



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 08.06.2026

N° PC 078 126 21 G0011 M03

Par :	Claire et Jean-Marie DAVID
Demeurant à :	27 rue de la Clef des Champs 93400 SAINT-OUEN
Sur un terrain sis à :	10 allée des Robichons
Cadastré : Superficie :	AP 746 311 m²
Nature des Travaux :	Modification de l'aspect extérieur : suppression du parement meulière pour un enduit et suppression des auvents Modification des menuiseries Changement du sens du faitage Création d'un sous-sol à usage de stationnement Déplacement du stationnement extérieur Réduction de la surface de plancher Installation d'une PAC Abattage d'un arbre Suppression de la terrasse

Surface de plancher existante :
0 m²

Surface de plancher créée :
99.64 m²

Stationnement créé :
1 place en extérieur
1 place dans une construction

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 déclaration préalable n° DP 078 126 20 G0124 du 31.12.2020 ayant autorisé la division de l'unité foncière dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction (lot A),

VU l'arrêté de prorogation d'un an du délai de validité de la décision de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 078 126 20 G0124, en date du 09/10/2023,

VU la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative à la DP n° 078 126 20 G0124, le 15.11.2024,

VU le permis de construire n° PC 078 126 21 G0011 délivré le 15.04.2021 à la Société SYBARITE DEVELOPMENT,

VU le permis de construire modificatif n° PC 078 126 21 G0011 M01 délivré le 14.02.2022 à la société SYBARITE DEVELOPMENT,

VU le transfert du permis de construire n° PC 078 126 21 G0011 T02 en date du 11.05.2026 au bénéfice de Monsieur et Madame DAVID,

CONDERANT que le permis de construire n° PC 078 126 21 G0011 est toujours en cours de validité,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU la demande de pièces complémentaires du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 15.07.2026,

CONSIDERANT le projet situé en zone UG du PLU,

CONSIDERANT l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions » disposant notamment que « *les dispositifs techniques devront être implantés à 4 m minimum des limites séparatives* »,

CONSIDERANT l'installation d'une pompe à chaleur en façade OUEST, implantée à moins de 4 m de la limite séparative NORD, ce qui contrevient à une des dispositions suscitées,

En conséquence,

AR R E T E

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) **Les prescriptions des gestionnaires des réseaux d'assainissement (VGP), des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), des réseaux électriques (ENEDIS) et du gestionnaire de la voirie communale, émises au permis de construire initial, sont maintenues.**

2) **Les modifications apportées devront être validées par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis VGP annexé au présent arrêté).**

Il conviendra de lui faire parvenir l'ensemble des éléments demandés dans l'avis du 15.07.26, transmis par courrier en date du 20.07.26.

3) En application des dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du PLU la pompe à chaleur prévue en façade OUEST devra être implantée à 4 m de l'ensemble des limites séparatives.

Article 3 : Les travaux autorisés par le présent permis de construire se situent en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Les autres travaux (modification de l'accès pour les véhicules, le cheminement piétons et la modification de la clôture) prévus en zones rouge et bleue B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels sont exclus du présent permis de construire.

L'attestation certifiant la réalisation des études géotechniques préalables exigée par le règlement du PPRN n'a donc pas à être fournie par le demandeur au dépôt de la demande de permis de construire ; de même, la prescription du permis de construire initial exigeant ce document avant tout commencement des travaux n'a pas lieu d'être imposée dans le cadre du permis de construire.

Pour autant, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels s'applique à la partie du terrain située dans le périmètre du PPRN, et ce, même si les aménagements qui y sont prévus sont exclus du champ d'application de toute autorisation d'urbanisme.

Il conviendra notamment, afin de limiter l'infiltration de l'eau dans le sol des secteurs à risque, de mettre en place des dispositifs spécifiques (raccords souples par exemple) permettant d'assurer une meilleure étanchéité des canalisations d'adduction d'eau ou d'évacuation des Eaux Usées et Eaux Pluviales.

En zone bleue B2, il est obligatoire, préalablement à tout début d'aménagement, pour toute occupation ou utilisation du sol permanente (...) de se conformer aux dispositions suivantes en respectant les préconisations émises en annexe du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- investigations géotechniques adaptées,
- travaux éventuels nécessaires.

Article 4 : Le projet montre la modification des clôtures donnant sur l'allée des Robichons.

Si, dans ce secteur, la modification de clôtures n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, la future clôture doit néanmoins respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, pour rappel : Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

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. Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.

Article 5 : 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 6 : 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 7 : 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.