



ARRÊTÉ N° 2024-504
PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
COMPRENANT DES DÉMOLITIONS
délivré par le maire au nom de la commune

CADRE 1 :	Demande de Permis de construire
Dossier n° :	PC 078418 24 G1012
Déposé le :	13/05/2024
Complété le :	26/07/2024
Dépôt affiché le :	17/05/2024
Demandeur :	SAS MONTESSON ROUTE DE SARTROUVILLE représentée par Madame DESCOMPS Emilie
Demeurant :	155 rue Jean-Jacques Rousseau 92130 Issy-Les-Moulineaux

CADRE 2 :	Travaux projetés
Nature des travaux :	Le projet propose la réalisation d'une nouvelle résidence composée de maisons individuelles et d'un petit collectif. Les constructions existantes seront toutes démolies et remplacées par 40 maisons individuelles en R+1+combles, et 1 bâtiment de 31 logements collectifs en R+1+attique sur un niveau de sous-sol. Il sera également prévu l'installation d'un poste Transformateur entre l'îlot J et l'îlot K.
Destination :	Habitation
Lieu des travaux :	153 route de Sartrouville 78360 MONTESSON
Parcelle(s) :	Section AD n ^{os} 125, 708, 709, 119, 236, 664, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 723, 724, 725, 726, 116, 690, 200, 201, 202, 203, 326, 720, 716, 189, 190, 734, 197, 196, 194
Superficie :	24 273,00 m ²
Zone(s) du PLU :	U-r4, AU-r4 - Secteur d'OAP La Borde - existante : 292,00 m ²
Surface de Plancher :	- supprimée : 292,00 m ² - créée : 6 628,21 m ² - totale : 6 628,21 m ²
Logements créés :	71 dont 40 individuels et 31 collectifs

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 de construire 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,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de GRTgaz en date du 05 juin 2024 reçu le 13 juin 2024

Vu l'avis avec recommandations de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS) relatif à la collecte des déchets ménager en date du 11 juin 2024, reçu le même jour, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec réserve de SUEZ Eau France en date du 17 juin 2024 reçu le même jour, ci-annexé,

Vu l'avis avec prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) des Yvelines en date du 18 juin 2024 reçu le même jour, ci-annexé,

Vu l'avis favorable du service Cycles de l'eau de la CASGBS en date du 27 juin 2024 reçu le 27 juin 2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services techniques de la ville en date du 16 octobre 2024, ci-annexé,

Considérant l'avis tacite réputé favorable d'Enedis en l'absence de réponse dans le délai d'un mois à la consultation du 16 mai 2024,

Considérant que les modifications apportées au dossier le 26/07/2024, postérieurement à l'émission des avis susvisés, ne sont pas de nature à remettre en cause ceux-ci,

Considérant que selon le b) de la section 1.2 du chapitre II du règlement des zones AU-r du PLU, en zones AU-r4, les marges de retrait minimales à respecter sont respectivement de 8 m et 2,50 m selon que la façade en vis-à-vis de la limite comporte ou non des ouvertures créant des vues ; que selon les définitions du règlement, constituent des vues les balcons et terrasses ; et qu'en cas de division les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chacun des lots,

Considérant que le projet prévoit une division à raison notamment d'un lot par maison individuelle et d'un lot pour les logements collectif,

Considérant que le bâtiment collectif présente un recul de seulement 6,00 m par rapport à la limite séparative ouest de son futur lot alors qu'il comporte une terrasse au premier étage et un toit-terrasse au 2^e étage,

Considérant que la maison MA_22 présente un recul de seulement 7,98 m par rapport à la limite séparative nord alors que la façade concernée comporte des ouvertures créant des vues,

Considérant que les maisons MS_05 et MA_03 présente un recul de seulement 2,49 m par rapport à leurs limites séparatives latérales respectives,

Considérant que ces éléments de non-conformités peuvent faire l'objet de prescriptions qui ne seront pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire EST ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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

A/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE RETRAIT

Afin d'assurer la conformité des constructions par rapport aux règles susvisées du PLU relatives aux marges de retrait minimales, le pétitionnaire devra modifier le projet :

- **les terrasses et toitures terrasses à l'ouest du bâtiment collectif devront être équipées de pare-vues d'au moins 1,90 m de hauteur ;**
- **la maison MA_22 devra être décalée à au moins 8,00 m de la limite séparative nord ;**
- **la marge de retrait de la maison MA_03 devra être portée au moins à 2,50 m de la limite séparative ouest, soit en réduisant les dimensions de la maison, soit par rattrapage par décalage des limites du lot pouvant affecter les lots voisins ;**
- **la marge de retrait de la maison MS_05 devra de la même façon être portée au moins à 2,50 m de la limite séparative est.**

B/ VOIRIE

L'accord de la Ville sur la future largeur du trottoir route de Sartrouville **est conditionnée à la prise d'un rendez-vous avec les services techniques au moins 3 mois avant la réalisation des travaux de ce trottoir** pour l'établissement des plans d'exécution.

Des câbles de réseau aérien sont présent. Leur enfouissement sera à prévoir.

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.

C/ ASSAINISSEMENT

L'ensemble des prescriptions et recommandations figurant dans l'avis du service Cycles de l'Eau de la CASGBS ci-annexé devront être suivies et respectées.

D/ COLLECTE DES DÉCHETS

Les recommandations figurant dans l'avis de la CASGBS ci-annexé devront être suivies.

Notamment, la possibilité d'une collecte par système de conteneurs enterrés devra être étudiée en substitution des locaux de stockage et espaces de présentation des conteneurs roulants.

À défaut, les locaux de stockage devront être redimensionnés conformément aux dispositions figurant dans l'avis annexé et la fiche technique jointe.

E/ DÉFENSE INCENDIE

Le pétitionnaire devra respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans l'avis du SDIS ci-annexé.

Deux poteaux incendie (132 et 141) sont existants sur le terrain. Le pétitionnaire devra s'assurer de leur compatibilité avec les prescriptions du SDIS susvisées, et procéder si nécessaire leur remplacement ou leur complémentation.

F/ EAU POTABLE

Le permis est accordé sous réserve que les besoins en eau soient conformes aux limites exprimées dans l'avis de Suez ci-annexé. Le pétitionnaire devra respecter les recommandations y figurant pour la réalisation du branchement.

G/ ÉLECTRICITÉ

L'avis tacite réputé favorable d'Enedis est valide pour la puissance présentée au dossier de 523 kVA.

En cas de demande de nécessité d'une puissance supérieure, le pétitionnaire devra contacter Enedis pour s'assurer de la faisabilité technique de ce raccordement et en établir les modalités.

H/ CANALISATION DE GAZ HAUTE PRESSION

Le projet est situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz haute pression route de Sartrouville.

Le pétitionnaire devra respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans l'avis de GRTgaz ci-annexé et dans le cahier joint de recommandations techniques applicables pour les projets d'aménagement ou de travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel.

I/ 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).**

J/ 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

1° Le projet porte sur des constructions et/ou aménagements soumis à la taxe d'aménagement (art. 1635 quater A et suivants du Code Général des Impôts). Sont exonérés les logements locatifs sociaux financés par un PLAI et leurs annexes (art. 1635 quater D).

Il est rappelé que les taux applicables 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).

2° Le projet créant de la surface de plancher, le propriétaire sera redevable de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) selon les modalités prévues par la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, autorité compétente en matière d'assainissement. Le tarif est fixé à 10,57 €/m² par délibération du conseil communautaire du 24 mars 2022.

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 21 octobre 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 23 OCT 2024
et de la publication le 22 OCT 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.