

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 02.12.2024	
Par :	M. et Mme CHOUARI Abbes et Inès
Demeurant à :	10, rue du chemin vert 92150 SURESNES
Sur un terrain sis à :	5, ALLEE HORACE VERNET
Cadastré : Superficie :	AL 525 (lot A issu d'une division) 431m²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle R+1 de 111.24m² de surface de plancher, création de 2 places de stationnement non closes et non couvertes, Abattage de 2 arbres et plantation de 2 arbres

N° PC 078 126 24 G0027

**Surface de plancher existante :
0m²**

**Surface de plancher créée :
111.24m²**

**Création de 2 places de
stationnement (non closes et non
couvertes)**

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 23 G0001 délivré à CITEVO DEVELOPPEMENT le 23.05.2023,

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du permis d'aménager, reçue le 13.02.2025,

VU la visite récolement des travaux relatifs aux permis d'aménager, en date du 18.02.2025,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU le courrier de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 09.12.2024,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17.01.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 10.01.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 10.12.2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 08.01.2025,

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 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 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, si le pétitionnaire prévoit bien la plantation de 2 arbres sur le terrain, en remplacement des 2 arbres abattus (1 trop proche de la maison et l'autre sur l'emprise de l'aire de stationnement), il n'indique pas la taille de ces nouveaux arbres au moment de leur plantation,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant sur la création de 111.24m² de surface de plancher et de 2 places de stationnement (non closes et non couvertes), est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) La création de la clôture (entre le terrain et le reliquat bâti) et la modification de la clôture sur rue (création d'un portail), travaux non représentés dans le dossier de demande de permis de construire, devront faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire modificatif.

2) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, les 2 arbres plantés (en compensation des 2 arbres abattus) seront d'essence locale ou ornementale et auront une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation.

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 ;

Chaque lot issu de la division sera équipé d'un raccordement à l'assainissement distinct ;

Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.

Les eaux pluviales générées par la construction 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 ci-après (dans l'avis) est obligatoire.

Cet avis ne vaut pas autorisation de branchement ni autorisation de voirie. En cas de nouveau raccordement, vous devrez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié téléchargeable sur le site <https://www.versaillesgrandparc.fr/vos-demarches/demarches-en-ligne-assainissement>. L'autorisation de voirie est à solliciter auprès de la mairie.

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 1446.12 euros.

4) Selon l'avis du gestionnaire des réseaux électriques (avis ENEDIS annexé au présent arrêté) :
« Sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

-de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,

-de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives,
-d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet,
-d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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 80mm, située allée Horace Vernet, 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. 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 SDIS.

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 n'est pas 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.