



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 11.09.2025, complétée le 01.10.2025		N° PC 078 126 25 G0015
Par :	Eddie BRIAND Rafaela MURATI	Surface de plancher existante : 00 m²
Demeurant à :	22 avenue Pierre Lefauchaux 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Surface de plancher créée : 301 m²
Sur un terrain sis à :	8 avenue Le Nôtre	Surface de plancher totale après travaux : 301 m²
Cadastré :	AO 505	
Superficie :	923 m²	
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle Création de stationnement Construction d'une piscine Abattage et plantation d'arbres	Stationnement non clos et non couvert : 2 places Superficie du bassin : 27.36 m²

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 (règlement en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de division),

VU l'arrêté municipal n° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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 la décision de non-opposition assortie de de prescriptions à la déclaration préalable n° DP 078 126 24 G0112, ayant autorisé la division du terrain anciennement cadastré AO 236 portant sur la création d'un lot à bâtir (assiette du projet), en date du 21.10.2024,

VU la demande de permis de construire susvisé,

VU l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 10.10.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 20.10.2025,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 19.10.2025,

CONSIDERANT l'accord tacite obtenu en date du 01.12.2025,

CONSIDERANT que pour être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme le projet doit respecter certaines prescriptions,

CONSIDERANT qu'il convient alors de retirer la décision tacite du 01.12.2025,

CONSIDERANT le courrier du 10.12.2025, indiquant au pétitionnaire la mise en place d'une procédure contradictoire en vue du retrait de la décision tacite favorable,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UGd,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du PLU « Volumétrie et l'implantation des constructions », dispose notamment que par rapport aux limites séparatives, les constructions en élévations doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi dont la largeur sera au moins :

- 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 m pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30 m²,
- 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 m pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30 m²,

CONSIDERANT que le lexique du PLU n'exclut pas les vitrages fixe et opaque de la définition de baies,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, les façades NORD et SUD de la future construction comportent des baies supérieures à 0.30 m² et sont implantées à moins de 5.50 m des limites séparative NORD et SUD ce qui contrevient à la disposition suscitée,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du PLU « Volumétrie et l'implantation des constructions », dispose également que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder en zone UGb, 15 % de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT que l'emprise maximale autorisée sur le terrain est de 138.45 m²

CONSIDERANT que le projet prévoit la création d'un lien fonctionnel entre la construction principale et le carport (structure type pergola), lien qui génère une emprise au sol,

CONSIDERANT que la construction principale génère 137.83 m² d'emprise au sol, soit une emprise disponible pour le lien structurel de 0.62 m²,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dispose qu'une demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

CONSIDERANT que par son gabarit et sa représentation (couleur sombre sur l'intégralité des façades), le projet de construction envisagé est en rupture avec l'environnement du quartier et n'apparaît pas pertinent,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « 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, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas énumérés au même article et si le sujet supprimé est remplacé par la plantation d'un nouvel arbre d'essence locale ou ornementale d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de sa plantation »,*

CONSIDERANT que le projet nécessite l'abattage de 10 arbres et que la plantation de 3 sujets, sans précision de leur taille au moment de la plantation,

CONSIDERANT que la plantation de 3 arbres n'est pas suffisante pour respecter la prescription suscitée,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : L'accord tacite du 01.12.2025 est retiré.

La présente demande de permis de construire, portant notamment sur la création de 301 m² de surface de plancher, 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) 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 10.10.2025)

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

La future construction pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 80 mm située allée Le Nôtre.

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) branchement(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.

La défense incendie est une compétence communale. 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 du SDIS. Les renforcements de réseau nécessaires pour la défense incendie sont à la charge de la commune.

3) Les châssis fixes et opaques ne sont pas exclus de la définition des baies d'après le lexique du règlement du PLU en vigueur, à la différence des pavés de verre.

Conformément aux dispositions de l'article UG 2.1 du PLU, les façades NORD et SUD ne comporteront pas de baies supérieures à 0.30 m². Les châssis pourraient être remplacés par des pavés de verre sans modification des dimensions.

Conformément à ce même article, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 138.45 m². Ainsi le lien fonctionnel devra présenter une structure fine en toiture de sorte à ne pas générer une emprise supérieure à 0.62 m² ou ne pas être réalisé.

4) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la nouvelle construction doit présenter une cohérence architecturale avec les lieux avoisinants, notamment en termes de matériaux et de coloris.

Aussi, afin d'avoir une harmonie du cadre bâti et éviter un impact visuel trop marquant dans le contexte paysager du secteur résidentiel dans lequel s'inscrit le projet, **il convient de privilégier une teinte d'enduit à choisir dans des nuances naturelles, type sable, brun, argile ou gris béton par exemple.**

L'utilisation massive du gris graphite est en rupture avec le contexte urbain et paysager du quartier, principalement marqué par une architecture traditionnelle et des teintes claires ou chaudes.

5) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3, tous les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'essence locale ou ornementale et présentant une hauteur minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de leur plantation.

Article 3 : Le projet ne porte pas sur la construction des clôtures en limites séparatives. Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme dans ce secteur et devront donc faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aussi, pour rappel : les clôtures en limites séparatives s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

*hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.

*crépi ton clair ou pierre naturelle,

*chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles pour la finition.

c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10 % minimum pour portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et inclurent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

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 impots.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.

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 : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le TRIBUNAL ADMINISTRATIF territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'UN MOIS à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux L'AUTEUR DE LA DECISION ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

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.