

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
<b>Demande déposée le 23/12/2022 - Complétée le 06/07/2023</b>		<b>N° PC 07813322G0016</b>
<b>Par :</b>	<b>NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS</b>	Surface de plancher autorisée : 27977 m <sup>2</sup>
<b>Représenté par :</b>	<b>Monsieur SOMSOIS Guillaume</b>	
<b>Demeurant :</b>	<b>25, Allée Vauban 59562 LA MADELEINE – CS 50068</b>	Destination : Habitation et Service Public / Intérêt Collectif
<b>Pour :</b>	<b>Construction d'un ensemble immobilier composé de 396 logements dont 40 maisons Individuelles et de locaux destinés à des Services publics ou d'intérêt collectif</b>	
<b>Sur un terrain sis :</b>	<b>Route de Poissy Lieu-dit « Les Grands Champs / La Croix de Laye »</b>	

Le Maire,

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la mairie de Chambourcy en date du 23 décembre 2022, affiché le 23 décembre 2022,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.152-5-1, L.421-1 et suivants, L.422-1 et suivants, L.423-1 et suivants, L.424-1 et suivants, R.152-5-1, R.421-1 et suivants, R.422-1 et suivants, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants, R.431-32-1

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 07 décembre 2022,

Vu l'Autorisation de Travaux n° AT 07813322G0017,

Vu le courrier en date du 03 juillet 2023 du pétitionnaire stipulant le dépôt volontaire de pièces complémentaires en date du 06 juillet 2023,

Vu la saisine de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile de France / Service Connaissance et Développement Durable en date du 10 juillet 2023,

Vu la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) qui s'est tenue du 16 octobre 2023 au 17 novembre inclus,

Vu la synthèse des observations et des propositions du public issues de la PPVE et les réponses apportées,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine en date du 21 novembre 2023,

Vu l'avis de Grand Paris Seine Ouest en date du 24 novembre 2023,

Vu l'avis favorable avec réserves d'Enedis – Accueil raccordement en date du 03 novembre 2023,

Vu l'avis favorable avec réserves de Suez en date du 30 mai 2023,

Vu la consultation du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautil en date du 19 avril 2023

Vu les consultations du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 11 aout 2023 et du 17 novembre 2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission d'Accessibilité en date du 26 septembre 2023,

Vu la consultation de la Direction interarmées des réseaux d'infrastructures et des systèmes d'information IDF en date du 19 avril 2023,

Vu la consultation d'Ile de France Mobilités en date du 19 avril 2023,

Vu la consultation de GRT Gaz en date du 19 avril 2023

Vu l'avis de la ville de Poissy en date du 24 novembre 2023

Considérant qu'en vertu de l'article R.431-32-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire avec le dépôt de la pièce PC 40-3 « Note relative à une demande de dérogation aux règles constructives visant un intérêt écologique » sollicite une demande de dérogation.

Considérant que l'article L.152-5-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *l'autorité compétente [...] peut déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et toitures en zones urbaines et à urbaniser.* »

Considérant que l'Article R.151-41 du Code de l'Urbanisme dispose : « *la mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation [...] est autorisée [...] en dérogeant aux dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures.* »

Considérant que la demande de dérogation concerne des toitures-terrasses végétalisées et couvrant partiellement le projet qui est constitué majoritairement de toitures à double pans. Le dispositif de végétalisation des toitures-terrasses présente un intérêt écologique puisqu'elle permet une meilleure rétention des eaux, une augmentation de la biodiversité et une meilleure maîtrise du phénomène d'évapotranspiration.

Considérant que les toitures-terrasses projetées ne nuiront pas à l'insertion du projet dans son environnement et ne porteront pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux.

Considérant que le projet répond donc aux conditions fixées par le Code de l'Urbanisme pour bénéficier d'une dérogation aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

## A R R E T E

**Article 1** - Le permis de construire valant division est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée portant création de 27977 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher.

**Article 2** - Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

***Réseaux divers et organisation du chantier :***

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'obtenir toutes les permissions de voirie nécessaires, y compris la création de bateau, d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers, de déterminer le point référent (altimétrie du plancher bas rez-de-chaussée fini), de vérifier l'implantation des bâtiments. Il devra se conformer aux directives reçues.

.....

Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) devront être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

.....

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par ENEDIS dans l'avis ci-annexé.

.....

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par SUEZ dans l'avis ci-annexé.

.....

Le système de collectes des déchets et des ordures ménagères sera étudié en concertation avec les services de la Mairie.

.....

Les transformateurs électriques devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme.

.....

Les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement projeté de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle du fil d'eau du caniveau.

**Assainissement :**

Eaux usées : Le projet prévoit raccordement sur un réseau situé sur la commune de Poissy. Ce collecteur est en gestion Communauté Urbaine GPS&O. Les pentes du réseau devront être comprises entre 1,5 et 2%.

Un ouvrage de refoulement doit être mis en œuvre et rétrocédé à la commune. Le dimensionnement de cet ouvrage devra être soumis aux Services techniques pour validation.

.....

Eaux pluviales : Le projet prévoit des noues pour les eaux de ruissellements sur l'espace public et des bassins de retentions/infiltrations sur les espaces privés. L'ensemble est raccordé à un collecteur qui rejoint le réseau situé sur la commune de Poissy. Compte tenu des espaces boisés (30 000m<sup>2</sup>) disponibles au Nord et au Sud de l'opération, il paraît opportun de travailler sur l'infiltration totale des eaux pluviales et répondre ainsi à tous les objectifs du SDAGE, du Département, de l'Agence de l'eau, des enjeux environnementaux nationaux, et des engagements de la ville de Chambourcy en matière de neutralité écologique.

Les bassins de rétention destinés à collecter principalement les EP des zones d'habitations devront être implantés sur le domaine privé des copropriétés.

Il est recommandé que les logements individuels soient équipés de cuves de récupération des EP pour l'arrosage des jardins.

.....

Espaces publics : L'ensemble des ouvrages destinés à être rétrocédé devront être validée au préalable et réalisée en concertation avec les Services Techniques. A ce titre, les trottoirs seront en enrobé rouge.

Les mats d'éclairage public sont de type Chambourcy de chez Fonte de Paris, lanternes Beauregard de chez Eclatec.

Les zones de stationnement public et privé doivent être traités en pavés hydrojoint pour favoriser l'infiltration des eaux de ruissellements. Pas de joint végétal.

Des fourreaux libres seront déroulés sous les futurs espaces publics 1Ø90 et 3Ø45 pour les usages à venir (vidéoprotection, bornes de recharge électrique, etc.) avec chambre de tirage type L1T tous les 50m.

.....

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par GPSO dans l'avis ci-annexé.

.....

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par la CASBS dans l'avis ci-annexé.

**Eau potable :**

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par Suez, ci-annexées.

.....

**Aspect extérieur et espaces verts :**

L'ensemble des matériaux et les couleurs devront être présentés à la Commune avant exécution des travaux. Des échantillons et des mises en situation devront être présentés.

.....

L'ensemble des espaces verts, des plantations et des espèces devront être validés par les Services de la Mairie

.....

La localisation précise des barrières d'accès aux copropriétés ainsi que l'ensemble des clôtures devront être validées et réalisées en concertation avec les services de la Mairie. Les clôtures devront être limitées à 2 m de hauteur.

.....

**Etablissement Recevant du Public :**

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours et le Service Accessibilité.

**Article 3** - La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

\* La Taxe d'Aménagement (TA)

\* La Redevance Archéologique Préventive (RAP)

**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 pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. 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.

Fait à CHAMBOURCY, le 30 novembre 2023



Le Maire

Pierre MORANGE

Affiché en mairie le 3-0 NOV. 2023  
 Transmis en Sous-Préfecture le 3-0 NOV. 2023

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.
- 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.
- 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 -

- **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.

- **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. 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 deux fois pour une année supplémentaire, 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 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 L241-1 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.