

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

Demande déposée le 17.01.2025	
Par :	Mme Ambre AUGÉY
Demeurant à :	9, square Las Cases 78150 LE CHESNAY
Sur un terrain sis à :	17, allée du coteau
Cadastré :	AP750
Superficie :	283m²
Nature des Travaux :	Modifications : légère modification de l'implantation de la construction, création d'une cour anglaise avec escalier extérieur, agrandissement du sous-sol, modification de la toiture et de l'aspect extérieur de la construction, plantation de 2 arbres (en remplacement d'un arbre abattu sur l'emprise du projet)

N° PC 078 126 23 G0005/M02

Surface de plancher existante :
0m²

Surface de plancher créée :
182.43m²

Surface de plancher totale après travaux :
182.43m²

Création de 2 places de stationnement (1 dans un carport et 1 non close et non couverte sur le terrain)

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 la déclaration préalable n° DP 78 126 21 G0145 du 10.09.2021, ayant autorisé la division dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU le permis de construire initial n° PC 78 126 23 G0005, en date du 12.07.2023,

VU le refus de permis de construire modificatif n° PC 78 126 23 G0005/M01, en date du 30.12.2024,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 17.02.2025,

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 l'article UG 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, dispose que les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum, et que certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul, comme les balcons dans la limite d'une saillie de 1 mètre,

Considérant qu'en l'espèce, il est prévu la création de balcons en façades Ouest et Sud de la maison (façades édifiées à 5.39m et 5m en arrière des alignements), dans l'emprise de la marge de recul de 5m minimum par rapport à l'alignement,

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 »,
- sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement notamment si 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,

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 d'un arbre sur l'emprise du projet de construction, compensé par la plantation de 2 arbres, alors même que les pièces du dossier ne précisent pas leur taille au moment de la plantation ni leur essence,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant sur la création de 182.43m² de surface de plancher, d'un carport pour un véhicule et d'une place de stationnement extérieure non close et non couverte, est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) Afin que le projet de construction soit conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, la saillie des balcons (1 au R+1 de la façade Ouest et 3 au R+1 de la façade Sud) n'excèdera pas un mètre par rapport aux façades.

2) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, au moins un des deux arbres plantés (en remplacement du sujet abattu) sera d'essence locale ou ornementale et aura une taille minimale au moment de sa plantation comprise entre 1.50m et 2m.

3) 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.

En cas de nouveau raccordement, vous devez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable sur le site <https://versaillesgrandparc.fr/vos-demarches/demarches-en-ligne-assainissement/>. L'autorisation de voirie est à solliciter auprès de la mairie (service technique).

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 2371.59 euros.

L'immeuble sera raccordé sur le collecteur eaux usées de diamètre 200 mm de l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny dans le sens de l'écoulement. Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.

4) Les prescriptions imposées dans le Permis de Construire initial sont maintenues.

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.

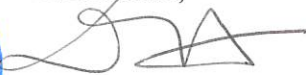
Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le

P/Le Maire,

19 FEV. 2025




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'ensevelissement, 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.