



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 11.12.2025	
Par :	Dereck GUERRA DE ALMEIDA
Demeurant à :	52 avenue Théry 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	52 avenue Théry
Cadastré :	AI 458
Superficie :	647 m²
Nature des Travaux :	Surélévation d'une maison individuelle Isolation thermique par l'extérieur Modification de la clôture donnant sur rue

N° PC 078 126 25 G0018

Surface de plancher existante :
120 m²

Surface de plancher créée :
57 m²

Surface de plancher totale après
travaux :
177 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 et le 08 octobre 2024,

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 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 24.12.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 21.01.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 16.12.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31.01.2026,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UGb,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Volumétrie et implantation des constructions » du règlement du PLU dispose notamment que :

- les parties de construction comportant des baies supérieures à 0.30 m² doivent ménager un recul d'au moins 7 m par rapport aux limites séparatives ;
- les parties de construction sans baies ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30 m² ne peuvent pas être implantées à moins de 4 m d'une limite séparative,

CONSIDERANT que l'annexe 1 « Définition » du règlement du PLU dispose qu'un balcon ou une terrasse sans pare-vue doit être considéré comme une partie de construction pourvue de baie,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de « toitures végétalisés inaccessibles » à moins de 7 m des limites séparatives,

CONSIDERANT que la création de porte d'accès à ses toitures terrasses ne garantit plus que celles-ci restent inaccessible et exclues de la définition de baies,

CONSIDERANT qu'une porte est remplacée en façade OUEST et que la nouvelle porte comporte une partie vitrée alors même qu'elle est implantée à moins de 7 m de la limite séparative,

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 de l'article UG 2.2 du règlement du PLU et afin que les terrasses ne soient pas considérées comme des parties de constructions comportant des baies, elles devront impérativement conserver leur dimension inaccessible.**

Ainsi, la création des portes d'accès ne peut être autorisée. L'accès aux toitures terrasses pourra se faire, soit par l'extérieur, soit par des trappes dont les dimensions seront bien inférieures à celles de portes.

De même, la partie vitrée de la porte implantée en façade OUEST ne devra pas excéder 0.30 m².

2) 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 24.12.2025)

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

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 %.

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 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 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.