

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS DE CONSTRUIRE
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 17/02/2025

N° PC 78 126 23
G0013/M02

	<p>Par : M. SERRAF Jean-Jacques Mme Armelle DESMET 221 boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT</p> <p>Sur un terrain sis à : Avenue Lyautey (lot à bâtir issu de la division d'une unité foncière sise 17, avenue Lyautey)</p> <p>Cadastré : AP 757 (lot B)</p> <p>Superficie du terrain : 690m²</p>
Nature des Travaux :	<p>Construction d'une maison individuelle R+1 sur sous-sol,</p> <p>Modifications : création d'un carport, extension du sous-sol entraînant la création de surface de plancher, création d'une cour anglaise, installation d'une PAC et d'une VMC en toiture, création d'un conduit de cheminée en toiture et d'une fenêtre, remplacement de la noue paysagère par des caissons alvéolaires enterrés.</p>

Surface de plancher existante : 0m²Surface de plancher créée : 269.10m²Surface de plancher totale : 269.10m²Stationnements créés :
2 places (dont 1 sous carport)

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, 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, 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 le permis d'aménager n° PA 078 126 22 G0011, délivré 06/02/2023 à la SAS MILLEPAT,

VU le dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux relatifs au Permis d'Aménager n° PA 078 126 22 G0011, en date du 12/07/2023,

VU la visite de récolement des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0011, effectuée le 04/09/2023,

VU le permis de construire n° PC 078 126 23 G0013, délivré le 06/09/2023 à M. Pierre-Alexandre TRODE,

VU le transfert du permis de construire n° PC 078 126 23 G0013 à M. Jean-Jacques SERRAF et Mme Armelle DESMET, en date du 26/07/2024,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU les prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc/SEFO), par avis du 11/04/2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 10/03/2025,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 18/02/2025,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en l'absence de la réception d'un avis exprès dans le délai de 1 mois à compter de la réception du dossier par ENEDIS,

Considérant que par avis du 11/04/2025, le gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA Versailles Grand Parc/SEFO) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

Considérant que par avis du 10/03/2025 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 (en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager), 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, notamment les chênes, érables, châtaigniers (...) 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 et sous conditions, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement, dans les cas suivants :*
 - *si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations,*
 - *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,*
 - *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, limité à un seul accès par unité foncière et si aucune autre solution n'est envisageable, et à condition qu'aucune autre solution pour l'implantation de la construction ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,*
- *tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence locale ou ornementale, dont la taille minimale au moment de la plantation sera comprise entre 1.50m et 2m,*
- Considérant qu'en l'espèce, un arbre existant (noisetier) a été abattu par erreur par une des entreprises du chantier, sur le terrain *identifié 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 »,* et que M. Serraf et Mme Desmet se sont engagés lors d'une réunion en mairie à planter au même endroit un nouvel arbre de même essence, d'une hauteur comprise entre 2.50m et 3m au moment de sa plantation,

Par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de permis de construire modificatif, portant sur la création de 269.10m² de surface de plancher et 2 places de stationnement (dont une sous carport), est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.

Article 2 : 1) L'ensemble des prescriptions imposées au permis de construire initial sont maintenues.

2) Les prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc annexé au présent arrêté) devront être respectées, notamment :

- *La séparativité des eaux usées et pluviales, y compris en domaine privé, est obligatoire ;*
- *un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée 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 est obligatoire.*

L'immeuble sera raccordé sur le collecteur eaux usées de diamètre 200mm de l'avenue Lyautey, dans le sens de l'écoulement.

Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété est obligatoire.

Le principe de gestion des eaux pluviales est la gestion à la parcelle par infiltration, et, seulement en cas d'impossibilité démontrée, par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire, à hauteur de 1l/s/ha pour la commune.

Des techniques alternatives aux réseaux doivent systématiquement être étudiées et mises en œuvre dès que possible (noue paysagère, cuve de récupération murale avec trop plein vers jardin de pluie, bassin ou puits d'infiltration...)

A minima les pluies courantes et les 10 premiers mm de pluie doivent être gérées à la parcelle et ne pas être rejetées dans le réseau.

La surface perméable doit être réduite au maximum par l'installation de revêtements poreux (pavés à joints enherbés, enrobé drainant, parking en evergreen...), de toitures végétalisées, d'espaces verts de pleine terre, de plalelage de bois sur pilotis, etc.

Les eaux pluviales générées par le projet ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'eaux pluviales.

Dispositifs de gestion à la parcelle prévus : rétention-infiltration par caissons alvéolaires enterrés type Nidaplast.

Chaque pied de gouttière doit être pourvu d'un regard d'accès.

Toute canalisation implantée dans une parcelle dont la propriété (ou la jouissance) est individualisée devra faire l'objet d'une servitude afin de définir les conditions d'aménagement au droit de la canalisation et les conditions d'accès pour l'entretien de celle-ci.

2) Les prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) devront être respectées (avis et plan annexés au présent arrêté), notamment :

Les modifications apportées ne modifient pas l'avis émis au permis de construire initial.

La future construction pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN100mm, située avenue Lyautey, 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(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 ; 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.

Il convient enfin d'attirer l'attention du demandeur sur le fait que 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).

3) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme et dans le respect de l'engagement pris par les pétitionnaires, le noisetier abattu par erreur devra être remplacé par la plantation d'un noisetier, dont la taille minimale sera comprise entre 2.50m et 3m au moment de sa plantation.

Article 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement dont le taux de la part communale est de 5 %.

Article 4 : Toutes autorités administratives, les agents de la Forces Publiques 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.

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 15 AVR. 2025



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 (article 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.