promoteur :

1 000 000 € HT pour les parcelles N 58 et N 59, encombrées des constructions.

Promesse de vente signée avec les propriétaires du foncier ; conjoints COUDIERE.

- Hypothèse de valorisation retenue par la Ville :

Lors de la réunion du lundi 17 juillet 2017, ayant eu lieu dans les locaux de la Direction des Services Techniques, les représentants de la Commune de Fontenay-aux-Roses ont confirmé que les emprises à acquérir pour l'aménagement de la Place de la Cavée n'ont pas été intégrées dans l'assiette de calcul de la surface de plancher (SPD) autorisée par les permis de construire délivrés pour les îlots A, B et C.

De même, aucun report de droits à construire n'a été accordé aux promoteurs en échange de la cession de ces emprises.

Ainsi, dans un souci d'équité, il a été proposé l'acquisition de ces futurs délaissés sur la base du prorata de leur surface cadastrale par rapport à la valeur d'acquisition du foncier par le promoteur.

Au cas particulier, on obtient :

– Superficie des parcelles N 58 et N 59 : 945 m<sup>2</sup>

– Superficie totale des emprises foncières à détacher : 60 m<sup>2</sup>

→ Détail du calcul :  $(1\ 000\ 000\ € \times 60\ m^2) / 945\ m^2 = 63\ 492,06\ €$ , arrondis à **63 500 € HT** (1 058,33 €/m<sup>2</sup> HT).

## 5 – Situation juridique :

- Propriétaire(s) présumé(s) :

Conjoints COUDIERE.

Promesse de vente signée avec le promoteur.

- Situation d'occupation : Emprises de terrain libres de toute occupation, estimées en valeur libre.

## 6 – Urbanisme et réseaux :



- Document d'urbanisme en vigueur :

PLU approuvé par délibération du Conseil territorial du 7 mars 2017.

- Zone : UAru.

Zone dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Secteur UAru de renouvellement urbain correspondant aux places de la Cavée et du Général de Gaulle.

### Articles principaux :

#### – Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Pas de pourcentage obligatoire de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements neufs.

Il est recommandé qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de

constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

– **Article 3.1. Emprise au sol** : Elle ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En sous-secteur UAru, pour les constructions dont au moins 40 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 75 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

– **Article 3.2. Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée à 18 m maximum à l'égout ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UA, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

– **Articles 3.3. à 3.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété** : Voir articles.

• Le terrain est situé en limite d'une zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières (art. R.151-42 1° et R.151.31 2° du Code de l'urbanisme).

• Le taux de la part communale pour le calcul de la taxe d'aménagement est majoré à 9 % pour le secteur du « carrefour de la Cavée » ; le taux communal, hors secteur majoré, reste de 5 %.

**7 – Détermination de la valeur vénale :**

• L'étude centrée sur les mutations de terrains à bâtir sur la commune de Fontenay-aux-Roses, entre 2013 et 2017, révèle que les terrains de type pavillonnaires sont vendus à un ratio moyen d'environ 1 000 €/m<sup>2</sup> HT de surface cadastrale.

Cependant, les terrains pouvant accueillir un projet de construction de logements libres ressortent à des ratios unitaires plus élevés, car ils disposent d'une constructibilité bien plus importante selon les règles du PLU. Ainsi, un ratio supérieur à 2 000 €/m<sup>2</sup> HT de surface cadastrale a pu être constaté pour des parcelles localisées en zone UA ru.

• Au regard du projet d'aménagement de la Place de la Cavée, de la localisation géographique des emprises foncières et du fait que ces dernières n'apportent pas de surface de plancher (SDP) supplémentaire aux projets de construction accordés pour les îlots A, B et C, la valorisation sur la base du prorata de leur surface cadastrale par rapport à la valeur d'acquisition du foncier par le promoteur peut être acceptée.

**La valeur vénale libre des emprises de 60 m<sup>2</sup>, à détacher des parcelles N 58 et N 59, est estimée à 63 500 € hors droits, taxes et charges.**

• Marge d'appréciation : 10 %.

**8 – Durée de validité :**

12 mois.

**9 – Observations particulières :**

– La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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



– L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

À Nanterre, le 3 octobre 2017.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques,  
Administrateur général des Finances Publiques,



Guillaume OSMONT  
Contrôleur des Finances Publiques



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DES HAUTS-DE-SEINE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE – DIVISION FRANCE DOMAINE  
**Service : BRIGADE D'ÉVALUATION DOMANIALE**  
 Adresse : 167-177, AVENUE JOLIOT CURIE – 92 013 NANTERRE  
 Téléphone : 01.40.97.33.35  
 Télécopie : 01.40.97.33.66  
 Courriel : [bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT  
 Téléphone : 01.40.97.33.91  
 Courriel : [guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Réf. : FON 99-14 / Avis 2017-032V1143

Le Directeur départemental des Finances Publiques  
 à  
 Mairie de Fontenay-aux-Roses  
 Service Urbanisme et Aménagement

**AVIS DU DOMAINE – VALEUR VÉNALE**

*Acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.*

– Désignation du bien	: Emprise foncière à détacher d'un terrain à bâtir.
– Adresse	: 118, rue Boucicaut à Fontenay-aux-Roses.
– Valeur vénale	: 318 700 € HT.

**1 – Service Consultant :**

Mairie de Fontenay-aux-Roses – Service Urbanisme et Aménagement

→ Affaire suivie par : – Simon NURRY-TORRAS ; [urbanisme@fontenay-aux-roses.fr](mailto:urbanisme@fontenay-aux-roses.fr)  
 – Mélanie MEUNIER ; [adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr](mailto:adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr)

**2 – Date de consultation** : Courrier du 7 août 2017.

- Date de réception : 9 août 2017.
- Date de visite : Absence de nouvelle visite.
- Date de constitution du dossier en l'état : 9 août 2017.

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé :**

- Objet : Évaluation de la valeur vénale d'une emprise foncière à détacher d'une parcelle de terrain à bâtir.
- But : Projet d'acquisition amiable.

Acquisition auprès du promoteur retenu pour l'aménagement de l'unité foncière formant l'îlot A du secteur de la Place de la Cavée. L'opérateur immobilier a acquis, ou il est en voie d'acquérir, les parcelles auprès de la commune et de propriétaires privés, afin de réaliser un programme immobilier neuf de 50 logements, avec commerces en rez-de-chaussée et parc de stationnement en sous-sol (106 places).

L'emprise foncière, objet de l'évaluation, doit être intégrée au domaine public  
l'aménagement urbain de la future place publique.

Le secteur de la Place de la Cavée (divisé en 5 îlots, dont les îlots A, B et C restant à aménager) est intégré dans l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP 1), prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

#### 4 – Description du bien :

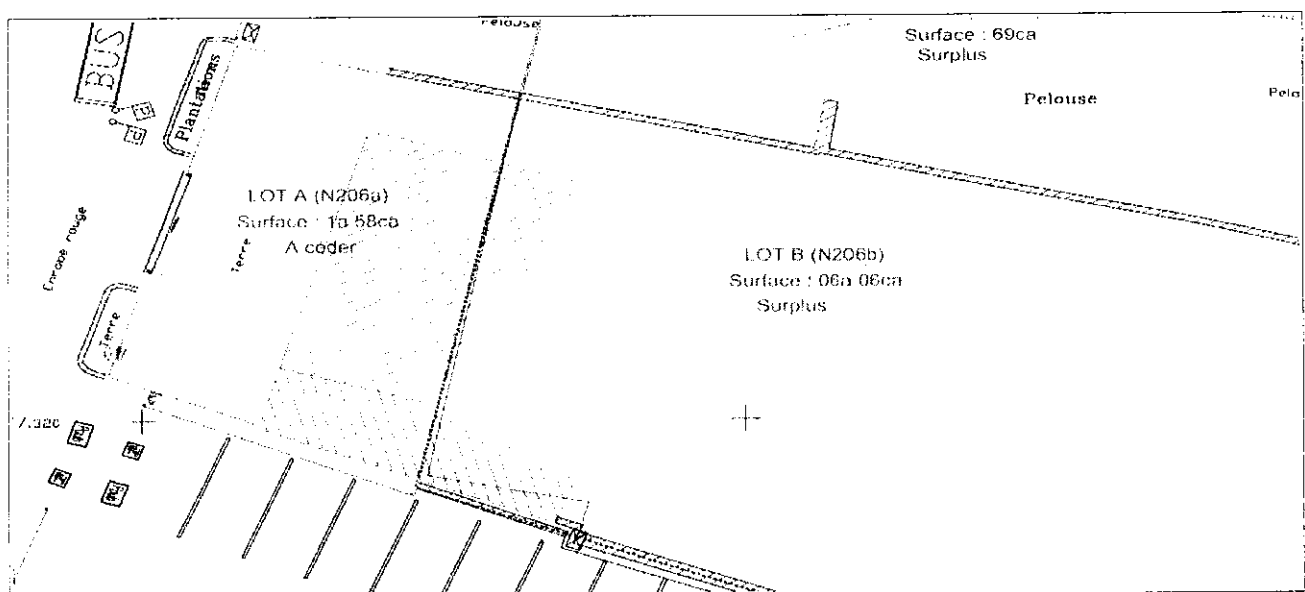
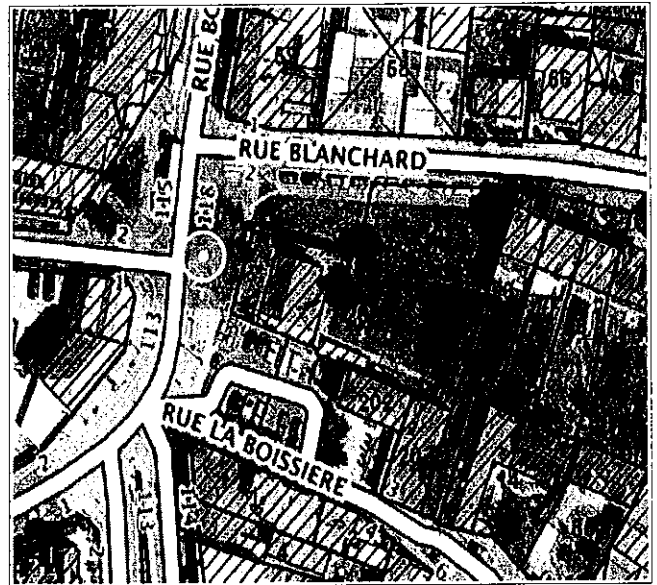
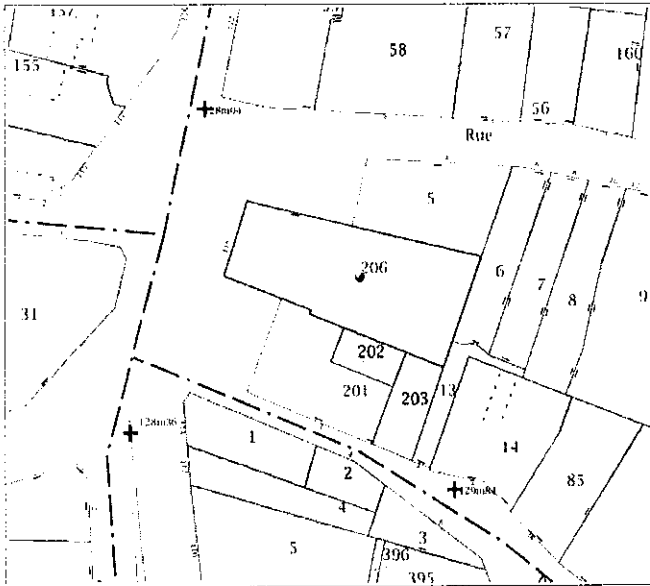
- Situation :

Place de la Cavée, en limite des quartiers « Parc – Centre-ville » et « Pervenche – Val Content ». Secteur résidentiel et commerçant, à l'entrée nord du centre-ville, proche des lieux scolaires et de toutes commodités.

Bonne desserte routière et en transports en commun. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

- Références cadastrales : Section N, parcelle n°206 d'une contenance de 764 m<sup>2</sup>.

→ Contenance de l'emprise foncière à détacher : 158 m<sup>2</sup>.



- Description :

Emprise foncière de 158 m<sup>2</sup>, à détacher d'une parcelle de terrain à bâtir de 764 m<sup>2</sup> encombrée par une maison individuelle vouée à démolition.

Configuration rectangulaire avec une longueur de 14 m en façade sur la rue Boucicaut pour une profondeur d'environ 11 m.

- Prix d'acquisition du foncier par le promoteur :

1 541 000 € HT pour la parcelle N 206, encombrée des constructions.

Promesse de vente signée avec les propriétaires du pavillon ; conjoints CARRIAS-LESCURE.

- Hypothèse de valorisation retenue par la Ville :

Lors de la réunion du lundi 17 juillet 2017, ayant eu lieu dans les locaux de la Direction des Services Techniques, les représentants de la Commune de Fontenay-aux-Roses ont confirmé que les emprises à acquérir pour l'aménagement de la Place de la Cavée n'ont pas été intégrées dans l'assiette de calcul de la surface de plancher (SPD) autorisée par les permis de construire délivrés pour les îlots A, B et C.

De même, aucun report de droits à construire n'a été accordé aux promoteurs en échange de la cession de ces emprises.

Ainsi, dans un souci d'équité, il a été proposé l'acquisition de ces futurs délaissés sur la base du prorata de leur surface cadastrale par rapport à la valeur d'acquisition du foncier par le promoteur.

Au cas particulier, on obtient :

– Superficie de la parcelle N 206 : 764 m<sup>2</sup>

– Superficie de l'emprise foncière à détacher : 158 m<sup>2</sup>

→ Détail du calcul :  $(1\ 541\ 000\ € \times 158\ m^2) / 764\ m^2 = 318\ 688,48\ €$ , arrondis à **318 700 € HT** (2 017,02 €/m<sup>2</sup> HT).

## 5 – Situation juridique :

- Propriétaire(s) présumé(s) :

Conjoints CARRIAS-LESCURE.

Promesse de vente signée avec le promoteur.

- Situation d'occupation : Emprise de terrain libre de toute occupation, estimée en valeur libre.

## 6 – Urbanisme et réseaux :



- Document d'urbanisme en vigueur :

PLU approuvé par délibération du Conseil territorial du 7 mars 2017.

- Zone : UAru.

Zone dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Secteur UAru de renouvellement urbain correspondant aux places de la Cavée et du Général de Gaulle.

Articles principaux :

– Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Pas de pourcentage obligatoire de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements

neufs.

Il est recommandé qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

– **Article 3.1. Emprise au sol** : Elle ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En sous-secteur UAru, pour les constructions dont au moins 40 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 75 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

– **Article 3.2. Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée à 18 m maximum à l'égout ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UA, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

– **Articles 3.3. à 3.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété** : Voir articles.

• Le terrain est situé en limite d'une zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières (art. R.151-42 1° et R.151.31 2° du Code de l'urbanisme).

• Le taux de la part communale pour le calcul de la taxe d'aménagement est majoré à 9 % pour le secteur du « carrefour de la Cavée » ; le taux communal, hors secteur majoré, reste de 5 %.

**7 – Détermination de la valeur vénale :**

• L'étude centrée sur les mutations de terrains à bâtir sur la commune de Fontenay-aux-Roses, entre 2013 et 2017, révèle que les terrains de type pavillonnaires sont vendus à un ratio moyen d'environ 1 000 €/m<sup>2</sup> HT de surface cadastrale.

Cependant, les terrains pouvant accueillir un projet de construction de logements libres ressortent à des ratios unitaires plus élevés, car ils disposent d'une constructibilité bien plus importante selon les règles du PLU. Ainsi, un ratio supérieur à 2 000 €/m<sup>2</sup> HT de surface cadastrale a pu être constaté pour des parcelles localisées en zone UA ru.

• Au regard du projet d'aménagement de la Place de la Cavée, de la localisation géographique des emprises foncières et du fait que ces dernières n'apportent pas de surface de plancher (SDP) supplémentaire aux projets de construction accordés pour les îlots A, B et C, la valorisation sur la base du prorata de leur surface cadastrale par rapport à la valeur d'acquisition du foncier par le promoteur peut être acceptée.

**La valeur vénale libre de l'emprise de 158 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle N 206, est estimée à 318 700 € hors droits, taxes et charges.**

• Marge d'appréciation : 10 %.

**8 – Durée de validité :**

12 mois.

**9 – Observations particulières :**

– La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

– Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie pré-termites et des risques liés au saturnisme ou au plomb.

– L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

À Nanterre, le 3 octobre 2017.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques,  
Administrateur général des Finances Publiques,



Guillaume OSMONT  
Contrôleur des Finances Publiques