

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
66 rue de la Mare aux Carats
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

SERVICES TECHNIQUES			
Avis sur demande de Permis de Construire			
N° de dossier	PC 78423 25 E0006	Déposé le	30/04/2025
Nom du demandeur	EUROPEAN-HOMES 237	Reçu à la CA le	
Adresse des travaux	41-43 Avenue du Manet 78180 Montigny le Bretonneux		
Références cadastrales	AY0004 AY0005		
Règlement d'urbanisme	Plan local d'urbanisme intercommunal		
<u>Nature des Travaux</u>			
DEMOLITION TOTALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES / CONSTRUCTION DE 2 BATIMENTS (41 logements) R+2+C SUR 1 SOUS-SOL DE 45 PLACES		<i>Superficie du terrain</i>	1587,00 m²
		<i>Surface de plancher construite</i>	2658,00 m²

Avis favorable assorti de prescriptions de Saint-Quentin-en-Yvelines

DIRECTION DE LA VOIRIE ET DES INFRASTRUCTURES : 01.39.44.81.28

Service relatif à l'Eau Potable :

- ✓ La Communauté d'Agglomération n'est pas compétente pour instruire ce dossier. Cette compétence est dévolue à :
 - AQUAVESC – 12 rue Mansart – 78000 Versailles – Tél : 01.39.23.22.60

Le pétitionnaire doit se rapprocher de ce syndicat, voire de son exploitant la sté SEOP au tél : 0977 409 436, pour l'instruction technique du permis délivré.

Service relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI):

- ✓ En l'absence d'avis voire de porter à connaissance du SDIS 78, la vérification de la compatibilité du projet à la Défense Extérieure Contre l'Incendie existante se fait à l'aide :
 - Des guides pratiques D9 et D9A – éditions de juin 2020,
 - Du Règlement DECI 78,
 - De la connaissance de la répartition actuelle des équipements concourant à la DECI de la zone du projet. Un plan et les données hydrauliques disponibles peuvent être obtenus auprès de la Mairie ou par mail à adresser à sea@sqy.fr
- ✓ La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) existante du quartier est actuellement assurée par les hydrants suivants :
 - 1° MB207 sis au n°7 rue de Chateaubriand, à une distance d'environ 130 mètres de l'accès au sous-sol,
 - 2° MB209 sis rue de Saint-Malo, à une distance de 172 mètres environ de l'accès au sous-sol du projet.
 - 3° MB030 sis avenue du Manet, à une distance inférieure à 60 mètres de l'accès au sous-sol mais sans pour autant avoir la garantie que l'allée piétonne qui relie l'avenue du Manet à la rue du Grand Bé soit accessible à deux pompiers tractant un dévidoir (pour cause de contraintes sur la largeur, la pente et le profil en long de cet accès).
- ✓ Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Mairie pour l'étude du renforcement de la DECI s'il juge que la distance aux hydrants ou le débit instantané disponible est insuffisant.
- ✓ Si l'étude entraîne la création d'un hydrant, son implantation doit être validée par le SDIS 78,
- ✓ Le statut public ou privé de l'hydrant à créer sera à faire valider par SQY (sea@sqy.fr).
- ✓ Les frais occasionnés par la création, la dépose/repose voire le déplacement d'un hydrant sont à la charge du pétitionnaire

- ✓ Tout nouvel équipement concourant à la DECI du projet et implanté en ~~domaine privé doit être équipé d'un~~ comptage.

Si les travaux nécessitent un apport d'eau (exemple : désactivation d'un béton de surface) :

- ✓ Le pétitionnaire a interdiction de prendre de l'eau potable pour la mise en place du béton désactivé sur les ouvrages de défense incendie. Il devra utiliser les bornes de puisage installées sur SQY.

Service relatif à l'Assainissement

1. Avis favorable :

La Communauté d'Agglomération émet **un avis favorable** sur le permis de construire cité en objet, concernant la gestion de l'assainissement du projet concerné.

Nous avons bien pris note des éléments suivants :

- Type de rétention : Toiture végétalisée de 10,76 m³ et bassin de 36,23 m³ / noues de ... m²
- Volume total de rétention prévu : 46.99 m³
- Organe de régulation installé : pompe de refoulement de 4,755l/s sur tranchée drainante.

Pour rappel, le pétitionnaire doit respecter les contraintes techniques et administratives de la Communauté d'Agglomération définies dans les règlements d'assainissement notamment :

- ✓ Le projet devra se conformer au cahier de prescriptions techniques de Saint-Quentin-en-Yvelines disponible sous peps.sqy.fr, rubrique « Notices techniques ».
- ✓ La stricte séparation des évacuations intérieures des eaux usées et des eaux pluviales.
Rappel : la collecte des eaux pluviales par le réseau public n'est pas obligatoire.
- ✓ La pose en limite de propriété, sous domaine public, de boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales).
- ✓ Dans le cas où des branchements et boîtes de branchement existants seraient réutilisés, ils devront être vérifiés et remis aux normes aux frais du pétitionnaire.
- ✓ Dans le cas où des branchements et boîtes de branchement existants ne seraient pas réutilisés, ceux-ci devront être comblés aux frais du pétitionnaire.
- ✓ A réception de l'arrêté du permis de construire, le pétitionnaire devra adresser via le portail <https://peps.sqy.fr/>, à la rubrique « Raccordement - Faire une demande », une demande de raccordement, en vue d'établir l'arrêté de branchement et de déversement aux réseaux d'assainissement. Cette demande est obligatoire, **il est strictement interdit** de se raccorder sur les réseaux d'assainissement publics sans un Arrêté de branchement (ARBR) délivré par SQY.
- ✓ Les dépenses entraînées par les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire. Il est précisé que pour la partie du raccordement située sous domaine public, les travaux pourront être réalisés par le délégataire de la Communauté d'Agglomération ou par toute entreprise des travaux publics qualifiée de son choix. Dans ce dernier cas, le délégataire de la Communauté d'Agglomération est chargé de contrôler la bonne exécution de la partie publique du ou des branchements
- ✓ Le pétitionnaire sera soumis au paiement de la PFAC (Participation Financière pour l'Assainissement Collectif) dont le montant sera inscrit dans l'arrêté de branchement et de déversement aux réseaux.

Service Voirie et Ouvrages d'Art :

- **Voie gérée par la Communauté d'Agglomération :**
 - ✓ Le pétitionnaire doit respecter les dispositions administratives et techniques du Règlement de voirie communautaire (RVC), notamment articles 11 et 46 (document téléchargeable sur www.peps.sqy.fr rubrique notices techniques).
 - ✓ Les travaux sur domaine public gérés par la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines sont soumis à des prescriptions particulières et potentiellement à des autorisations. Ils doivent notamment être conformes aux règles en matière d'accessibilité (cf. loi n°2005-102 du 11 février 2005).
 - ✓ Deux mois avant les travaux, via le formulaire en ligne (cf. formulaire permission de voirie en ligne sur www.peps.sqy.fr rubrique « e-service » puis « travaux de voirie »), prévoir un rendez-vous avec le Service Coordination des Opérations sur le Patrimoine (SCOP) pour l'obtention des prescriptions techniques et la permission de voirie potentiellement nécessaire à la modification du domaine public.
 - ✓ Les travaux sur le domaine public sont à la charge du pétitionnaire.

Une fois le formulaire en ligne complété et la demande de rendez-vous faite par mail à l'adresse suivante scop@sqy.fr;

-Mme Christelle Defer prendra contact avec le demandeur pour les communes de Trappes, Montigny le Bretonneux, Guyancourt, Voisins le Bretonneux, Magny- les Hameaux

Service Éclairage Public / Signalisation Lumineuse Tricolore :

- ✓ Tout déplacement de candélabres et/ou de son réseau aérien ou souterrain sera à la charge du pétitionnaire.
- ✓ Tout déplacement de la signalisation lumineuse tricolores, de ces accessoires et/ou de son réseau sera à la charge du pétitionnaire.

Service Communication Electronique :

- ✓ Tout impact éventuel sur les réseaux sera à la charge du pétitionnaire.
- ✓ Prévoir la pose de fourreaux de diamètre 45 PVC en limite de propriété pour les réseaux de communications électroniques.
- ✓ Contacter la Sté Orange pour le raccordement au réseau de génie civil situé sous le domaine public.
- ✓ Respecter le code de la construction et de l'habitation notamment l'article R111-14 modifié par le décret n°2011-1874 du 14/12/2011 et les arrêtés pris pour son application.
- ✓ Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de [l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986](#) modifiée relative à la liberté de communication.

- ✓ **Ces mêmes bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.**
Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales.
- ✓ **Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.**

Service Infrastructures de Recharges pour Véhicules Electriques (IRVE) :

- ✓ Respecter la réglementation en matière de développement des infrastructures pour la recharge des véhicules électriques dans les constructions neuves **de tous types** (loi n°2010-788).

Avis favorable assorti de prescriptions de Saint-Quentin-en-Yvelines**DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE : 01.39.44.76.42****ESPACES PAYSAGERS :****Raccordement sur le domaine public :**

- ✓ Prévoir remise en état des espaces verts (pelouse, arbres, arbustes) sur domaine public.
- ✓ Prévoir raccordement des circulations piétonnes.

Insertion dans l'environnement :

- ✓ Maintenir les franges arborées en raccordement avec l'espace public périphérique.
- ✓ Valoriser et protéger arbres existants sur le site : charte de l'arbre- Site officiel de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- ✓ Protéger les 3 arbres conservés par la pose de palissade à maintenir pendant toute la durée du chantier.

Continuité écologique – TVB – :

- ✓ Sélectionner des essences végétales locales en adéquation avec le milieu créé et environnant (boisement, plaine agricole, milieux humides, espaces verts ou naturels, etc.).
- ✓ Choisir des essences végétales locales variées, avec production de fleurs et de fruits étalée dans l'année, attractives pour la faune et sa diversité (oiseaux, insectes, etc.).
- ✓ Prévoir un étagement des plantations (arbres, arbustes, herbacées).
- ✓ Maintenir des surfaces végétales conséquentes (zones refuge pour la faune et garantes du patrimoine vert).
- ✓ Privilégier les clôtures perméables aux petits animaux (mailles larges, surélévation d'une quinzaine de cm pour la faune terrestre) – Eviter les murets infranchissables pour la faune terrestre (insectes du sol, hérissons, etc.).

Distance d'implantation des végétaux :

- ✓ Respecter les distances de plantation arbres : 2 mètres de limites foncières.
- ✓ Respecter les distances plantation arbustes : 0,50 m minimum des limites foncières avec hauteur maxi 2 m.
- ✓ Prévoir 50 cm entre le bâtiment et l'aplomb de la végétation pour l'entretien ultérieur des haies.
- ✓ Ne pas planter d'arbre à moins de 5 mètres d'une façade.
- ✓ Planter les arbres avec distance minimale de 8 m entre eux.

Choix des essences :

- ✓ Sélectionner des essences locales de la région Ile-de-France voire d'Europe.
 - ✓ Privilégier les productions locales pour reprise facilitée (stress de transplantation, sol, climat).
 - ✓ Sélectionner les végétaux selon développement adulte et emprises disponibles (contraintes).
- Les Chênes et Tilleul ne sont pas adaptés aux emprises disponibles et leur plantation trop proche de la limite parcellaire engendrera un déport sur l'espace public. Revoir le choix d'essence d'arbre et sélectionner des végétaux à petit développement.**
- ✓ Intégrer la saisonnalité des plantes.
 - ✓ Proscrire car malades en milieu urbain : érables, frênes.

Nivellement, planimétrie, altimétrie... :

- ✓ S'assurer de l'altimétrie du terrain en raccord autre ouvrage / aménagement périphérique
- ✓ S'assurer du raccordement en altimétrie avec le domaine public
- ✓ Conserver l'altimétrie d'origine au pied des végétaux existants conservés.

Nature des sols :

- ✓ Imposer une épaisseur minimale de terre pour arbre : 1.50 m.
- ✓ Imposer une épaisseur minimale de terre pour arbustes : 0.80 m.
- ✓ Imposer une épaisseur minimale de terre pour vivaces : 0.30 m.
- ✓ Prévoir le décapage et le stockage sur site la de terre végétale pour réutilisation dans l'aménagement.
- ✓ Prévoir la démolition des structures minéralisées et remise en état à l'initial au retrait installation chantier.

Maintenance – Gestion future :

- ✓ Choisir des végétaux de maintenance aisée et de forme compatible avec les contraintes.

Arrosage :

- ✓ Choisir des essences végétales adaptées au site et ne nécessitant pas d'arrosage.

Toiture végétalisée :

- ✓ Plantation extensive (sédum) : épaisseur substrat requise : 5 à 10 cm poids : 60 à 180 kg/m² (cadre réglementaire)
- ✓ Plantation semi-extensive : épaisseur substrat requise : 12 à 30 cm poids : 150 à 350 kg/m² (pas de cadre réglementaire)

DECHETS PROPRETE URBAINE :**Pour des déchets collectés en bacs roulants, en sac ou en vrac.****Locaux à ordures ménagères - emballages/papiers recyclables :**

Au vu des éléments transmis, la dotation prévisionnelle en bacs roulants devrait être :

Flux	Nombre de bacs			Surface minimale requise pour le local poubelle
	Ordures Ménagères	Emballages/Papiers Recyclables	Verre	
Volume et dimension d'un bac	660L L=1,3 m - l=0,85 m	660L L=1,3 m - l=0,85 m	240L L=0,6 m - l=0,8 m	
Bâtiment de gauche	2	3	4	14m²
Bâtiment de droite	2	2	3	11m²

- ✓ **Prévoir un local par bâtiment et cages d'escalier, au rez-de-chaussée.**
- ✓ **Prévoir de disposer d'une entrée intérieure pour les usagers.**
- ✓ Prévoir de disposer d'une entrée extérieure avec ouverture par système d'accès pour la collecte, à moins de 5 mètres du stationnement du camion de collecte
- ✓ S'assurer que l'aménagement du local permette le stockage et la circulation des bacs et des usagers (accessibilité PMR).
- ✓ Prévoir un système de control d'accès pour la porte extérieure de type Vigik, afin de permettre aux équipages d'entrer dans le local pour collecter les bacs.

Gestion des Bio Déchets :

- ✓ SQY mettra en œuvre un accompagnement clé en main en vue d'une installation d'un ou de sites de compostage : diagnostic, **fourniture du matériel (composteurs et outils associés)**, formation d'habitants référents et suivi du ou des sites de compostage sur le projet. Ce dispositif est intégralement pris en charge par SQY, pour cela veuillez prendre contact avec le service déchets au 0800 078 780 ou dechets@sqy.fr lors de la livraison du projet.
- ✓ **Prévoir la création d'un ou de plusieurs sites** dédiés à la mise en place d'un dispositif de compostage sur les espaces extérieurs communs par gestionnaire, accessible sur une surface plane et distant du premier ouvrant des bâtiments d'au moins 10m :
 - Surface minimale requise jusqu'à 100 logements : 3m x 9m ou 4m x 6m minimum.
- ✓ Dans l'usage, il faut prévoir :
 - Un gisement de matières sèches (feuilles mortes, broyat de bois...). SQY prendra en charge l'apport initial pour le démarrage, pour cela prendre contact avec le service déchets au 0800 078 780 ou dechets@sqy.fr.
 - La valorisation du compost produit

Locaux Encombrants :

Les deux bâtiments auront le même gestionnaire (Copro).

- ✓ Prévoir un local de stockage dédié aux encombrants en rez-de-chaussée.
- ✓ Prévoir que le local Encombrants soit d'une surface minimale de 11,50m².
- ✓ Prévoir de disposer d'une entrée extérieure avec ouverture par système d'accès pour la collecte de type VIGIK, à moins de 5 mètres du stationnement du camion de collecte

Pour tous les locaux :

- ✓ Veiller à l'installation :
 - D'un point d'eau pour le lavage,
 - D'une évacuation des eaux usées,
 - D'une aération,
 - D'une porte de largeur minimum de 1 m,
 - Eclairages.
- ✓ S'assurer pour le cheminement des bacs entre le local de stockage et le camion de collecte que :
 - **Le stationnement ne gêne pas leur acheminement et inversement,**
 - Le sol soit roulant et ne présente aucune aspérité,
 - **L'accès soit sans marche et avec des passages bateau si nécessaire,**
 - La pente maximale n'excède pas 4%,
 - Le cheminement soit équipé d'un éclairage.

Gestion des déchets végétaux :

- ✓ De manière complémentaire à la création de l'aire de compostage, une collecte des déchets végétaux en porte à porte sera utilisable par les habitants en rez-de-jardin **disposant d'un jardin privatif et si une aire de présentation à la collecte existe.**
- ✓ Ils devront toutefois stocker leurs déchets végétaux (sacs, fagots...) chez eux jusqu'à la veille de la date de collecte ou se rendre en déchetterie. Les déchets végétaux seront à présenter sur l'aire de pré-collecte. **Ces consignes de gestion des déchets végétaux seront à intégrer au règlement de la copropriété.**
- ✓ La gestion des déchets végétaux des espaces communs sera à la charge du gestionnaire du site.

Aire de présentation à la collecte (bien prendre en compte l'environnement afin de définir l'emplacement le plus adapté et accessible au camion de collecte)

- ✓ Prévoir, sur le domaine privé, une aire de présentation à la collecte fermée pour les déchets végétaux des jardins privatifs à moins de 5 mètres du stationnement du camion de collecte. **Le local poubelle et encombrant ne doivent pas être une zone de stockage ou de présentation des végétaux.**
- ✓ Prévoir de disposer d'une entrée extérieure avec ouverture par système d'accès pour la collecte, à moins de 5 mètres du stationnement du camion de collecte
- ✓ Contacter le service Déchets de la SQY, un mois avant la livraison, pour établir une convention de collecte fixe des encombrants

Si le gestionnaire le souhaite, une convention pour la collecte sur rendez-vous des encombrants est à mettre en place.

Dans le cadre de la convention de RDV encombrants pour les collectifs, le bailleur peut choisir le jour et le créneau horaire qu'il lui convient pour faire évacuer les encombrants. Cette collecte substitue celle prévue par le calendrier de collecte de la commune.

Cette formule demande :

- Une mise à disposition de votre personnel pour le transfert et la dépose des encombrants du local encombrant dans le camion.

Cette formule permet :

- Le choix du jour et l'heure de passage afin de réduire la gêne pour les résidents,
- De collecter au plus près du local encombrant selon la faisabilité du site,
- De vérifier la qualité des déchets présentés.

Contacter le service Déchets de la SQY, un mois avant la livraison, pour établir une convention de collecte fixe des encombrants.

Disposition générales applicables aux collectifs, aux pavillons comme aux professionnels

Phase chantier :

- ✓ S'assurer que les entreprises en charge des travaux prévoient leurs bacs roulants pour les déchets assimilés aux ordures ménagères et aux emballages/papiers (non fournis par SQY).
- ✓ Veiller à présenter les conteneurs sur le domaine public au niveau du point de collecte habituel, aux jours et horaires de collecte indiqués sur calendrier accessible sur le site internet <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/>

Emménagement :

- ✓ Contacter le service déchets (dechets@sqy.fr) pour la fourniture des bacs roulants et **du matériel de compostage** un mois avant l'emménagement.
- ✓ En complément du service de collecte, le promoteur devra mettre en place des bennes ouvertes pour les déchets d'emménagement et assurer leurs vidages, du début des emménagements à un mois après la réception intégrale par le gestionnaire du programme immobilier
- ✓ Sur demande du gestionnaire, le service Déchets étudiera la possibilité de mettre à disposition temporairement une borne spécifique pour les cartons d'emménagement.

