

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/06/2024, complétée le 09/07/2024	
Par :	ELOGIE-SIEMP Représentée par Mme DE BREM
Demeurant à :	8 boulevard d'Indochine 75019 PARIS
Sur un terrain sis à :	6 Sente du Gui
Cadastré :	C 163
Superficie :	64 544 m ²
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment collectif d'habitation de 40 logements sociaux Création de 40 places de stationnement et d'un local à vélos Abattage d'arbres Aménagement paysager

N° PC 078 126 24 G0020

**Surface de plancher « entrepôt »
existante :**

514 m²

**Surface de plancher « entrepôt »
supprimée :**

514 m²

Surface de plancher créée :
2 350 m² (habitation)

Nombre de stationnement créé :
40 places

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 l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9ème 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 permis de construire susvisée,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux publics électriques (ENEDIS), en date du 01/07/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 02/08/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Elogie-Siemp/service valorisation du patrimoine) en date du 28/08/2024,

CONSIDERANT l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux publics électriques (ENEDIS), sans retour en date du 02/08/2024,

CONSIDERANT que dans leurs avis, le gestionnaire des réseaux d'assainissement a 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 le projet en zone UE du plan de zonage du PLU,

CONSIDERANT que l'article UE 2.3 du règlement du PLU, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, 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 1.50 m et 2 m 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 1.50 m et 2 m 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 14 arbres existants sur le terrain, justifié par l'emprise occupée par le projet de construction, et la plantation de plusieurs arbres, dont la taille au moment de la plantation n'est pas précisée dans la demande,

CONSIDERANT que le terrain du projet est bordé par un « chemin piétonnier à préserver », identifié sur le plan de zonage du PLU,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, entraînant la création de 2 350 m² de surface de plancher à destination d'habitation et la création de 40 places de stationnement (au sein du bâtiment), 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 :

« (1) Le projet par la qualité de composition sobre et la relation qu'il permet avec l'environnement bâti et naturel permet une bonne insertion de son architecture dans son secteur de Beauregard.

Afin de permettre une sensibilité du détail d'architecture qui lui conférerait un caractère propre, l'ensemble des éléments de serrurerie devront être traités de même finition, y compris les couvertines formant bandeaux d'étages. Les garde-corps de sécurité sur les toitures terrasses inaccessibles devront être traités avec le même soin.

Recommandations :

(2) L'architecte des bâtiments de France recommande à la collectivité de demander de poser les panneaux solaires de manière la plus régulière possible et parallèles aux façades afin d'entrer en composition avec l'architecture, d'autant que le projet se situe en pente et entourés de bâtiments d hauteurs égales ou supérieures. »

2) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis Elogie-Siemp/service valorisation du patrimoine annexé au présent arrêté) doit être respecté, et notamment :

« Le projet est en cohérence avec le programme de rénovation des réseaux.

[...]

En ce qui concerne la défense incendie, le programme de construction nécessite une borne incendie supplémentaire. Cette BI sera prévue dans le cadre du programme de renouvellement du réseau AEP de la tranche 1 Avenue de la Garenne Béchevet.

Pour une question de planning, il est possible que la construction soit livrée avant le déploiement de la tranche 1 des travaux. Dans ce cas, le demandeur devra solliciter une défense incendie provisoire à proximité du poteau allée de l'Orme (à 70 m). »

3) En application des dispositions de l'article UE 2.3 du règlement du PLU, sur les plantations prévues, 14 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.

4) En application des dispositions du titre IV – chapitre 5 du règlement du PLU, l'aménagement des accès aux bâtiments sera fait de sorte à garantir le cheminement piéton sur la Sente du Gui.

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 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 23 OCT. 2024



P/Le Maire,

Dominique PAGES

Maire-adjointe 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 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.