

PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 0920632400095

ARRETE N°2025/1972

Le Maire de RUEIL-MALMAISON,

VU la demande de permis de construire
déposée le 24 décembre 2024
complétée le 7 avril 2025
par la **SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT**
représentée par Monsieur Stéphane DESJOBERT
sise 50, cours de l'Île Seguin 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX,

en vue de :

-réaliser un ensemble immobilier comportant 270 logements (202 en accession et 68 sociaux) et 4 commerces dont une crèche, avec parc de stationnement, sur un terrain situé **2 et 4, rue Louis Blériot**, rue du Port, quai Adolphe Giquel et rue Auguste Perret, portant création d'une Surface de Plancher de 20061 m² (logements : 19363 m², commerces : 698 m²),

-démolir 2 immeubles de bureaux, à l'exception d'une partie des voiles périmétriques des sous-sols (SDP démolie : 12115 m²),

-la division du terrain en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des constructions,

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

VU le Code du Patrimoine et notamment l'article L.621-30,

VU les articles L.331-1 et suivant, R.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la Taxe d'Aménagement,

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L.524-1 et suivants, relatifs à la redevance d'archéologie préventive,

VU les décrets et arrêtés relatifs à la prise en compte des performances énergétiques et environnementales RE 2020,

VU l'arrêté préfectoral n°200-252 du 20 septembre 2000 portant classement des infrastructures des transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit,

VU le Plan de prévention des Risques d'Inondations, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2004, modifié le 9 décembre 2024,

VU le Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé le 21 octobre 2011, dernièrement modifié le 12 février 2025,

VU la décision n°DRIEAT-SCDD-2023-091 du 12 mai 2023 du Préfet de la Région Ile-de-France prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU l'avis sans observation en date du 12 juin 2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),

VU le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage faisant suite à la participation du public par voie électronique (PPVE) sur le projet susvisé et qui s'est déroulée du 8 juillet 2025 au 9 août 2025,

VU l'accord en date du 22 avril 2025 de l'Architecte des Bâtiments de France,

VU l'avis favorable avec prescriptions en date du 7 mai 2025 de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris,

VU l'avis favorable avec prescriptions en date du 13 mai 2025 de la DRIEAT - UD92 émis au titre de participant à la Commission Communale d'Accessibilité, s'agissant des locaux commerciaux du projet,

VU l'avis avec prescriptions en date du 13 mai 2025 du Service Public de l'assainissement francilien (SIAAP),

VU l'avis favorable avec prescriptions en date du 16 mai 2025 de la Société SUEZ portant sur le raccordement au réseau d'eau potable et au raccordement au réseau d'assainissement du Territoire Paris Ouest La Défense (POLD),

VU l'avis avec prescriptions en date du 28 mai 2025 de la société NATRAN s'agissant des servitudes liées aux ouvrages de transport de gaz situés à proximité du projet,

L'avis de la société ENEDIS étant réputé favorable,

ARRETE

ARTICLE 1 : le permis de construire, comprenant les démolitions afférentes, est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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

VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

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

*Toute modification du Domaine Public devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès du Service Municipal Voirie Entretien.

*Les côtes altimétriques des nouveaux seuils devront s'adapter au niveau du Domaine Public existant et la pente d'écoulement des eaux de surface vers le caniveau devra être supérieure à 2%. Les pentes actuelles d'écoulement des eaux de surface devront être conservées.

*Pendant toute la durée des travaux, le trottoir et la chaussée seront maintenus en bon état de propreté. Un cheminement piéton devra être conservé. Tout stockage et dépôt de matériaux est interdit sur le Domaine Public.

*Le constructeur sera tenu de remettre en état les parties de la voie publique détériorées par les travaux et les transports des matériaux. Un constat contradictoire sera dressé sur l'état de la chaussée et du trottoir par un agent communal assermenté, lors de l'ouverture du chantier.

*Les arbres situés sur le Domaine public, devront faire l'objet d'une protection efficace pendant toute la durée du chantier. Un état des lieux préalable sera dressé avant tout démarrage du chantier en présence du Service Municipal des Espaces Verts et pour définir les conditions de coupe d'arbres indispensable à la desserte et à l'accessibilité handicapés des bâtiments.

ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

*Les prescriptions émises par la société SUEZ (assainissement et eaux pluviales), dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées, étant rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est imposée. Toutefois, compte tenu de la localisation du projet, un rejet en Seine des eaux pluviales propres pourrait être envisagé. Toutes précisions sur ce sujet pourront être obtenues auprès du Service Communal Réseaux et Assainissement.

RESEAUX DIVERS

*Les prescriptions émises par la société NATRAN (servitudes liées au transport de gaz), dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées.

*Les prescriptions émises par la société SUEZ (eau potable), dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées.

BRUIT

*Les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé.

SECURITE - ACCESSIBILITE

*Les prescriptions émises par la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées.

*Les prescriptions émises par la DRIEAT - UD92 au titre de participant à la Commission Communale d'Accessibilité, dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées.

ASPECT EXTERIEUR

*Les matériaux et couleurs devront faire l'objet de témoins de façade avant mise en œuvre pour validation par l'Architecte communal.

ARTICLE 3 : TAXES D'URBANISME

La réalisation du projet donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement, au taux départemental de 2,3% et au taux régional de 1% et au taux communal de 5% et au versement de la redevance d'archéologie préventive au taux de 0,40 % et au versement de la redevance pour création de locaux commerciaux en Ile de France.

ARTICLE 4 : les attestations suivantes devront être fournies à la fin du chantier avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) :

- Attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité handicapés
- Attestation de prise en compte des performances énergétique et environnementale (RE 2020).
- Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique.

ARTICLE 5 : Sauf cas particulier, 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 6 : 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 voie électronique ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

FAIT à RUEIL-MALMAISON, le 5 septembre 2025



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

AVIS DE DEPOT AFFICHE EN MAIRIE LE 24/12/2024

ARRETE TRANSMIS AU PREFET LE :

16 SEP. 2025

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).