



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 17.03.2026 et modifiée à l'initiative du demandeur le 05.05.2026		N° PC 078 126 26 G0002	
Par :	Alexandre et Céline PARKER		Surface de plancher existante : 131.70 m ²
Demeurant à :	41 avenue de la Malmaison 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD		Surface de plancher créée : 73.90 m ²
Sur un terrain sis à :	71 avenue des Gressets		Surface de plancher supprimée : 8.80 m ² (isolation thermique par l'intérieur)
Cadastré : Superficie :	AM 146 747 m ²		
Nature des Travaux :	Surélévation totale d'une maison individuelle Modification de l'aspect extérieur de la construction Modification de la clôture donnant sur rue Abattage d'un arbre	Surface de plancher totale après travaux : 196.80 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° 2026.21 du 25.03.2026 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 8^{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 susvisée,

VU la notification du 23.03.2026, informant le pétitionnaire du délai maximum d'instruction de sa demande,

VU la réception en mairie de pièces à l'initiative du demandeur, en date du 05.05.2026,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 21.05.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 08.04.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS) en date du 17.04.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en date du 17.04.2026,

CONSIDERANT que dans leurs avis, les gestionnaires des réseaux publics ont émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT le projet situé en zone UGa du PLU,

CONSIDERANT l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions » disposant que

- les parties de construction comportant des baies supérieures à 0.30 m² doivent ménager un recul d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives,
- les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

CONSIDERANT que la nouvelle porte d'entrée en façade SUD-EST comporte une partie fixe vitrée (0.54 m²) implantée à moins de 6 m de la limite séparative, ce qui contrevient à la disposition suscitée,

CONSIDERANT que la pompe à chaleur (PAC) est intégrée dans un coffrage, sans précision sur son niveau d'insonorisation,

CONSIDERANT l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » disposant que :

- Sont autorisées les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m²,
- Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées). Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum.

CONSIDERANT que le nombre de tuiles par m² n'est pas précisé dans la notice,

CONSIDERANT que les pièces transmises ne permettent pas d'apprécier si la clôture est ajourée à hauteur de 20 % et si le portail et portillon sont ajourés à hauteur de 10 %,

CONSIDERANT l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » disposant notamment que les abattages ponctuels peuvent être autorisés sous réserve de justification et à condition que tout arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique,

CONSIDERANT que le pétitionnaire propose le remplacement du sujet abattu par un arbre de haute tige, sans précision sur l'essence ou la taille du sujet au moment de sa plantation,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant notamment sur la surélévation totale d'une maison individuelle, est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : 1) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis VGP annexé au présent arrêté) doit être respecté, et 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 le projet de surélévation doivent impérativement être gérées de la même façon que l'existant ;

La gestion des eaux pluviales à la parcelle (notamment par infiltration) est recommandée ;

Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire. »

Le respect des prescriptions rappelées dans l'avis est obligatoire.

(Extrait de l'avis du 08.04.2026)

2) En application des dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du PLU, le châssis fixe de la porte d'entrée en façade SUD-EST, implantée à moins de 6 m de la limite séparative ne devra pas excéder une superficie de plus de 0.30 m².

De plus, conformément à ce même article, le coffrage de la PAC devra être insonorisant.

3) En application des dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du PLU, les tuiles devront respecter un gabarit permettant un couvrement de toiture d'environ 22 tuiles/m².

De même, conformément à ce même article, l'espacement entre les lames de la clôture devra être suffisant de sorte que l'ensemble de la clôture (hors partie maçonnée) soit ajouré à hauteur de 20 % minimum. Les lames en aluminium du portail et du portillon devront être suffisamment espacées afin que ces éléments soient ajourés à hauteur de 10 % minimum.

4) En application des dispositions de l'article UG 2.3 du règlement du PLU, l'arbre planté en remplacement du sujet abattu devra être d'essences locales ou ornementales et d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de leur plantation.

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 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 4 : La commune est dotée d'un règlement de voirie qui concerne notamment les occupations temporaires du domaine public pour échafaudages, bennes, dépôts de matériels ou de matériaux... Tous renseignements à ce sujet pourront vous être fournis par les services techniques (01 30 78 15 12).

De plus, l'ensemble de la commune est interdit aux véhicules de plus de 3.5 tonnes. Cette interdiction sera à prendre en compte au stade des travaux. Toute demande de dérogation devra être adressée aux services techniques de la commune.

De même, la circulation des camions toupies à béton (véhicules de type transporteur de béton prêt à l'emploi, quelle que soit leur capacité ou tonnage) est interdite sur l'ensemble des voies communales et départementales de la commune de La Celle Saint-Cloud.

Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées par arrêté municipal motivé, sous réserve notamment d'un engagement du maître d'ouvrage et de l'entreprise en charge des travaux de remettre en état les voies éventuellement dégradées par le passage des engins.

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 SAINT-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 : 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.