AIRIE de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 14.06.2024 et complétée le 09.07.2024	
Par :	Marie-Laure CHEVALIER
Demeurant à :	17 rue de Phalsbourg 75017 PARIS
Sur un terrain sis à :	24 avenue Pigault Lebrun
Cadastré :	AI 19
Superficie :	796 m²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle Construction d'un carport

N° PC 078 126 24 G0018

Surface de plancher existante :
00 m²

Surface de plancher créée :
183 m²

Nombre de stationnement non clos et non couvert :
2 places

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme de la Commune de LA CELLE ST CLOUD, approuvé le 13 juin 2017, modifié le 15 décembre 2020 et le 10 octobre 2023,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9ème Maire-adjoint, l'autorisant à seconder et à suppléer M. le Maire, notamment dans le domaine de l'urbanisme et du droit des sols,

VU le permis d'aménager n° PA 078 126 21 G0001 délivré 03/02/2022 à Madame Marie-Laure CHEVALIER,

VU le dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux relatifs au Permis d'Aménager n° PA 078 126 21 G0001, en date du 24/07/2024,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA VERSAILLES GRAND PARC) du 02/07/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS) du 21/06/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) du 10/07/2024,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France du 19/08/2024,

CONSIDERANT que la l'attestattion visite de récolement effectuée le 02/10/2024, a permis de constater la conformité des travaux prévus au permis d'aménager n° PA 078 126 21 G0001 du 03/02/2022,

CONSIDERANT que les gestionnaires réseaux et l'Architecte des Bâtiments de France ont émis des prescriptions ou des recommandations dans leurs avis, et qu'il y lieu de les prendre en compte,

CONSIDERANT le terrain situé en zone UGb du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » dispose notamment selon la hauteur des constructions et la présence ou non de baies en vis-à-vis, les distances minimales entre 2 bâtiments vont de 5 m, 8 m et 11 m,

CONSIDERANT que le la distance entre la construction principale et l'annexe est d'environ 4.75 m, ce qui contrevient à la disposition précitée,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : La présente demande de permis de construire, entrainant la création de 233.54 m² et 2 places de stationnement non closes et non couvertes, est accordé **sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.**

Article 2 : 1) **Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :**

« Dans une perspective de valorisation de la qualité architecturale et paysagère des abords du monument protégé annexé, les dispositions suivantes devront être respectées :

- *Les toits terrasse seront végétalisés présentant toutes les garanties effectives de bonne pousse des végétaux, avec des dispositifs de plantations efficients,*
- *L'ensemble des clôtures sera constitué d'un grillage vert doublé d'une haie végétale d'essences locales à croissance rapide afin de garantir une transition paysagère qualitative,*
- *Le portail et le portillon seront en bois ou en fer ou acier à lames ajourées,*
- *Les aménagements extérieurs (accès, cheminements...) seront réalisés avec des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques et perméables. Tout traitement ou matériau contribuant à l'imperméabilisation des sols (béton, bitume, ciment...) est à proscrire. »*

2) **Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis complet de Versailles Grand Parc annexé au présent arrêté) devront être respectées, dont notamment :**
La séparativité des eaux usées et pluviales y compris en domaine privé est obligatoire.
Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.
Les eaux pluviales générées par le projet doivent être gérées à la parcelle, sauf impossibilité démontrée.
Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests de perméabilité.
Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire.
Le respect des prescriptions rappelées dans l'avis est obligatoire.
(Extrait de l'avis du 02/07/2024)

3) **Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis AQUAVESC annexé au présent arrêté) devront être respectées, à savoir :**
La future construction pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 80 mm, située avenue Pigault Lebrun.
Le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP dès obtention du permis de construire pour définit la position exacte de la conduite, le diamètre et la position du (ou des) branchement(s) projeté(s), ainsi que la protection antipollution à envisager afin d'éviter tout risque de retour d'eau dans le réseau public.
Tout renforcement ou extension du réseau existant devra être pris en charge financièrement par le demandeur.
La défense incendie est une compétence communale. Les prescriptions concernant la défense incendie sont définies par le Règlement départemental de la Défense extérieure contre l'incendie. L'avis définitif est établi par le service prévention du SDIS. Les renforcements de réseau nécessaires pour la défense incendie sont à la charge de la commune.

4) Conformément aux dispositions de l'article 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, **la distance minimale entre la construction principale et son annexe sera de 5 m** (un bâtiment avec baie < 0.30 m mais absence de vis-à-vis). L'annexe ne pourra comporter aucune ouverture en façade NORD, pas même une baie inférieure à 0.30 m².

Article 3 : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et, le cas échéant, d'une redevance d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement se décompose en 3 parts, dont le taux de la part communale est de 5 %.
Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.
Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.
Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

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 demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale **ou** déposée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune, dans le cas d'une demande dématérialisée.

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.

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.

LA CELLE ST CLOUD, le 07 OCT. 2024

MAIRIE DE LA CELLE-ST-CLOUD 78170

P/Le Maire,

Dominique PAGES
Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

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.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de coupe ou d'abattage d'arbre qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée (articles L.424-9 et R.424-1 du code de l'urbanisme).
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée (article L.424-9 du code de l'urbanisme).
- 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 (article L.425-1 du code de l'urbanisme et article L.341-1du code de l'environnement).
- 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 - 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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, 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 DOMMAGESOUVRAGES :** 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 L.241-1 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.

Attention : L'autorité compétente qui a délivré l'autorisation d'urbanisme, pourra dans un délai de 3 mois à compter de la date de la décision, la retirer si elle est illégale.