

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

Demande déposée le 09/12/2024	
Par :	Feeroz et Beebee BEEHARRY
Demeurant à :	3 rue du Mont Doré 75017 PARIS
Sur un terrain sis à :	4 Allée du Coteau
Cadastré :	AP 743
Superficie :	334 m ²
Nature des Travaux :	Diverses modifications de l'aspect extérieur d'une maison individuelle (notamment modification des coloris et de la toiture, modification des lucarnes, modification du positionnement et de la dimension de baies, création de baies et d'une porte) Modification de la surface de plancher Abattage d'un arbre

N° PC 078 126 21 G0017 M04

Surface de plancher taxable
créée avant modification :
142.35 m²

Surface de plancher taxable
créée après modification :
117.8 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° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9ème 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 le permis de construire initial n° PC 078 126 21 G0017 délivré le 21/06/2021 à M. TRODE Pierre-Alexandre, sous réserve du respect de prescriptions,

VU le transfert du permis de construire n° PC 078 126 21 G0017 à M. et Mme BEEHARRY, le 20/09/2023,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU le déclaration préalable n° DP 078 126 20 G0123 délivrée 31/12/2020 à la société MILLEPAT – représentée par Monsieur TRODE, portant sur le détachement d'un lot à bâtir (nouvellement cadastré AP 743),

CONSIDERANT la cristallisation des règles d'urbanisme pendant 5 ans suite à la décision de non-opposition mentionnée précédemment,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » dispose notamment que « Par rapport aux limites du terrain (...) les constructions en élévation 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 5.50 m, pour les parties de construction pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines) »,

CONSIDERANT que sur la façade Nord, implantée à moins de 5.50 m de la limite séparative Nord, il est indiqué la création d'une porte au RDC, alors même que les pièces du dossier ne précisent pas si la porte est « pleine » ou vitrée ce qui ne permet pas d'apprécier le respect de la disposition susvisée,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, dispose notamment que :

- Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets ;
- L'abattage d'un arbre de haute tige isolé peut être autorisé dans certains cas et sous réserve de justification ;

CONSIDERANT qu'un arbre initialement conservé est indiqué « à abattre » sur le plan de masse, alors même qu'aucune justification n'est transmise pour cet abattage,

CONSIDERANT que le permis de construire initial du 21/06/2021, a été autorisé notamment sous réserve que l'accès véhicules (portail) projeté soit décalé de 1 mètre afin de préserver un arbre existant et ainsi respecter les dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, alors même que le plan de masse projet de la demande de permis de construire modificatif matérialise cet accès véhicule au même endroit,

En conséquence,

ARRETE

Article 1 : La présente demande de permis de construire modificatif, est **accordée sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.**

Article 2 : 1) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.1, la porte créée en façade NORD sera pleine de sorte à ne pas créer de baie implantée à moins de 5.50 m de la limite séparative,

5) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3, une solution existe pour éviter l'abattage de l'arbre situé au niveau de l'accès véhicule. Afin de préserver le sujet, le portail sera décalé d'environ 1 m.

De même l'abattage de l'arbre mentionné « à abattre » sur le plan de masse, le long de la terrasse, n'est pas autorisé.

3) Les prescriptions émises dans le permis de construire initial, mis à part celle concernant la toiture (6) sont maintenues.

Article 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement se décomposant en 3 parts :

- une part communale (taux 5 %),
- une part départementale, destinée au conseil départemental (taux de 1,3 %),
- une part régionale, destinée à la région Ile de France (taux de 1 %).

Le versement de la taxe d'aménagement pourra selon les cas donner lieu au versement de la redevance d'archéologie préventive (RAP).

Si le raccordement se fait sur un collecteur communal ou intercommunal, le pétitionnaire devra s'acquitter du montant de la Participation au Financement à l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).

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.

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, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le 07 FÉV. 2025



P/Le Maire,

Dominique PAGES

Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme

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** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite)*. 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.