



ARRÊTÉ N° 2024-557
PORTANT PERMIS D'AMÉNAGER COMPRENANT DES DÉMOLITIONS
délivré par le maire au nom de la commune

CADRE 1 : Demande de Permis d'aménager	
Dossier n° :	PA 078418 24 G0001
Déposé le :	13/05/2024
Complété le :	10/09/2024
Dépôt affiché le :	27/05/2024
Demandeur :	SAS MONTESSON ROUTE DE SARTROUVILLE représentée par DESCOMPS Emilie
Demeurant :	155 rue Jean-Jacques Rousseau 92230 Issy-Les-Moulineaux

CADRE 2 : Travaux projetés	
Nature des travaux :	Démolition d'une remise et d'une cabane. Lotissement. L'accès au terrain de l'ensemble immobilier s'effectuera à partir d'une nouvelle voie de desserte à créer depuis la rue Mont Royal. Cette voie principale aura une largeur de 3.50 m avec un trottoir de 1.5 m minimum et une bande plantée côté nord. Par rapport aux lots à bâtir, les maisons individuelles en R+1 ou R+1+combles seront implantées en retrait de 3 mètres minimum le long de la voie. Cette implantation dégage un espace paysagé beaucoup plus aéré du fait des jardins privatifs, renaturant le site et faisant ainsi une liaison avec le tissu pavillonnaire existant. L'écriture architecturale est quant à elle inspirée de l'architecture typique de la commune, dans le respect du cahier des charges et des recommandations architecturales de la ville de Montesson.
Destination :	Habitation
Lieu des travaux :	102 rue du Mont Royal 78360 MONTESSON
Parcelle(s) :	AD69, AD72, AD73, AD704, AD706, AD70
Superficie :	3 679,00 m ²
Zone(s) du PLU :	AU-r4
Surface de Plancher :	Néant – Lots à bâtir

Le maire de la ville de Montesson,
Vice-présidente du conseil départemental des Yvelines,
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Code général des impôts et notamment ses articles 1635 quater A et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) révisé de Montesson approuvé par la délibération du conseil municipal n° 20-26 en date du 20 juillet 2020,
Vu l'arrêté municipal n° 23-625 du 18 décembre 2023, portant modification de la délégation de fonctions à Madame Maïssa GARGOURI adjointe au maire,

Considérant que le projet est situé dans le secteur 5 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Bord » du PLU, dans lequel il est prévu la programmation « d'environ 70 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, réalisés sous forme de maisons et collectifs d'une hauteur maximale de R+1+C »,

Considérant que ce secteur est constitué de deux parties, dont la plus grande a fait l'objet du permis de construire n° PC 078 418 24 G1012 délivré le 21 octobre 2024 au même demandeur que le présent permis d'aménager, pour la construction de 71 logements dont 31 logements locatifs sociaux,

Considérant que le permis d'aménager ne prévoit pas spécifiquement la nature des maisons individuelles à édifier sur les 6 lots et ne présente par conséquent pas par lui-même les garanties de compatibilité avec l'OAP, notamment si le permis de construire susvisé, distinct, n'était pas mis en œuvre pour assurer la production des logements sociaux nécessaires,

Considérant l'avis tacite réputé favorable d'Enedis en l'absence de réponse dans le délai d'un mois à la consultation dématérialisée en date du 13 septembre 2024,

Considérant l'avis de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS) relatif à la collecte des déchets en date du 17 septembre 2024, ci-annexé,

Considérant l'avis de la CASGBS – Service Cycles de l'Eau en date du 23 octobre 2024, ci-annexé,

Considérant l'avis de Suez en date du 15 octobre 2024, ci-annexé,

Considérant l'avis émis par les Services techniques de la commune le 16 novembre 2024,

Considérant le courriel du SDIS en date du 07 octobre 2024, et le document de Règles à respecter en matière de protection contre l'incendie dans le cadre des permis d'aménager [...] auquel il renvoi, ci-annexé,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis d'aménager EST ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : **Les prescriptions suivantes devront être respectées :**

A/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LOGEMENTS SOCIAUX

La demande de permis d'aménager pour 6 lots à bâtir a été déposée en mairie concomitamment à la demande de permis de construire pour la création de 71 logements dont 31 logements locatifs sociaux sur l'autre partie du secteur 5 de l'OAP, par le même demandeur, soit pour un futur total de 77 logements.

Afin d'assurer la compatibilité du projet d'ensemble avec l'OAP susvisée avec au moins 40 % de logements sociaux, **le permis d'aménager est accordé sous réserve :**

- soit que le projet de construction du permis de construire n° PC 078 418 24 G1012 soit effectivement mis en œuvre en parallèle par le demandeur,
- soit dans le cas contraire qu'au moins 2 des 6 lots à bâtir soient prévus pour l'édification de logements locatifs sociaux.

B/ VOIRIE

Le projet de division prévoit une partie de l'assiette foncière à rétrocéder au profit du domaine public, incluant notamment une emprise déjà dédiée à la voirie, rue du Mont Royal, et la création d'un accès au terrain par une nouvelle voie de desserte depuis cette future emprise publique.

Le pétitionnaire devra organiser une concertation entre les différents concessionnaires (électricité, gaz, télécommunications, eau et assainissement) afin que l'ensemble des travaux relatifs à la modification ou création des réseaux

soient réalisés avant la remise en état du domaine public par le bailleur de la Ville.

Durant les travaux, le demandeur a la charge de maintenir le domaine public en bon état. En cas de dégradation, ou pour toute intervention sur le domaine public (candélabre, bordure, potelet, borne, plaque ou ouvrage concessionnaire : Enedis/Orange/compteur d'eau, etc.), le demandeur devra prendre en charge les travaux ainsi que la réfection du trottoir sur la pleine largeur au droit de la propriété (avec mise à niveau des bordures). Cette intervention devra être effectuée par le bailleur de la Ville et l'emprise délimitée par la direction des services techniques en fin de chantier selon les désordres occasionnés par l'opération.

B/ ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le projet nécessite la création d'un nouveau branchement au réseau d'eaux usées rue du Mont Royal. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions et recommandations figurant dans l'avis de la CASGBS ci-annexé.

Eaux pluviales :

Le projet prévoit une infiltration par un bassin d'infiltration sous la voie de desserte interne. Le plan d'assainissement du dossier faisant également apparaître un raccordement vers le réseau à confirmer, le pétitionnaire devra se rapprocher du service Cycles de l'Eau de la CASGBS (cyclesdeleau@casgbs.fr) pour en valider la nécessité et la faisabilité.

C/ EAU POTABLE

Le permis est accordé sous réserve que les besoins en eau potable soient conformes aux réserves émises par Suez Eau France dans l'avis ci-annexé. Le pétitionnaire devra suivre les recommandations y figurant pour préparer la demande de raccordement.

C/ SÉCURITÉ / DÉFENSE INCENDIE

La voie créée en impasse ne présente pas une aire de retournement conforme aux recommandations du SDIS ci-annexées pour avoir la qualification de voie-engins. Les recommandations relatives à la défense incendie sont appréciées par rapport à la rue du Mont Royal.

Le futur lot 6 du projet de lotissement, le plus éloigné de cette voie, présente une distance d'éloignement d'environ 85 m depuis la future limite de voirie. Le projet de règlement de lotissement devra prévoir que l'entrée du pavillon à édifier soit impérativement être située en façade nord pour présenter une distance totale inférieure à 100 m depuis la rue du Mont Royal.

Le projet de règlement de lotissement devra également être modifié de sorte à prévoir une **largeur des portillons de chaque lot de 1,20 m au minimum** pour permettre l'acheminement du matériel d'incendie.

En cas de fermeture de la voie interne par un portail sur la rue du Mont Royal. Cette fermeture ne doit pas empêcher l'approche des engins de secours et l'accès des sapeurs-pompiers. Pour ce faire, plusieurs solutions sont possibles :

- soit la présence d'un gardiennage 24 heures sur 24 ou d'une personne qui assure l'accueil des secours ;

- soit la mise en place d'un système de fermeture décondamnable avec les clés multifonctions des sapeurs-pompiers, suivant la norme NF S 61-580 ;
- soit par la mise en place du système VIGIK en code national "service d'urgence".

En tout état de cause, en l'absence d'une personne pouvant donner accès aux dispositifs de commande et, en cas d'urgence, les sapeurs-pompiers seraient amenés à fracturer ces protections sans aucune possibilité de recours de la part de la copropriété (article R.142-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le point d'eau incendie le plus proche, rue des Dirigeables (non numéroté selon le plan de l'avis Suez), présente une distance trop importante pour assurer la défense extérieure contre l'incendie de l'ensemble des futurs lots (distance > 200 m du lot 6).

Le pétitionnaire devra procéder à l'installation d'un point d'eau incendie à l'entrée du lotissement pour assurer cette défense incendie. Il devra contacter Suez Eau France pour s'assurer de la capacité du réseau en place à supporter la pression nécessaire (60 m³/h à 1 bar durant 2 heures) ; en cas de nécessité de renforcement du réseau existant, les frais correspondants seront à sa charge.

Le SDIS devra être contacté pour en assurer la réception dès la mise en eau, selon les dispositions figurant dans le document ci-annexé.

L'ensemble des autres dispositions figurant dans ce document devront être prises en compte pour assurer la sécurité des personnes.

D/ GESTION DES DÉCHETS

Le projet prévoit la mise en place d'une aire de précollecte à l'entrée du lotissement. Cette aire devra être directement accessible par les équipes de collecte depuis la voie publique aux jours et heures de collecte.

E/ ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les aménagements et espaces libres ainsi que les plantations d'arbres de haute tige prévues au dossier devront être effectués en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

F/ RÉSEAUX DIVERS

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement aux réseaux divers, notamment lors de l'ouverture sur domaine public. Il devra se conformer aux directives reçues.

Article 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS

Le projet porte sur des constructions et/ou aménagements soumises à la taxe d'aménagement (art. 1635 quater A et suivants du CGI) :

- 2 places de stationnement non couvertes ou non closes.

Par délibération n° 15-58 du 25 juin 2015, le conseil municipal a fixé la valeur forfaitaire pour les aires de stationnement extérieures à 5 000 euros.

Il est rappelé que les taux applicables à cette valeur forfaitaire sur la commune sont les suivants :

- taux communal 5 % (délibération du 6/11/2014 du conseil municipal) ;
- taux régional 1 % (délibération du 17/11/2011 du conseil régional) ;
- taux départemental 1,3 % (délibération du 25/11/2011 du conseil départemental).

Le demandeur devra procéder, **dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens fiscal**, à la déclaration des éléments nécessaires à l'établissement de la taxe sur son espace sécurisé du site Internet <https://www.impots.gouv.fr>, rubrique Gérer Mes Biens Immobiliers.

Article 4 : Toutes les autorités administratives, les agents de la force publique compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au pétitionnaire par remise en main propre contre récépissé, lettre recommandée avec avis de réception ou procédure électronique équivalente, transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme, et publié par voie électronique sur le site Internet de la Ville.

Article 5 : Le projet comportant des démolitions, le présent arrêté est exécutoire à l'issue d'un délai de quinze jours à compter de sa notification au pétitionnaire et de sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Fait à Montesson, le 27 novembre 2024

Pour le maire et par délégation,

signé

Maïssa GARGOURI

Adjointe au maire déléguée à l'urbanisme

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
en sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye le 28 NOV 2024
et de la publication le 28 NOV 2024

Pour le maire et par délégation,

signé

Nicolas BIANCO

Directeur général des services

- **INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT** -

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de Saint-Cloud – 78011 Versailles) dans un délai de deux mois à compter de sa notification pour le bénéficiaire ou du premier jour de son affichage sur le terrain pour les tiers. En application de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, le tiers auteur du recours est tenu de notifier son recours par lettre recommandée avec accusé de réception à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours francs après le dépôt du recours.

La présente décision est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du maire de Montesson dans le même délai. Dans ce cas, l'auteur du recours doit également notifier son recours au bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours francs après le dépôt du recours. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Versailles dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux (l'absence de réponse au recours gracieux au terme d'un délai de deux mois à compter de sa date de réception valant rejet implicite).

DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

PROROGATION DU PERMIS : Le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation doit être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

OUVERTURE DE CHANTIER : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet Service-Public.fr) ;
- et installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau d'affichage visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet Service-Public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

DROITS DES TIERS : Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme ; il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par l'article L.242-1 du code des assurances.

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX : vous devez déposer ou adresser par voie recommandée à la mairie une déclaration d'achèvement de chantier et de conformité des travaux (DAACT) suivant l'article R.462-1 du code de l'urbanisme.

DÉLIVRANCE D'ATTESTATIONS :

En application de l'article R.600-7 du code de l'urbanisme, les demandes d'attestation de non-recours sont à adresser au greffe du tribunal administratif. Aucune attestation de ce type ne sera délivrée par la Mairie.

Suivant les articles R.462-6 et R.462-10 du code de l'urbanisme, lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai de 3 mois suivant la DAACT, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, au bénéficiaire ou à ses ayants droits, sur simple requête de ceux-ci. Aucune attestation ne sera délivrée sans demande expresse.