

PERMIS D'AMENAGER N°PA 0920632200002

ARRETE N°2022/1666

Le Maire de RUEIL-MALMAISON,

VU la demande de permis d'aménager
déposée le 19 janvier 2022
par la **SA d'HLM LOGIREP**
représentée par Monsieur Philippe LÉBOUC
sise 127, rue Gambetta 92150 SURESNES
et par la société **HAUTS DE SEINE HABITAT**
représentée par Monsieur Damien VANOVERSCHELDE
sise 45, rue Paul Vaillant-Couturier 92300 LEVALLOIS-PERRET,

en vue, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du secteur dit GODARDES II, de procéder à la division en 7 lots du terrain situé entre l'avenue du Président Pompidou et l'avenue du 18 Juin 1940, terrain traversé par la rue Jules Massenet, voie de desserte privée, à savoir :

- 5 lots à bâtir
- 1 lot bâti
- 1 lot constitué d'une voie nouvelle et d'espaces publics,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.442-1 et suivants, R.421-19, R.442-3 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé le 21 octobre 2011, dernièrement modifié le 13 décembre 2021,

VU la décision n° DRIEE-SDDTE-2018-187 en date du 22 août 2018 du Préfet de la Région Ile-de-France, autorité environnementale, prescrivant la réalisation d'une étude d'impact portant sur le projet susvisé,

VU l'avis N° MRAe APJIF-2022-026 en date du 7 avril 2022 de l'autorité environnementale, relatif au contenu de l'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis d'aménager,

VU le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage faisant suite à la participation du public par voie électronique sur le projet susvisé, prescrite par arrêté municipal du 11 avril 2022 et qui s'est déroulée du 6 mai 2022 au 7 juin 2022,

VU les ajustements apportés au projet suite à la réponse du Maître d'ouvrage,

VU le permis de démolir N° PD 09206320 00007 délivré le 4 décembre 2020 à la SA D'HLM LOGIREP portant sur la démolition totale ou partielle de bâtiments d'habitation,

VU le permis de démolir N° PD 09206321 00002 délivré le 28 mai 2021 à la société HAUTS-DE-SEINE HABITAT portant sur la démolition totale de bâtiments d'habitation,

VU le Règlement d'Assainissement du Territoire Paris Ouest La Défense (POLD) approuvé par délibération du 24 septembre 2019,

VU l'avis en date du 29 mars 2022 de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris,

VU l'avis en date du 22 mars 2022 de la société GRTgaz,

VU l'avis en date du 9 mars 2022 de la société SUEZ Eau France,

L'avis de la société ENEDIS et du Service Régional de l'Archéologie étant réputé favorable,

ARRETE

ARTICLE 1 : le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Les prescriptions énoncées ci-après devront être observées :

VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le constructeur devra prendre connaissance de la charte "Chantier propre" ci jointe et s'y conformer.

ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Les recommandations et prescriptions émises par les sociétés GRTgaz et Suez Eau France, dans leurs avis ci-annexés, devront être strictement respectées.

La Direction de l'Eau du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et son concessionnaire la SEVESC devront être consultées au titre du raccordement sur l'avenue du 18 Juin 1940.

AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS/ ESPACES VERTS

Avant tout démarrage des travaux, il sera effectué un état des lieux en présence du service des Espaces Verts. La demande de rendez-vous est à faire directement auprès du service, le plus en amont possible.

La distance de plantation des arbres ou végétaux par rapport aux réseaux enterrés doit respecter la norme NF P98-332. Les arbres doivent être placés à une distance minimale de 1,50 m des réseaux. Une protection des réseaux est à mettre en œuvre dans le cas où la distance est moindre. Pour les réseaux de distribution de gaz, la distance à respecter est d'au moins 2 m, pouvant être ramenée à 1,50 m avec des mesures de protection. Les arbustes en massif ou en haies doivent respecter une distance minimale de 1 m.

Les arbres existants destinés à être conservés devront faire l'objet d'une protection suffisante pendant toute la durée des travaux. Toute circulation et stationnement d'engins aux pieds des arbres est proscrit, ainsi que tout dépôt ou stockage de matériaux susceptible de compacter le sol et d'endommager le système racinaire dans un rayon de 2 m autour de l'arbre.

SECURITE / ACCESSIBILITE

Les prescriptions émises par la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, dans son avis ci-annexé, devront être strictement respectées.

COLLECTE DES DECHETS

Les bornes d'apport volontaire (BAV) localisées aux abords de la « placette Massenet » seront décalées conformément à l'extrait de plan annexé.

ARTICLE 3 : GARANTIE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CESSION DES LOTS

En vertu de l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur ayant produit une attestation de garantie financière d'achèvement des travaux, il est autorisé à procéder aux ventes ou location des lots avant l'exécution de tout ou parties des prescriptions imposées par le permis d'aménager.

Les travaux devront être achevés dans un délai de 24 mois après l'obtention du permis d'aménager devenu définitif et à l'exception des travaux de finition.

Les travaux de finition (réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, le mobilier urbain et les plantations) devront être achevés dans un délai de 5 ans après l'obtention du permis d'aménager devenu définitif.

Conformément à l'article R.442-18, les permis de construire déposés sur chacun des lots pourront être délivrés à compter de la délivrance du présent permis d'aménager sous réserve que ces permis ne soient mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront réalisés.

ARTICLE 4 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS A LA COMMUNE

Le lot « Espaces publics », constitué de la rue Jules Massenet, l'élargissement de la rue Corneille, le mail et autres espaces publics prévus au permis d'aménager, sera remis directement par l'aménageur à la Commune après réalisation et réception dans la cadre d'une convention à établir entre l'aménageur et la Commune de Rueil-Malmaison.

Les modalités techniques non détaillées au présent dossier concernant l'aménagement de ces espaces (revêtements, VRD, plantations, etc..) seront précisées et fixées dans le cadre de cette convention.

Une convention avec le POLD devra fixer les conditions de rétrocession des réseaux.

Il ne sera pas constitué d'association syndicale.

ARTICLE 5 : CONTROLE ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le contrôle des travaux s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des chantiers et notamment avant la fermeture des fouilles. La présence des Services Techniques Municipaux sera requise pour les équipements destinés à être rétrocédés à la collectivité

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité d'une tranche des travaux (DAACT) pourra être déposée à la fin des travaux de viabilisation, à l'exception des travaux de finition.

Une autre déclaration attestant l'achèvement et la conformité de la totalité des travaux (DAACT) sera déposée à l'achèvement des travaux de finition.

ARTICLE 6 : La présente autorisation est exécutoire à la date à laquelle elle a été transmise au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 7 : Toutes les autorités administratives et 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.

FAIT à RUEIL-MALMAISON, le 17 juin 2022



Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison
Président de la Métropole du Grand Paris

AVIS DE DEPOT AFFICHE EN MAIRIE LE 19/01/2022

ARRETE TRANSMIS AU PREFET : 23 JUIN 2022

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

La présente autorisation est exécutoire dès sa notification, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- 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.
- Les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation a été délivrée par une autorité décentralisée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- si le projet est situé dans un site inscrit les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que le 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.

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 (article R 424-15 du CU).

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.

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 (R 600-2 du CU).

RECOLEMENT DES TRAVAUX : Le récolement des travaux est obligatoire (article R 462-7 du Code de l'Urbanisme) lorsqu'il s'agit de travaux réalisés :

- en site inscrit ou classé (en liaison avec l'architecte des bâtiments de France),
- en zone de plan de prévention des risques d'inondation,
- dans le périmètre du plan de prévention des risques des mouvements de terrain (carrières),
- concernant un établissement recevant du public,

Dans les cas ci-dessus, la mairie dispose alors d'un délai de cinq mois pour contester la conformité des travaux. Dans les autres cas, ce délai est réduit à 3 mois (R 462-63 du CU). Une attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée peut être alors délivrée sous quinzaine (R 462-10 du CU).