

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE
DEMOLIR**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PC 078 126 24 G0025

Demande déposée le 24.10.2024 et complétée le 05.11.2024	
Par :	M. Pierre-Alexandre TRODE
Demeurant à :	13, avenue de Longchamp 92210 SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	27, avenue Pasteur
Cadastré :	AM 563
Superficie :	503m²
Nature des Travaux :	Démolition d'un garage, Construction d'une maison individuelle comportant au sous-sol un garage pour 2 véhicules, modification de la clôture sur rue (accès), Abattage d'arbres et plantation de 2 arbres

**Surface de plancher existante :
0m²**

**Surface de plancher créée :
186.36m²**

**Surface de plancher totale après
travaux :
186.36m²**

**Création de 2 places de
stationnement au sous-sol de la
maison**

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, et modifié le 15.12.2020, le 10.10.2023 et le 08.10.2024,

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 22 G0002 du 08.07.2022, et les permis d'aménager modificatifs n° PA 078 126 22 G0002/M01 du 14.02.2023 et PA 078 126 22 G0002/M02 du 09.08.2024,

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative aux permis d'aménager, reçue le 13.12.2024,

VU la visite récolement des travaux relatifs aux permis d'aménager, en date du 15.01.2025,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction et demande de pièces complémentaires, en date du 29.10.2024,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 05.11.2024,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 11.12.2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 20.11.2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 30.10.2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 27.11.2024,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date 18.12.2024,

Considérant que le gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

Considérant que le gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

Considérant que le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) a émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

Considérant que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions dispose notamment que par rapport aux limites de parcelles (...) les constructions en élévation doivent ménager une marge séparative non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- Pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² (ou des portes pleines), égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout de toit ou à l'acrotère), calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres,
- Pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5.50 mètres,

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres, dans ce cas la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie,

Considérant qu'en l'espèce, la largeur en façade du terrain n'excède pas 14 mètres et :

- il est prévu sur la façade Nord de la maison la construction d'un perron surélevé pourvu d'un pare-vue en verre sur son côté Ouest, édifié sur la limite séparative Ouest du terrain,
- il est prévu la construction d'une terrasse au Sud, implantée à moins de 5.50m des limites séparatives Ouest et Est, pourvue d'un pare-vue en verre sur son côté Est et dépourvue de pare-vue sur son côté Ouest,

Considérant que l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dispose notamment que :

- les arbres de haute-tige et arbres de parc (...) doivent être maintenus à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver, figurant en annexe Titre IV – chapitre 3 « éléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable »,
- sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

*l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes ou occasionne des désordres importants sur les habitations, et à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation,

*cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés par plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation est comprise entre 1.50m et 2m,

*la réduction partielle ou totale d'une haie, d'un alignement ou d'un arbre de haute-tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

- limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
- à condition qu'aucune autre solution pour l'implantation de la construction ne puisse être envisagé pour des raisons techniques,
- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales, dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.50m et 2m,

Considérant qu'en l'espèce, il est prévu sur le terrain (qui est identifié en annexe Titre IV – chapitre 3 – du plan local d'urbanisme) l'abattage de 4 arbres, à savoir :

- 1 châtaignier et 1 érable malades (abattages justifiés par la production d'un état phytosanitaire) ;
- 1 épicéa située sur l'emprise de la construction projetée (implantation de la construction justifiée pour préserver un grand cyprès) ;
- 1 if situé à l'avant du terrain, pour permettre l'accès des piétons depuis le portillon de la clôture jusqu'à l'entrée de la maison (le portillon projeté ne peut techniquement pas être prévu de l'autre côté de la clôture car la rampe d'accès au garage empêcherait le passage des piétons jusqu'à l'entrée de la maison) ;

alors même qu'il n'est prévu la plantation que de 2 arbres (1 chêne vert et 1 pin maritime) en compensation des 4 sujets abattus, dont la taille au moment de la plantation n'est pas précisée,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant sur la création de 186.36m² de surface de plancher et d'un garage au sous-sol pour le stationnement de 2 véhicules, est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),

-le perron accolé à la limite séparative Ouest du terrain devra être pourvu sur son côté Ouest d'un pare-vue plein (maçonné ou en matériau pérenne tel que le métal) d'une hauteur d'au moins 1.90m par rapport au niveau du sol du perron (le pare-vue vitré proposé, même si le vitrage est opaque, ne permet pas de considérer que le perron est une partie de construction sans baie),

-la terrasse Sud, partiellement située au-dessus du niveau du terrain naturel à l'Est, et édifiée à moins de 5.50m de la limite séparative Est du terrain, devra être pourvue sur son côté Est d'un pare-vue plein (maçonné ou en matériau pérenne tel que le métal) d'une hauteur d'au moins 1.90m par rapport au niveau du sol de la terrasse (le pare-vue vitré proposé ne permet pas de considérer la terrasse comme une partie de construction sans baie).

Si cette même terrasse est située au-dessus du niveau du terrain naturel sur sa partie Ouest, elle devra également comporter un pare-vue plein sur son côté Ouest, d'une hauteur d'au moins 1.90m.

2) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, il conviendra de prévoir, en compensation des 4 arbres abattus, la plantation de 2 autres arbres (en plus des 2 plantations prévues), d'essence locale ou ornementale. Les 4 arbres à planter (dont le chêne et le pin maritime) devront avoir une taille minimale au moment de la plantation comprise entre 1.50m et 2m.

3) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux électrique (avis ENEDIS annexé au présent arrêté) doivent être prises en compte.

Le dossier a été instruit avec l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur la base de cette hypothèse, le raccordement du projet au réseau électrique nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans les cas énumérés dans l'avis.

4) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis favorable assorti de prescriptions de SEFO annexé au présent arrêté) doivent être respectées, 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.

Tout projet de construction raccordé à l'assainissement collectif est soumis à une Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Sauf modification ultérieure du projet, et sous réserve de l'exactitude des données de la déclaration, son montant s'élèvera à 2422.56 euros.

5) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté), devront être respectées, notamment :

La future construction pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 120mm, située avenue Pasteur, figurant sur le plan ci-joint donné à titre indicatif.

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 branchements projetés, 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 ; le projet finalisé avec la SEOP devant être soumis à mes services pour accord préalable en vue de l'intégration des futurs ouvrages dans le patrimoine syndical.

Les services compétents en matière de défense contre l'incendie devront être consultés au préalable pour évaluer la nécessité d'implantation éventuelle de nouveaux appareils de protection contre l'incendie propres à ce projet de construction.

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 %.

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 22 JAN. 2025



P/Le Maire,

Mme Dominique PAGES

La 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.