

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

Demande déposée le 31/10/2024	
Par :	M. MOELLER Hermann Ludwig
Demeurant à :	2 Taubstummengasse 1040 VIENNE AUTRICHE
Sur un terrain sis :	18, allée des Sablons
Cadastré :	AC 38 / AC 154 / AC153
Superficie :	2028m ²
Nature des travaux :	construction d'une piscine, d'une terrasse et d'un bassin aquatique. abattage d'un arbre (tilleul) sur l'emplacement de la piscine, plantation d'un d'orme d'une taille comprise entre 3m et 3.5m au moment de la plantation (cépée de 3 à 5 troncs)

N° DP 78 126 24 G0119

surface du bassin (piscine) :
3m x 10m

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, le 10/10/2023 et le 08/10/2024,

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 l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/11/2024,

VU l'arrêté du Préfet accordant l'autorisation de travaux, en date du 26/11/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 13/11/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO), en date du 19/11/2024,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun et demande de pièces complémentaires, en date du 31/10/2024,

VU la réception des pièces complémentaires en date du 31/10/2024,

Considérant que par avis du 13/11/2024, le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux demandés,

Considérant que par avis du 19/11/2024, le gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux demandés,

Considérant que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, dispose notamment que :

- les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à au moins 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture,
- les dispositifs techniques générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

Considérant qu'en l'espèce, les pièces du dossier ne précisent pas s'il est prévu l'installation de dispositifs techniques liés au fonctionnement de la piscine et du bassin aquatique,

En conséquence et pour ses motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de 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) En application des dispositions de l'article UG2.1, toute installation d'un dispositif technique lié au fonctionnement de la piscine et du bassin aquatique (non matérialisé dans le dossier), ne pourra être implanté à moins de 4 mètres des limites séparatives du terrain. En outre, si le dispositif génère du bruit (climatiseur, pompe à chaleur, etc.) et qu'il est implanté à moins de 12 mètres d'une limite séparative, il devra être intégré dans un coffrage insonorisant et les dispositions nécessaires devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

2) Le demandeur doit tenir compte des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté), à savoir :

« 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 dans le réseau ».

3) Le demandeur doit tenir compte des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis de SEFO annexé au présent arrêté), notamment :

- la séparativité des eaux usées et pluviales, y compris en domaine privé, est obligatoire ;

- le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire ;
- la piscine sera raccordée via le branchement existant sur le collecteur eaux usées de diamètre 200 mm de la rue P. Paget 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 infiltrer au sol étant donné qu'elles sont polluées par des produits de nettoyage.
- 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. Le produit désinfectant et le pH seront obligatoirement neutralisés avant rejet (préconisation d'un arrêt de traitement durant les 15 jours précédant la vidange). La vidange devra être impérativement déclarée auprès de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc 3 jours avant le début du rejet des eaux dans le réseau.
- les canalisations des eaux usées de lavage et de vidange de piscine doivent être pourvues d'un regard de visite.

Article 3 : 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](https://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 Forces Publiques 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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 27 DEC. 2024

P/Le Maire,



Dominique PAGES
La 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.