

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 15/03/2024 et complétée le 20/03/2024	
Par :	Emmanuel MOUREN
Demeurant à :	29 avenue des Suisses 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	29 avenue des Suisses
Cadastré :	AI 989, 1048 et 1050
Superficie :	2 245 m²
Nature des Travaux :	Construction d'une piscine enterrée, d'une terrasse avec pergola Divers aménagements extérieurs

N° DP 078 126 24 G0034

Superficie du bassin : 50 m²

Surface de plancher existante : 280 m²

Surface de plancher créée (local technique) : 5 m²

Surface de plancher totale après travaux : 285 m²

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme de la Commune de LA CELLE ST CLOUD, approuvé le 13 juin 2017, modifié le 15 décembre 2020 et le 10 octobre 2023,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9^{ème} Maire-adjoint, l'autorisant à seconder et à suppléer M. le Maire, notamment dans le domaine de l'urbanisme et du droit des sols,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 18/03/2024,

VU les demandes de pièces complémentaires, en date du 18/03/2024 et 20/03/2024,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 20/03/2024,

VU l'accord assorti de prescriptions l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 12/04/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (Versailles Grand Parc/SEFO), en date du 17/04/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux publics de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 11/04/2024,

Considérant que les gestionnaires des réseaux d'assainissement et de l'eau potable ont émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que par avis conforme l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord sous réserve du respect de prescriptions et qu'il y a lieu de les prendre en compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que le terrain est situé en zone UGb du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » dispose notamment que les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0.30m² ne peuvent être implantées à moins de 5.50m d'une limite séparative,

CONDIDERANT que le lexique du plan local d'urbanisme définit une « baie » comme « toute ouverture sur une partie de construction »,

CONSIDERANT que le mur projeté et le local technique, édifiés à moins de 5.50m d'une limite séparative, comportent chacun une baie supérieure à 0.30m², ce qui contrevient à la disposition précitée,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux demandés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« Le revêtement du bassin sera de teinte sombre, gris, bleu ou vert argile pour un rendu plus naturel pour s'intégrer dans le paysage. Les teintes claires (bleu californien, turquoise, beige, gris clair) sont à proscrire car en contraste avec le contexte paysager.

La couverture du local technique sera de teinte zinc et non gris anthracite.

La porte de service sera en bois ou en aluminium couleur nature (nuances de fauve par exemple) en harmonie avec la pergola en bois. Le blanc pur et les éléments en matière plastique sont à exclure. »

2) Le demandeur doit respecter l'ensemble des prescriptions émises par les gestionnaires des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) et d'assainissement (VGP) dont les avis sont annexés au présent arrêté, notamment :

Prescriptions AQUAVESC :

La construction existante est déjà alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN150mm située avenue Emma (voir plan joint à l'avis).

Le projet n'impacte pas l'alimentation en eau potable de la construction d'après les documents transmis. Toutefois, le demandeur devra se rapprocher de la SEOP afin d'étudier la protection antipollution à mettre impérativement en place pour prévenir tout risque de retour d'eau sur le réseau.

Prescriptions de Versailles Grand-parc (VGP) :

En cas de nouveau raccordement, vous devez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable (adresse sur l'avis).

- Eaux usées :

La piscine et le cabanon seront raccordés via le branchement existant, sur le collecteur eaux usées de diamètre 200mm de l'avenue des Suisses, dans le sens de l'écoulement. Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.

Les eaux de lavage de filtre ou de lavage de bassins sont à rejeter dans le réseau de collecte des eaux usées. Il est interdit de les filtrer au sol.

La vidange de la piscine doit s'effectuer par temps sec vers le réseau de collecte des eaux usées ou, de préférence, vers le terrain par pompage et infiltration (neutralisation du produit désinfectant et du ph avant rejet). Pour ce faire, un arrêt du traitement durant 15 jours précédant la vidange est préconisé. La vidange devra impérativement être déclarée auprès de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc 3 jours avant le début du rejet des eaux dans le réseau, afin qu'il soit veillé à ne pas engager d'intervention d'égoutier sur le réseau concerné.

Les canalisations des eaux usées de lavage et de vidange de piscine doivent être pourvues d'un regard de visite.

- Eaux pluviales :

Le principe de gestion des eaux pluviales est la gestion à la parcelle par infiltration, et, seulement en cas d'impossibilité démontrée, par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire, à hauteur de 1l/s/ha pour la commune. Des techniques alternatives aux réseaux doivent systématiquement être étudiées et mises en œuvre dès que possible. Les eaux pluviales générées par le projet ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'assurer du bon état de la canalisation de branchement existante, de sa conformité (séparativité des eaux usées et pluviales, présence d'une boîte de branchement conforme, état et étanchéité de la canalisation) et de sa capacité à accueillir les eaux usées du projet ;

3) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du PLU, le mur - édifié à 4 mètres de la limite séparative EST - ne comportera pas d'ouverture et la partie vitrée de la porte du local technique - édifié à moins de 5,50m de la limite séparative - n'excédera pas 0.30m².

Article 3 : La présente autorisation peut être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement se décompose en 3 parts, dont le taux de la part communale est de 5 %.

Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou déposée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune, dans le cas d'une demande dématérialisée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le 26 AVR. 2024



P/Le Maire,

Dominique PAGES
Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de coupe ou d'abattage d'arbre qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée (articles L.424-9 et R.424-1 du code de l'urbanisme).
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée (article L.424-9 du code de l'urbanisme).
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie (article L.425-1 du code de l'urbanisme et article L.341-1 du code de l'environnement).
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Attention : L'autorité compétente qui a délivré l'autorisation d'urbanisme, pourra dans un délai de 3 mois à compter de la date de la décision, la retirer si elle est illégale.

A est illégale.elle est illégale.est illégale.