



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 25.04.25, complétée le 02.05.25		N° PC 078 126 25 G0007	
Par :	Slimane BENSANA		Surface de plancher existante : 204.12 m ²
Demeurant à :	12 Parc de Rocquencourt 78150 LE CHESNAY- ROCQUENCOURT		Surface de plancher créée : 79.1 m ²
Sur un terrain sis à :	77 avenue des Gressets		Surface de plancher totale après travaux : 262.5 m ²
Cadastré : Superficie :	AM 503 980 m ²		
Nature des Travaux :	Aménagement des combles Modifications de l'aspect extérieur d'une construction Construction d'une extension Modification de la clôture donnant sur rue		

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de LA CELLE ST CLOUD, approuvé le 13 juin 2017 et modifié le 15 décembre 2020, le 10 octobre 2023 et le 08 octobre 2024,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 13.05.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 07.05.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 14.05.2025,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13.05.2025,

VU les pièces modificatives déposées en mairie par le pétitionnaire le 26.06.2025, 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^{er} décembre 2023, n° 448905),

VU la transmission des pièces modificatives nécessaires à l'Architecte des Bâtiments de France pour émettre un nouvel avis, en date du 30.06.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France du 23.07.2025,

CONSIDERANT que les gestionnaires réseaux et l'Architecte des Bâtiments de France ont émis des prescriptions ou des recommandations dans leurs avis, et qu'il y a lieu de les prendre en compte,

CONSIDERANT le projet situé en zone UGa du PLU,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis [...] » dispose notamment que « *Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.)* »,

CONSIDERANT que le plan de masse ne fait pas figurer les troncs des arbres représentés ce qui ne permet pas d'apprécier la disposition suscitée,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : La présente demande de déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux demandés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.

Article 2 : 1) Conformément aux dispositions du règlement du PLU, aucune construction n'est autorisée dans un rayon de 3 m autour du pied d'un arbre de haute tige ou un arbre de parc.

2) Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« La clôture reprendra la composition et le dessin du garde de corps de l'escalier.

Le portail et le portillon auront leur partie sommitale droite.

L'ensemble de la clôture sera doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées. »

3) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis complet de Versailles Grand Parc annexé au présent arrêté) devront être respectées, dont 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 de l'ensemble des prescriptions rappelées dans l'avis est obligatoire.

(Extrait de l'avis du 13.05.2025)

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

La construction est déjà alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 150 mm située avenue des Gressets, figurant sur le plan joint à l'avis.

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 4 : 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 %.

Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

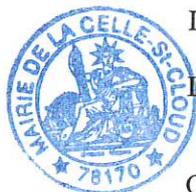
Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

Article 5 : 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 ou sur le site internet de la commune, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.



LA CELLE ST CLOUD, le 30 JUIL. 2025

Le Maire,

Olivier DELAPORTE

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.