

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 18.02.2025

N° PC 78 126 21 G0012/M03

Surface de plancher
existante : 0 m²

Surface de plancher créée :
114.91m²

Surface de plancher totale
après travaux : 114.91m²

Stationnement non clos et
non couvert créé :
2 places

Par : **Mme DORCHE Jeanne**
M. LEGROS Jean-Stéphane
49/55, avenue de la Jonchère
3, les Milans
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD

Sur un terrain sis à : **Allée des Robichons (n° 6/10 allée des**
Robichons avant division)
78170 LA CELLE ST CLOUD

Cadastré : AP 747 (lot B après division)
Superficie : 311m²

Nature des Travaux : **création d'un abri de jardin de 7.91m² de**
surface de plancher,
création de 2 châssis de toit (pan Nord),
suppression de la terrasse de plain-pied, de
la pergola et du auvent prévus au PC initial
(façades Est et Nord),
diverses modifications de l'aspect extérieur
de la maison,
Installation d'un dispositif technique en
façade Est (PAC)

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,

VU l'article L442-14 qui dispose notamment que lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

VU le plan local d'urbanisme 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 le Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au plan local d'urbanisme, approuvé le 29/10/2015,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9^{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 décision de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124 du 31/12/2020, ayant autorisé la division de l'unité foncière (création d'un lotissement), dont est issu le terrain objet de la demande de permis de construire,

VU le permis de construire n° PC 78 126 21 G0012 délivré le 15/04/2021 à Sybarite Development, représentée par M. Timothy CYR,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78 126 21 G0012/M01 délivré le 14.02.2022 à Sybarite Development, représentée par M. Timothy CYR,

VU l'arrêté de transfert des permis de construire (arrêté n° PC 78 126 21 G0012/T02) à Mme DORCHE Jeanne et M. LEGROS Jean-Stéphane, en date 04.02.2025,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

CONSIDERANT que le permis de construire initial et le permis de construire modificatif ont été délivrés sous réserve du respect de prescriptions,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (en vigueur à la date de la décision de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124), relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose notamment que par rapport aux limites de parcelles (...) les constructions en élévation doivent ménager une marge séparative non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² (ou des portes pleines), 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 2.50 mètres,
- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines), 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 mètres,
- les dispositifs techniques doivent être implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu :

- la création de 2 châssis vitrés sur le pan de toit Nord de la maison, supérieurs à 0.30m² chacun, et que cette partie de construction est située à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain,
- l'installation d'un dispositif technique (PAC) sur la façade Est de la maison,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (en vigueur à la date de la décision de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124), relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose que dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, en l'absence de baie en vis-à-vis la distance minimale entre eux est au moins égale à la moitié de la hauteur des 2 constructions (à l'égout de toit), correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la distance entre la maison (dont la hauteur à l'égout est de 6m) et l'abri de jardin (dont la hauteur à l'égout est de 1.80m environ) est d'environ 4.50m,

CONSIDERANT que l'article L.152-3 dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la nature du sol du terrain (terrain situé partiellement dans le périmètre du PPRN approuvé le 29/10/2015) justifie que la disposition du plan local d'urbanisme imposant une distance minimale entre les constructions sur un même terrain (article UG2.1) fasse l'objet d'une adaptation mineure, afin que l'abri de jardin soit implanté en dehors du périmètre du PPRN,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif, entraînant la création de 7.91m² m² surface de plancher (au total 114.91m² de surface de plancher autorisée), est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.

En raison de la nature du sol (terrain en partie situé dans le périmètre du PPRN), la règle du PLU (article UG2.1), imposant une distance minimale de 5 mètres entre la maison et l'abri de jardin, fait l'objet d'une adaptation mineure ; l'implantation de l'abri de jardin à une distance de 4.50m de la maison (au lieu de 5m) est autorisée.

Article 2 : 1) les prescriptions imposées au permis de construire initial (PC 78 126 21 G0012) et au permis de construire modificatif (PC 78 126 21 G0012/M01) sont maintenues.

2) Conformément aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, les châssis vitrés prévus sur le pan de toit Nord de la maison ne devront pas excéder 0.30m² chacun, et le dispositif technique (PAC) prévu sur la façade Est de la maison devra ménager un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives Nord et Sud du terrain.

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

Les nouveaux portail et portillon de la clôture sur rue présentés dans le dossier, situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels, ne rentrent pas dans le champ d'application d'une autorisation d'urbanisme.

Pour autant, il est rappelé qu'ils devront être conformes aux dispositions de l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme (le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels s'applique à la partie du terrain située dans le périmètre du PPRN, notamment à la clôture).

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 %.

Article 5 : Toutes autorités administratives, les agents de la Forces Publiques 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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 20 MARS 2025



P/Le Maire,

Dominique PAGES
Maire-adjoint déléguée 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.