

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS DE CONSTRUIRE valant
AUTORISATION DE TRAVAUX DANS UN
ERP
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Demande déposée le 14/12/2023 et complétée par des pièces
modificatives le 07/05/2024**

N° PC 078 126 23 G0027
(AT 078 126 23 G0012)

Par :	SCCV LA CELLE SAINT-CLOUD COEUR DE VILLE Mme NOBLET Magali
Demeurant à :	1, rue d'Aurion 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Sur un terrain sis à :	Avenue Charles de Gaulle – Projet Coeur de Ville (lot B)
Cadastré : Superficie :	AK 173p 1 062 m ²
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment collectif d'habitation de 26 logements sur 7 et comportant 3 locaux commerciaux (en coquille vide). Création de 26 places de stationnement et 2 locaux à vélos Abattage et plantation d'arbres de haute tige

Surface de plancher
existante :
0 m²

Surface de plancher créée :
- 1 939 m² (destination
habitation),
- 610 m² (destination
commerce)

Surface de plancher totale
après travaux :
2 549 m² (destinations
habitation et commerce)

Création de 26 places de
stationnement en sous-sol et
de 2 locaux à vélos

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,
et modifié le 15/12/2020 et le 10/10/2023,

VU le permis d'aménager N° PA 78 126 23 G0005, délivré le 22/09/2023 conjointement à
CITALLIOS – représentée par Madame MARIIGNAC et la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD
– représentée par Monsieur DELAPORTE,

VU la demande de permis de construire susvisée valant également demande d'autorisation de travaux
(création d'établissements recevant du public),

VU le courrier informant le pétitionnaire du délai maximum d'instruction de sa demande, en date du 26/12/2023,

VU l'avis d'opposition et demande de pièces complémentaires de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 21/02/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines, en date du 23/02/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 08/07/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en date du 08/07/2024,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux publics électriques (ENEDIS), en date du 18/01/2024,

VU l'avis favorable à la demande d'autorisation de travaux liée à la demande de permis de construire de la Sous-commission Départementale d'Accessibilité, en date du 16/01/2024,

VU la réception en mairie de pièces modificatives (suite à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France), en date du 07/05/2024,

VU l'arrêt du 1^{er} décembre 2023, n° 448905, par lequel le Conseil d'Etat consacre la possibilité pour le pétitionnaire de modifier son projet en cours d'instruction, et permet à la commune, compte-tenu de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle sont présentées les pièces modificatives, d'estimer qu'elles ont pour effet d'ouvrir un nouveau délai d'instruction de la demande ainsi modifiée,

VU le courrier notifié au pétitionnaire l'informant de l'ouverture d'un nouveau délai d'instruction de sa demande, suite aux pièces modificatives reçues en mairie le 07/05/2024, en date du 24/05/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'ABF, en date du 28/06/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 21/06/2024,

Vu l'avis favorable du gestionnaire des réseaux publics de distribution de gaz (GRT Gaz), en date du 16/07/2024

CONSIDERANT que dans leurs avis, les gestionnaires des réseaux publics ont émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que par avis conforme (avis qui s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme) l'Architecte des Bâtiments de France a donné un accord sous réserve du respect de prescriptions, et qu'il y a lieu de les mettre en œuvre pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que l'article 1AU 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement Plan Local d'Urbanisme, relatif au traitement, dispose que :

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets,
- Les arbres de haute-tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus, notamment dans une bande de 0-3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- Sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :
 - *si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations et à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation,
 - *si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation,
 - *la réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute-tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - . limité à un seul accès par unité foncière et si aucune autre solution n'est envisageable,
 - . à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,
 - . à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de la plantation.

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu l'abattage des 4 arbres existants sur le terrain, justifié par l'emprise occupée par le projet de construction, et la plantation de 3 arbres, dont la taille au moment de la plantation n'est pas précisée dans la demande,

CONSIDERANT qu'au regard de la superficie de terrain restant, il n'est possible de planter que 3 arbres de haute tige au lieu de 4 afin de permettre leur développement,

CONSIDERANT que le chapitre 6 « Dispositions relatives aux stationnements » dispose que :

- Pour ce qui concerne l'habitation : à partir de 200 m² de surface de plancher, 2 places couvertes ou non sont nécessaires et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² (achevée) dans la construction,
- Pour ce qui concerne le commerce : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,

CONSIDERANT qu'au regard de la surface de plancher, le projet nécessite un total de 51 places de stationnement, soit :

- 34 places de stationnement pour la partie habitation (1 924 m²) ;
- 12 places de stationnement pour la partie commerce (610 m²),

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 26 places de stationnement en sous-sol de la construction et 25 places de stationnement au sein du lot E, situé à moins de 300 m, soit 51 places au total,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant également autorisation de travaux (création d'ERP), entraînant la création de 1 924 m² de surface de plancher à destination d'habitation, de 610 m² de surface de plancher à destination de commerce et la création de 26 places de stationnement (en sous-sol), est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) devront être prises en compte pour réaliser les travaux, à savoir :

« Le projet s'inscrit sur la colline faisant face à la plaine de Versailles situé à l'extrémité Nord-Est du périmètre délimité des abords de Versailles. Il a fait l'objet de concertations préalables conjointes entre la ville, l'architecte des bâtiments de France, la maîtrise d'ouvrage, l'aménageur et la maîtrise d'œuvre.

Toutefois, malgré les évolutions apportées au projet, des améliorations sont demandées afin d'assurer un traitement qualitatif de toutes les composantes architecturales du projet en proue sur la montée de la colline donnant dans le Coeur de Ville :

- *Améliorer l'organisation des équipements techniques en toiture en les regroupant et en les rationalisant de manière à ne pas permettre leur visibilité depuis les alentours, renforcer une végétalisation dominante et homogène sur les toitures non accessibles,*
- *Améliorer la qualité et la densité des plantations sur le jardin clos au rez-de-chaussée de la rue intérieure nouvelle,*
- *Prévoir des résilles pour plantes grimpantes sur les murs aveugles au rez-de-chaussée des façades sud et nord par câbles tendus en inox plus nombreux et plus rapprochés que sur le dessin,*
- *L'effet de portes sous tenture du garage et autres aménagements techniques en rez-de-chaussée de la rue intérieure nouvelle devront être en léger retrait par rapport au nu de la façade, à l'identique des linteaux et baies vitrées prévus pour les commerces en rez-de-chaussée.*

Afin de vérifier la conformité préalable du projet en cours de chantier, des échantillons de matériaux et finitions seront à présenter à l'architecte des bâtiments de France conjointement avec la ville avant réalisation des travaux.

(2) Le sol de la terrasse dédié à une brasserie devra faire l'objet d'une déclaration lors de l'aménagement de celui-ci.»

2) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis VGP/SEFO annexé au présent arrêté) doit être respecté, et notamment :

« La séparativité des eaux usées et pluviales y compris en domaine privé est obligatoire.

Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.

Les pluies courantes et les 10 premiers mm de pluie doivent être infiltrés sur la parcelle ; La gestion des eaux pluviales à la parcelle (par infiltration) doit systématiquement être étudiée et mise en œuvre dès que possible ;

Le raccordement au réseau d'assainissement, avec un débit de fuite régulé, est autorisé après abattement des pluies courantes et stockage de la pluie trentennale ;

Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests de perméabilité.

Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire.

Le respect des prescriptions rappelées dans l'avis est obligatoire. »

(Extrait de l'avis du 21/06/2024)

3) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis VGP/SEFO annexé au présent arrêté) doit être respecté, et notamment :

« L'accessibilité de nos ouvrages doit rester possible en permanence, pendant et après les travaux ;

- *Les croisements des différents réseaux à poser (eau, électricité, télédiffusion, téléphone, assainissement, incendie) doivent être réalisés conformément aux prescriptions de GRTgaz et à la norme NF P 98-332 « Chaussées et dépendances - Règles de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux » ;*
- *Dans les traversées de voies de circulation nouvelles, y compris temporaires pour travaux, les ouvrages de transport doivent être protégés mécaniquement par un ouvrage de génie civil dont la capacité de résister aux surcharges prévisibles sera justifiée par note de calculs ;*
- *Les parkings ou stockages de matériaux au-dessus et à l'intérieur de la bande de servitude des ouvrages doivent faire l'objet d'un accord avec GRTgaz ;*
- *La création de voirie à emprunt longitudinal des ouvrages doit faire l'objet d'un accord avec GRTgaz ;*
- *L'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord avec GRTgaz ; - Il convient de ne pas prévoir de fondation à moins de 4 mètres des ouvrages (bord de fouille) ;*
- *Les coûts des aménagements dans la bande de servitude induits par le projet sont à la charge de l'aménageur. »*

4) L'ensemble des prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines (avis annexé au présent arrêté) doit être respecté.

5) En application des dispositions de l'article 1AU 2.3 du règlement plan local d'urbanisme, sur les 3 arbres plantés en remplacement des sujets abattus devront être des arbres d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de leur plantation.

Article 3 : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et, le cas échéant, 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 le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impots.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 18 JUIL. 2024



Le Maire,

Olivier DELAPORTE
Vice-président de Versailles Grand Parc

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'enselement, 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 DOMMAGESOUVRAGES** : 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.