

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS D'AMENAGER
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 78 126 23 G0003

Demande déposée le 04/09/2024	
Par :	M. LASCAUX Marc 3, rue Gustave Goublier 75010 PARIS
Sur un terrain sis :	13, avenue Auguste Dutreux
Cadastré :	AI 843 (2174m ²)
Nature des Travaux :	Division d'une unité foncière bâtie, entraînant la création d'un lot à bâtir de 862m ²

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 13 juin 2017 et modifié le 15 décembre 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 la demande de permis d'aménager,

VU le courrier de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 04/09/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO), en date du 16/09/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 11/10/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 11/09/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale, en date du 23/09/2024,

VU les recommandations et observations de l'Architecte des Bâtiments de France, par avis en date du 11/10/2024,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, 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 d'aménagement,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, 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,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, le gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS) a émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, l'Architecte des Bâtiments de France a émis des recommandations et observations, et qu'il y a lieu d'en tenir compte,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du PLU, relatif à la volumétrie et implantation des constructions, dispose qu'en secteur UGb, par rapport aux limites du terrain, les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi dont la largeur sera au moins :

- pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m², excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres,

et que dans le cas d'un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement (08/10/2024), en secteur UGb, par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi d'une largeur minimale de 10 mètres,

CONSIDERANT que la pièce PA9 fournie (Hypothèse d'implantation) présente une future construction édifiée sur la limite séparative Nord du terrain et à 2.50m de la limite séparative Sud du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article précité (art UG 2.1),

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dispose en son paragraphe relatif aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations, que les arbres de haute-tige et arbres de parc (...) doivent être maintenus ; l'abattage peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justification, 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. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire ; l'arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence locale ou ornementale avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1.50m et 2m, de préférence adaptée au changement climatique ;
- si cela est nécessaire pour la création d'une habitation, d'une extension ou d'un accès, et seulement si aucune autre solution ne peut être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés sont remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales, dont la taille minimale au moment de la plantation est comprise entre 1.50 m et 2 m,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le lot à bâtir issu de la division projetée comporte des arbres,

CONSIDERANT que l'article L.332-15 du code de l'urbanisme dispose que l'autorité qui délivre le permis d'aménager exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celui-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'entendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain, sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le demandeur indique dans la pièce PA8 (programme des travaux) que ce lotissement ne prévoit ni la création d'espaces communs ni la création d'équipements communs et que les lots seront raccordés aux différents réseaux directement sur la rue au droit du terrain, précisant qu'il n'y a pas de travaux de viabilisation propre au lotissement, ce qui contrevient aux dispositions précitées (article L. 332-15),

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager, portant sur la création d'un lotissement (détachement d'un lot à bâtir de 862m²) est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : a) L'implantation de la future construction (pièce PA9 – « hypothèse d'implantation ») n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme en vigueur (modifié le 08/10/2024). La future construction ne pourra pas être édifiée sur la limite séparative Nord et à 2.50m de la limite séparative Sud du terrain.

Elle devra ménager les retraits imposés par rapport aux limites séparatives du terrain, soit 4 mètres ou 7 mètres.

b) En application des dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme (prescriptions en faveur du maintien des arbres), **tous les arbres de haute-tige et arbres de parc existants sur site devront être maintenus au stade de la division.**

c) Les recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) sont à prendre en compte, à savoir :

Afin de permettre une insertion cohérente dans l'environnement bâti et paysager du secteur, il convient de :

« -privilégier une implantation et des volumes conçus et réalisés en fonction du relief du terrain d'assise et adaptés à celui-ci en minimisant les remaniements de terrain (éviter les effets de plate-forme, rampe et talus) ainsi que l'imperméabilisation des surfaces.

-créer une continuité et une articulation avec le contexte bâti en tenant compte de l'implantation, des formes et gabarits du bâti existant.

-intégrer des matériaux durables, des teintes et des dispositifs traditionnels.

-préserver les compositions du jardin et de la végétation. »

Les futures constructions auront un gabarit adapté à leur environnement. Elles intégreront des matériaux qualitatifs dont les teintes seront en continuité avec celles des bâtiments déjà présents sur le site ».

d) En application des dispositions de l'article L.332-15, qui prévoit que *l'autorité compétente qui délivre le permis d'aménager exige du bénéficiaire de l'autorisation, en tant que de besoin, la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières**, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

**Les obligations imposées s'entendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain, sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes,*

Le terrain à bâtir issu de la division (division foncière constitutive d'un lotissement selon les dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme), devra être équipé par le lotisseur d'arrivées d'eau, électricité, gaz, de raccordement aux réseaux d'assainissement et de communications...etc.). Les travaux de raccordements du terrain aux réseaux publics et notamment l'installation du compteur d'eau, du regard des eaux usées, du coffret de branchement électrique...etc. sont à la charge du lotisseur.

Le futur bénéficiaire du permis de construire ne devra avoir à réaliser à sa charge que les travaux de branchements privés (branchements entre la future construction et les boîtiers de raccordements ou coffrets de branchements installés en limite de la voie).

e) L'ensemble des prescriptions contenues dans l'avis du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO) annexé au présent arrêté devront être respectées, notamment :

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

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

Chaque lot issu de la division sera équipé d'un raccordement à l'assainissement distinct ;

Les eaux pluviales générées par la construction doivent être gérées à la parcelle sauf impossibilité technique démontrée ;

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

Le lotisseur devra solliciter une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié téléchargeable sur le site internet de Versailles Grand Parc. L'autorisation de voirie est à solliciter auprès de la mairie.

L'immeuble sera raccordé sur le collecteur eaux usées de diamètre 200mm de l'avenue A. Dutreux dans le sens de l'écoulement. Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.

L'ensemble des prescriptions relatives aux eaux de la piscine devront être respectées.

Le principe de gestion des eaux pluviales est la gestion à la parcelle par infiltration, et, seulement en cas d'impossibilité démontrée, par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire, à hauteur de 1l/s/ha. Des techniques alternatives aux réseaux doivent systématiquement être étudiées et mises en œuvre dès que possible.

Les eaux pluviales générées par le projet de construction ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'eaux pluviales.

Le rejet d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Chaque habitation devra impérativement posséder son propre branchement d'assainissement, équipé de sa boîte de branchement.

f) L'ensemble des prescriptions contenues dans l'avis du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) annexé au présent arrêté devront être respectées, notamment :

Le lot à bâtir pourrait être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 100mm située avenue A. Dutreux.

Le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP dès obtention du permis afin de définir la position exacte de la conduite, le diamètre et la position du ou des branchements projetés, ainsi que la protection antipollution à envisager afin d'éviter tout risque de retour d'eau dans le réseau public. **Le poste de comptage sera installé en limite du domaine public.**

Tout renforcement ou extension du réseau existant devra être pris en charge financièrement par le demandeur ; le projet finalisé avec la SEOP devant être soumis à mes services pour accord préalable en vue de l'intégration des futurs ouvrages dans le patrimoine syndical.

g) Les prescriptions contenues dans l'avis du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS) annexé au présent arrêté devront être respectées :

La demande a été instruite sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. ENEDIS s'est basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, et sur cette base **le raccordement du projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.** Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans les cas indiqués dans l'avis.

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. 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

3 0 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'enseillement, 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 DOMMAGES-OUVRAGES** : 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.