

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

Demande déposée le 13/09/2024 et complétée le 06/11/2024

N° PC 078 126 24 G0024

Par :	Laurent LEFEBVRE
Demeurant à :	18 rue du Clos Saint-Marcel 92330 SCEAUX
Sur un terrain sis à :	4 avenue Montagne Bon Air
Cadastré :	AM 491
Superficie :	548 m²
Nature des Travaux :	Construction de deux maisons individuelles mitoyennes avec stationnement intérieur et extérieur

Surface de plancher existante : 00 m²

Surface de plancher créée : 187 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 (PLU) de la Commune de LA CELLE ST CLOUD, approuvé le 13 juin 2017, et modifié le 15 décembre 2020, le 10 octobre 2023 et le 08 octobre 2024,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9^{ème} 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 la déclaration préalable n° DP 078 126 22 G0086 délivrée 28/06/2022 à la société AXIOM DEVELOPPEMENT, portant sur le détachement d'un lot à bâtir (nouvellement cadastré AM 491),

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA VERSAILLES GRAND PARC) du 26/09/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS) du 19/09/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) du 21/10/2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communal en date du 28/10/2024

CONSIDERANT l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux d'assainissement en l'absence de retour dans un délai de 1 mois,

CONSIDERANT que certains gestionnaires ont émis des observations dans leurs avis et qu'il convient de les porter à la connaissance du pétitionnaire,

CONSIDERANT qu'une incohérence existe dans les pièces du dossier, la notice des matériaux indiquant des tuiles « ardoisées » alors même que l'insertion montre une toiture en tuile traditionnelle type terre cuite flammée,

CONSIDERANT que pour une cohérence architecturale avec les lieux avoisinants il convient de privilégier les coloris mis en avant dans l'insertion graphique,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dispose qu'une demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : La présente demande de permis de construire, portant sur la construction de 2 maisons mitoyennes entraînant la création de 187 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) **Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis AQUAVESC annexé au présent arrêté) devront être respectées, à savoir :**

Les branchements ont été créés à partir de la canalisation DN 100 mm, située avenue Montagne Bon Air.

Le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP dès obtention du permis de construire pour définir 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.

2) Conformément à l'avis du gestionnaire de la voirie communale, l'éventuel déplacement d'ouvrage(s) existant(s) sur le domaine public, pour permettre la création de l'accès véhicule ou la construction de la clôture, sera à la charge du pétitionnaire.

L'avis annexé à la présente décision ne vaut pas autorisation de voirie.

3) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la nouvelle construction doit présenter une cohérence architecturale avec les lieux avoisinants, notamment en termes de matériaux et de coloris.

Aussi, la toiture présentera des matériaux et coloris en cohérence avec l'insertion transmise dans le dossier. La toiture ne sera pas « ton ardoisé » mais en terre cuite flammée.

Article 3 : Le projet montre la modification des clôtures donnant sur l'avenue Montagne Bon Air.

Si, dans ce secteur, la modification de clôtures n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, la future clôture doit néanmoins respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, pour rappel : Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

*hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.

*crépi ton clair ou pierre naturelle,

*chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles pour la finition.

c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10 % minimum pour portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Article 4 : 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 5 : 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

30 DEC. 2024

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.341-1 du 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.