

**MAIRIE**  
**de LA CELLE ST CLOUD**

**ARRÊTE RECTIFICATIF**  
**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)**

<b>Par :</b>	SCCV LA CELLE SAINT-CLOUD COEUR DE VILLE Mme NOBLET Magali
<b>Demeurant à :</b>	1, rue d'Aurion 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Avenue Charles de Gaulle – Projet Coeur de Ville (lot B)
<b>Cadastré :</b> <b>Superficie :</b>	AK 173p 1 062 m <sup>2</sup>
<b>Nature des Travaux :</b>	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 m<sup>2</sup>**

**Surface de plancher créée :**  
- **1 939 m<sup>2</sup>** (destination  
habitation),  
- **610 m<sup>2</sup>** (destination  
commerce)

**Surface de plancher totale**  
**après travaux :**  
**2 549 m<sup>2</sup>** (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 MARGNAC 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 l'arrêté du 18/07/2024 autorisant les travaux mentionnés au permis de construire n° 78 126 23 G0027,

VU l'attestation d'engagement de l'aménageur (Citallios) à faire respecter au promoteur les prescriptions du gestionnaire des réseaux publics de distribution de gaz (GRTGaz),

CONSIDERANT que le pétitionnaire devra impérativement mettre en œuvre tous les travaux de sécurisation vis-à-vis des conduites de GRTGaz, à sa charge et sous le contrôle de l'aménageur (Citallios),

CONSIDERANT le recours gracieux de la Préfecture des Yvelines montrant des insuffisances dans la rédaction des prescriptions et mettant en lumière des erreurs de plume,

CONSIDERANT l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 18/10/2024, précisant le « léger retrait » mentionné dans son avis du 28/06/2024,

CONSIDERANT l'erreur de plume dans le titre du 3) de l'article 2,

CONSIDERANT que si pour chaque établissement recevant du public (ERP) l'effectif maximum est de moins de 100 personnes, les locaux sont tout de même susceptibles d'accueillir simultanément plus 100 personnes,

CONSIDERANT qu'il convient alors de mettre en œuvre des mesures visant à assurer la sécurité des personnes et des biens,

En conséquence,

### **ARRETE**

**Article 1 :** Le permis de construire valant également autorisation de travaux susvisé est autorisé et son article 2 est rectifié comme suit :

**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 (selon élévations et coupes fournies, entre 20 et 30cm).

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. »

**3) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux publics de distribution de gaz (avis GRT Gaz annexé au présent arrêté) doit être respecté, et notamment :**

« La présence de ces ouvrages nécessite des précautions particulières en matière d'urbanisme de manière à limiter l'exposition des riverains aux risques qu'ils peuvent occasionner.

1. Contraintes liées à l'urbanisation

Au vu des éléments fournis, votre projet se situe donc à l'intérieur de la Servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation du phénomène dangereux de référence majorant.

Néanmoins, au vu des éléments fournis et au regard du règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz naturel, le projet ne présente pas d'éléments qui soit de nature à permettre à GRTgaz de s'opposer à votre demande.

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si le projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, nous rappelons que si le projet évolue pour inclure un ERP de plus de 100 personnes, il sera nécessaire de se conformer aux articles R.555-30 et 31 du code de l'environnement qui indiquent que :

- La construction d'ERP de plus de 100 personnes est interdite à moins de 5m de notre ouvrage
- La construction d'ERP de plus de 100 personnes est subordonnée à une analyse de compatibilité

D'autre part, le projet devra respecter les dispositions suivantes :

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.*

*Vous trouverez, jointes au courrier, les recommandations techniques applicables à respecter pour les projets d'aménagements.*

## *2. Préparation des travaux et rappel de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux*

*Il sera donc nécessaire de contacter notre représentant du secteur de **LE PECQ (0612529250)** afin d'effectuer à titre gracieux le repérage de nos canalisations sur le terrain, la matérialisation de la servitude d'implantation et prescrire les mesures à prendre pour préserver la sécurité de nos ouvrages lors de la réalisation des travaux.*

*Vous trouverez joint au présent courrier un plan de situation approximative de nos ouvrages.*

*Le code de l'environnement (Livre V– Titre V– Chapitre IV) impose aux responsables de projets et exécutants de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) et d'adresser une déclaration (DT-DICT) aux exploitants de réseaux présents à proximité du projet. Conformément à l'article R. 554-26 du Code de l'environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site. »*

Conformément à l'avis ci-dessus le pétitionnaire devra impérativement mettre en œuvre tous les travaux de sécurisation vis-à-vis des conduites de GRTGaz.

**Par ailleurs, les travaux ne pourront être mis en œuvre sans une étude menée par GRTGaz concernant l'hypothèse d'une évolution du projet avec ERP pouvant accueillir plus de 100 personnes. L'analyse de compatibilité prenant en compte l'hypothèse d'un ERP de plus de 100 personnes sera à transmettre avec la déclaration d'ouverture de chantier.**

Dans le cas d'une évolution définitive du projet, le pétitionnaire devra transmettre toutes les demandes d'autorisations administratives conformément au Code de l'urbanisme et au Code de la construction et de l'habitation.

5) Les ERP étant livrés en coques vides, une demande d'autorisation de travaux devra impérativement être déposée pour l'aménagement intérieur de chaque ERP, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

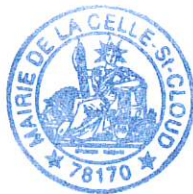
**Article 2 :** L'intégralité des prescriptions émises au permis d'origine sont maintenues et le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis de construire.

**Article 3 :** 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 12 DEC. 2024



P/Le Maire,

  
Dominique PAGES  
Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme