

**MAIRIE  
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 10.01.2025 et complétée le 13.02.2025 pièces modificatives déposées le 25.04.2025		N° PC 78 126 25 G0002	
Par :	M. POLIER Nicolas Mme POLIER Adeline 19, rue Pasteur 92150 SURESNES		surface de plancher existante : 0m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis à :	allée Horace Vernet		surface de plancher créée : 296.52m <sup>2</sup>
Cadastré :	AL 525 (lot à bâtir issu d'une division)		surface de plancher totale (après travaux) :
Superficie :	674m <sup>2</sup>		296.52m <sup>2</sup>
Nature des Travaux :	construction d'une maison individuelle comportant au sous-sol un garage pour 1 véhicule, création de 2 places de stationnement non closes et non couvertes, abattage de 4 arbres et plantation de 4 arbres d'essences locales	création de 3 places de stationnement (1 dans le sous-sol de la construction, et 2 non closes et non couvertes 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, modifié le 15 décembre 2020, le 10 octobre 2023 et le 8 octobre 2024,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9<sup>ème</sup> 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 78 126 23 G0001 délivré le 23/05/2023 à CITEVO, ayant autorisé la création du lotissement dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative au permis d'aménager n° PA 78 126 23 G0001, en date du 13.02.2025,

VU la visite de récolement des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 23 G0001, ayant permis de constater leur conformité,

VU l'article L.442-14, qui dispose notamment que « lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du Permis d'aménager, et ce pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat »,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 16.01.2025,

VU les demandes de pièces complémentaires, en dates du 20.01.2025 et du 12.02.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 13.02.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (SEFO / VERSAILLES GRAND PARC), en date du 19.02.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 05.02.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 07.02.2025,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 14.03.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 20.01.2025,

VU l'arrêt publié du Conseil d'Etat (CE 1<sup>er</sup> décembre 2023, n° 448905) qui consacre la possibilité pour le pétitionnaire de modifier son projet en cours d'instruction, avant la délivrance du permis de construire,

VU la réception des pièces modificatives le 25.04.2025, qui ont eu pour effet de saisir l'administration d'une nouvelle demande et d'ouvrir un nouveau délai d'instruction de la demande de permis de construire, en application de l'arrêt du Conseil d'Etat publié au recueil (CE 1<sup>er</sup> décembre 2023, n° 448905),

VU la notification d'un nouveau délai d'instruction de la demande (jusqu'au 25.06.2025), suite au dépôt des pièces modificatives le 25.04.2025, en date du 05/05/2025,

VU l'accord assorti de prescriptions (sur pièces modificatives) de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 12.06.2025,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables au projet de construction sont celles qui étaient en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager du 23.05.2023 (division dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction),

CONSIDERANT 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 0.30m<sup>2</sup> (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 0.30m<sup>2</sup> (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,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la façade Nord de la construction - comportant une baie supérieure à 0.30m<sup>2</sup> (située au-dessus du niveau du terrain naturel) - est implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain,

CONSIDERANT que l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dispose 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 », et que par exception et sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement si :

\*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,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le projet de construction nécessite l'abattage de 4 arbres (situés sur son emprise), compensé par la plantation de 4 arbres d'essences locales dont la taille au moment de la plantation n'est pas précisée,

CONSIDERANT que par avis conformes du 20.01.2025 et du 12.06.2025 (avis qui s'imposent à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme), l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que le gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO) a émis un avis favorable assorti de prescriptions en date du 19.02.2025, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) a émis un avis favorable assorti de prescriptions en date du 05.02.2025, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que le gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS) a émis un avis favorable assorti de prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

En conséquence et par ces motifs,

## ARRETE

**Article 1 :** Le permis de construire - portant sur la création de 296.52m<sup>2</sup> de surface de plancher et la création de 3 places de stationnement (dont une dans le sous-sol de la construction) - est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

**Article 2 :** a) Afin que le projet de construction soit conforme aux dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), la baie de la façade Nord de la construction (située au-dessus du niveau du terrain naturel et éclairant le sous-sol), n'excédera pas 0.30m<sup>2</sup>.

b) Afin que le projet soit conforme aux dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme (obligations en matière d'espaces libres et de plantations), les 4 arbres d'essences locales (plantés en compensation des 4 arbres abattus) auront une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation.

c) Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis du 20.01.2025 et du 12.06.2025 annexés au présent arrêté) devront être mises en œuvre, à savoir :

Avis du 20.01.2025 :

*« 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) Vu la concertation préalable avec l'architecte des bâtiments de France, vu la composition moderne cohérente de la construction dans un quartier aux architectures éclectiques, vu son volume conforme aux constructions avoisinantes, le projet est considéré respectueux de son environnement et apporte une qualité architecturale allant dans la continuité de la composition du quartier. Afin de veiller à la qualité du traitement de l'architecture et de son insertion dans l'environnement, il sera demandé :*

*- dans un souci du détail de la modernité choisie, les garde-corps en verre seront nus de toute lisse haute,*

*- la parcelle sera largement arborée pour correspondre à la continuité paysagère de la rue, avec des plantations côté rue,*

*Les pièces fournies n'apportant pas les éléments suffisants à une autorisation de travaux pour création de clôture, la clôture projetée n'est pas autorisée. Celle-ci devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme dédiée. »*

Avis du 12.06.2025 :

*« Vu les pièces complémentaires, et comme indiqué dans l'avis du 20.01.2025, il sera demandé, dans un souci du détail de la modernité choisie, que les garde-corps en verre soient nus de toute lisse haute. »*

d) Les prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis de SEFO 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 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) suivant les modalités prévues par la délibération D.2021.11.13 du Conseil communautaire du 30.11.2021, au prorata des surfaces de plancher créées et du type d'usage des surfaces déclarées.*

*Sauf modification ultérieure du projet, et sous réserve de l'exactitude des données de la déclaration, son montant s'élèvera à 3854.76 euros.*

*L'immeuble sera raccordé sur le collecteur eaux usées de diamètre 200mm de l'allée H. Vernet dans le sens de l'écoulement.*

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

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

e) Les prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté) devront être respectées, à savoir :

*« La future construction pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 80mm, située allée H. Vernet, figurant sur le plan ci-joint donné à titre indicatif.*

*Le demandeur s'est mis en rapport avec la SEOP, et un branchement a été créé pour alimenter le lot C.*

*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.*

f) Les prescriptions du gestionnaire des réseaux électriques (avis de ENEDIS annexé au présent arrêté) devront être respectées, à savoir :

*« Compte-tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur cette base, le raccordement du 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...). »*

**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 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 ou par voie dématérialisée si la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée numériquement.

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,

P/Le Maire,

La Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

#signature#

**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.