

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 18.12.2024

N° PC 078 126 24 G0029

**Surface de plancher existante :
167m²**

**Surface de plancher créée :
53m²**

**Surface de plancher totale après
Travaux :
220m²**

Par :	SCI M.A.A.A. représentée par M. Aziz ALPARSLAN
Demeurant à :	72, rue de l'avenir 93130 NOISY-LE-SEC
Sur un terrain sis à :	31, allée La Fontaine
Cadastré :	AM491
Superficie :	720m²
Nature des Travaux :	Extension (R+1) d'une maison et création d'une terrasse au Sud (création de 37m² de surface de plancher), transformation d'un garage en « surface habitable » (création de 16m² de surface de plancher), démolition partielle du cheminement extérieur et d'un escalier extérieur, diverses modifications de l'aspect extérieurs (ouvertures), abattage d'un arbre (sapin bleu) et plantation de 3 arbres

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 demande de permis de construire susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 20.12.2024,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 20.02.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO/Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 23.01.2025,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 20.12.2024,

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 21.01.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 11.03.2025,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions et que cet avis conforme s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme,

Considérant que le code de l'urbanisme soumet à autorisation d'urbanisme la modification ou l'édification d'une clôture située notamment dans les abords d'un monument historique,

Considérant qu'en l'espèce, la notice fournie indique que les clôtures en limites séparatives doivent faire l'objet d'une « réfection », alors même que le terrain est situé dans les abords d'un monument historique et que la demande ne comporte pas de plans représentant ces clôtures avant et après travaux, ni descriptif des travaux projetés,

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 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 :

- Le terrain doit être plantés d'arbres de haute-tige, d'une taille minimale à la plantation comprise entre 1.50m et 2m, à raison d'un sujet au moins par tranche de 100m² du terrain non bâti en secteur UGa,
- les arbres de haute-tige et arbres de parc (...) doivent être maintenus ; sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement notamment dans le cas suivant :
 - *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,

Considérant qu'en l'espèce,

- le plan de masse ne matérialise que 4 arbres sur le terrain (dont la surface non bâtie représente 576m²),
- la notice fournie indique qu'il est prévu l'abattage d'un arbre (sapin bleu) « *qui penche et présente un danger pour le voisinage* », alors même que le demandeur n'a pas fourni d'état phytosanitaire justifiant cet abattage,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant sur la création de 53m² de surface de plancher, est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) La notice indique que les clôtures situées en limites séparatives feront l'objet d'une « réfection » ; or, ces clôtures n'étant pas représentées dans la demande (absence de plan) et la notice ne précisant pas en quoi consistent ces travaux de « réfection », elles devront être maintenues dans leur état existant.

En raison de la localisation du terrain dans les abords d'un monument historique, si des travaux modifiant l'aspect extérieur de ces clôtures sont envisagés, il conviendra de déposer une demande de déclaration préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, les 4 arbres existants sur le terrain (notamment le sapin bleu) doivent être maintenus.

La demande ne comportant pas d'état phytosanitaire justifiant que le sapin bleu présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, son abattage n'est pas autorisé.

En outre, un des 3 arbres à planter devra être un arbre de haute-tige (arbre dont la hauteur à l'âge adulte est au moins égale à 2m entre le sol et les branches de la 1^{ère} ramure) et avoir une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation.

3) Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) devront être respectées, à savoir :

« L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

*Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.*

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Dans une perspective de préservation et valorisation de la qualité architecturale de la maison de villégiature participant à la qualité des espaces construits en abords du monument protégé annexés :

Maison principale :

La nouvelle menuiserie (n°3 façade nord) reprendra la composition et le dessin de la menuiserie préexistante.

Extension :

Les fenêtres et portes-fenêtres en métal présenteront des qualités esthétiques avec des montants très fins et s'inspireront du registre stylistique 'art déco'.

Le PVC, trop blanc, trop brillant, non ajustable, non réparable, non biodégradable, avec des profils de section épais et larges, ne s'inscrit pas dans une démarche patrimoniale. Matériau, contribuant à l'appauvrissement et la banalisation de l'architecture, le PVC n'est pas envisageable pour les nouvelles menuiseries.

Le portail d'accès devra soit être conservé en l'état, ou en cas d'élargissement, devra reprendre le même dessin et matériau de l'existant, dans une perspective de préservation de l'ensemble des qualités historiques des constructions du début du XXs.

La clôture sur rue sera doublée d'une haie végétale d'essences locales, sans brise vue en verre feuilleté opale.

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 l'extension 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.

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 689 euros.

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

Cette construction existante est déjà alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 100mm, située allée La Fontaine, figurant sur le plan ci-joint donné à titre indicatif.

Si les besoins en eau potable venaient à changer, le demandeur devra se rapprocher de la SEOP afin de définir le diamètre du branchement nécessaire, les travaux de modification de branchement restant à la charge du demandeur.

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.

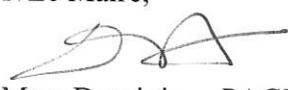
Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le

P/Le Maire,

13 MARS 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.