



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 04.08.2025 et complétée le 25.08.2025		N° PC 078 126 21 G0013/M03
Par :	M. LALOUM Jonathan Mme LALOUM Julia	
Demeurant à :	18, côte de la Jonchère 78380 BOUGIVAL	
Sur un terrain sis à :	6/10, allée des Robichons (lot C de la division)	
Cadastré : Superficie :	AP 748 333m ²	
Nature des Travaux :	<u>Modifications demandées :</u> -suppression de 2 châssis de toit, -modification de l'aspect extérieur de la maison (revêtement des façades, dimensions des menuiseries, remplacement des brise-soleils par des casquettes en béton), -modification du niveau du rez-de-chaussée de la maison	

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

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.442-14,

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 8 octobre 2024,

VU l'arrêté municipal n° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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, dont est issu le terrain objet de la demande de permis de construire modificatif,

VU la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux de la DP 78 126 20 G0124, en date du 15.11.2024,

VU le permis de construire n° PC 78 126 21 G0013, délivré le 15/04/2021 à Sybarite Development, représentée par M. Timothy CYR,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78 126 21 G0013/M01, délivré le 14.02.2022 à Sybarite Development, représentée par M. Timothy CYR,

VU l'arrêté de transfert (PC 78 126 21 G0013/T02) du permis de construire et du permis de construire modificatif à M. Jonathan LALOUM, en date 16.06.2025,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 04.08.2025,

Vu la réception des pièces complémentaires, en date du 25.08.2025,

CONSIDERANT que le projet est situé en secteur UG du plan local d'urbanisme (PLU) qui était en vigueur à la date de délivrance de la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124 (31.12.2020), en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (applicable à la date de délivrance de la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124), relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions, dispose que l'emprise au sol, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 18% de la superficie de l'unité foncière en secteur UG, soit 59.95m²,

CONSIDERANT que l'annexe 1 du plan local d'urbanisme (applicable à la date de délivrance de la déclaration préalable n° DP 78 126 20 G0124), relative aux définitions, dispose que :

- l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture ;
- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - *les terrasses et perrons non couverts, construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel est inférieure à 1.50m en tout point,
 - *les balcons non clos et non couverts,
 - *les abris de jardin inférieurs à 8m² (limité à un par unité foncière),
 - *toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins 3 côtés et d'une surface maximale de 40m²,
 - *les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu la réalisation de casquettes en béton sur les façades Sud et Ouest de la maison, entraînant la création d'emprise au sol supplémentaire et un dépassement de l'emprise au sol autorisée sur le terrain,

En conséquence et par ces motifs,

ARRÊTÉ

Article 1 : Le permis de construire modificatif est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.

Article 2 : 1) Afin que l'emprise au sol autorisée sur le terrain (59.94m² maximum) ne soit pas dépassée, les casquettes en béton en façades Sud et Ouest, constituant de l'emprise au sol, ne sont pas autorisées.

2) Les prescriptions imposées au permis de construire initial du 15.04.2021 et au permis de construire modificatif du 14.02.2022 sont maintenues.

Article 3 : 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 ST 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 : 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.