

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**NON-OPPOSITION A DECLARATION
PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 29/07/2024 et complétée le 06/09/2024

N° DP 078 126 24 G0097

Par :	Dorothée POUSSEO
Demeurant à :	2 Sente de Bournival 78170 LA CELLE SAINT CLOUD
Sur un terrain sis à :	2 Sente de Bournival Cadastré : AC 143 (1002 m²)
Nature des Travaux :	Construction d'une piscine (bassin enterré) Extension d'une terrasse de plain-pied

Surface de bassin :
26.25 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 et 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 le règlement d'assainissement intercommunal applicable sur le territoire communal,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 02/08/2024,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 10/09/2024,

CONSIDERANT l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux d'assainissement en l'absence de retour en date du 02/09/2024,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UGc du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose, dans son paragraphe relatif à l'emprise au sol, que celle-ci ne peut excéder 12 % de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT que l'unité foncière du projet fait 1002 m², soit une emprise maximale autorisée de 120.24 m²,

CONSIDERANT que le projet prévoit ne mentionne pas la création d'un local technique,

CONSIDERANT que l'emprise au sol des constructions existantes est de 171.60 m², il ne peut être autorisé de nouvelles constructions générant de l'emprise au sol,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La présente demande de déclaration préalable, portant notamment sur la création d'une piscine de 26.25 m², fait l'objet d'une **décision de non-opposition aux travaux demandés, sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 2.**

Article 2 : 1) Afin d'être conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme, le local technique devra être soit enterré, de sorte à ne pas générer d'emprise au sol ; soit intégré à une construction existante.

2) Le demandeur devra respecter les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis de SEVESC annexé au présent arrêté), notamment :

L'avis du gestionnaire sera transmis dès sa réception par le service urbanisme.

3) Le demandeur devra respecter les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté), et notamment :

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.

Article 3 : Le demandeur devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur (règlement d'assainissement de Versailles Grand Parc), notamment :

Les eaux usées et les eaux pluviales devront obligatoirement être collectées dans deux réseaux distincts en domaine privé, et conformément au type de réseau présent en domaine public (réseau séparatif ou unitaire) ;

- *Le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être étudié, d'abord par une gestion de surface et, seulement en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire ; Le raccordement au réseau d'eaux pluviales ou le rejet au caniveau est dérogatoire sur autorisation expresse du service d'assainissement de Versailles Grand Parc ;*
- *Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif ;*
- *L'immeuble sera raccordé au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur ;*
- *Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc ;*
- *Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique ;*

- Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public ;
- Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public ;
- Les propriétaires des immeubles neufs, réhabilités, en construction, agrandis ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC), conformément à la délibération de Versailles Grand Parc en vigueur à la date de signature du présent arrêté.

Article 4 : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles 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 5 : 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 03 OCT. 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 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.