



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 09.04.2026 et complétée le 07.05.2026**N° PC 078 126 26 G0003**

Par :	Sylvie ESPADA François MAZARS
Demeurant à :	3 square de Mondovi 78150 LE CHESNAY ROCQUENCOURT
Sur un terrain sis à :	38 avenue Emile Augier
Cadastré : Superficie :	AI 1051 760 m ²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle en R+1 sur sous-sol Abattage et plantation d'arbres Création de stationnement

Surface de plancher existante :
0 m²Surface de plancher créée :
241.29 m²Place de stationnement créée :
2 places en extérieur**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 consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 11.05.2026,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17.07.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 16.04.2026,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS) en date du 05.06.2026,

VU l'avis favorable du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en date du 07.05.2026,

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 que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France a été transmis au service instructeur après le délai de 2 mois qui lui était imparti,

CONSIDERANT que dans un enjeu d'intégration et de qualité architecturale et paysagère il convient de porter à la connaissance du pétitionnaire les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, sans pouvoir les imposer,

CONSIDERANT le terrain objet du projet comme issu d'une division autorisée par le Permis d'Aménager n° 078126 22 G0007 du 24.10.2022

CONSIDERANT la cristallisation des règles qui permet d'appliquer au projet les règles en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager et ce pendant 5 ans à compter de la date de dépôt de la DAACT,

CONSIDERANT le dépôt de la DAACT relative au permis d'aménager n° 078126 22 G0007 en date du 30.05.2023,

CONSIDERANT le projet situé en zone UGb du PLU,

CONSIDERANT l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions » disposant notamment que les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0.30 m² doivent ménager une marge de recul non aedificandi d'au moins 5.50 m,

CONSIDERANT la définition de baie du lexique du règlement du PLU, disposant qu'un « *balcon ou une terrasse sans pare-vue doit être considéré comme une partie de construction pourvue de baie* »,

CONSIDERANT la partie de terrasse en R+1 à l'extrémité EST de la construction implantée à 4.50 m de la limite séparative, ce qui contrevient à la disposition suscitée,

CONSIDERANT l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » disposant notamment que sous réserve de justification, l'abattage d'arbres pourra être autorisé, notamment pour permettre la construction d'une habitation et 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 1.5 m et 2 m,

CONSIDERANT l'abattage de 5 arbres dans l'emprise de la construction ou de l'accès véhicules,

CONSIDERANT l'abattage d'un arbre situé à un peu plus de 4 m de la façade SUD, sans qu'une justification ne soit transmise pour son abattage,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire, portant notamment sur l'extension 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.**

2) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des de distribution d'eau potable (avis AQUAVESC annexé au présent arrêté) doit être respecté.

3) En application des dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du PLU l'extrémité EST de la terrasse en R+1 implantée à 4.50 m de la limite séparative devra être dotée d'un pare-vue de sorte à ne pas être considérée comme une partie de construction comportant des baies.

4) En application des dispositions de l'article UG 2.3 du règlement du PLU, les plantés en remplacement des sujets abattus devront être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1.50 m et 2 m.

Par ailleurs, l'arbre à abattre situé à un peu plus de 4 m de la façade SUD est à conserver.

Article 3 : L'ensemble des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) est porté à la connaissance du pétitionnaire :

« Le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation de forme cubique dont la représentation dans son ensemble, tant par le volume, que par la composition des façades, des teintes et des matériaux ne permet pas d'atteindre le niveau exigé dans les abords du monument protégé.

Afin de préserver le cadre paysager et promouvoir une architecture contemporaine de qualité, bien insérée dans son contexte, il convient de prévoir :

- *Des volumes imbriqués créant du relief en façade avec toiture plate agrémentée de casquettes.*
- *Afin de rompre la monotonie des façades et renforcer l'identité visuelle de la construction, la composition des façades devra être revue pour apporter une meilleure qualité architecturale originale par rapport à l'aspect contemporain recherché et devra prévoir des baies vitrées toute hauteur sans montants apparents.*
- *Selon le même principe, le projet de construction devra associer des enduits talochés à du bardage bois en lieu et place du parement pierre.*
- *Une porte d'entrée qui soit en accord avec le style contemporain recherché. Le modèle standardisé de la porte d'entrée envisagée n'est pas pertinent.*
- *La substitution des volets roulants par des brises-soleil orientables.*
- *Des teintes de valeurs moyennes, proches des nuances de terres ou de rouille pour les menuiseries extérieures.*

(2) Le projet envisagé d'aspect 'contemporain', dans ses dispositions de volumes sans recherche de détail particulier, par l'absence de composition originale dans le traitement des façades et par ses teintes et matériaux sans qualité propre aux espaces protégés, n'est pas souhaitable.

Vu les prescriptions proposant une modification majeure du projet, vu la conformité à obtenir lors de l'achèvement de travaux, il est vivement conseillé de déposer un permis de construire modificatif pour validation »

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](https://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 : 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 6 : 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

Signé électroniquement par
Valérie LABORDE



Le 28 juillet 2026

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.

