

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**Demande déposée le 20.11.2025 et complétée le 12.12.2025****N° PC 078 126 24
G0002/M02**

Par :	René et Emilienne Nadine OUANDJI BONDJA
Demeurant à :	4 rue Jean Falconnier 78340 LES CLAYES SOUS BOIS
Sur un terrain sis à :	83 mail du Bois Brûlé
Cadastré : Superficie :	AO 449 625 m²
Nature des Travaux :	Création de 2 terrasses (Est et Ouest), création de clôtures, création de baies éclairant le sous-sol (avec petites cours anglaises)

:

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

VU le Code de l'Urbanisme,

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 (PLU en vigueur à l'achèvement des travaux du permis d'aménager dont est issu le terrain),

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 le permis d'aménager n° PA 078 126 22 G0006 délivré 19/10/2022 à la SAS CIVILIM (dont est issu le terrain), et transféré le 14/12/2022 à la SAS LCSC GRESSETS SUISSES,

VU le dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux relatifs au Permis d'Aménager n° PA 078 126 22 G0006, en date du 01/12/2023,

VU l'attestation de non-contestation des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0006 du 12/02/2024, résultant d'une visite de récolement effectuée le 08/02/2024,

VU le permis de construire n° PC 078 126 24 G0002 délivré sous réserve du respect de prescriptions à M. et Mme OUANDJI BONDJA, le 23.04.2024,

VU le refus de permis de construire n° PC 078 126 24 G0002/M01, en date du 24.09.2025,

VU la demande de permis de construire n° PC 078 126 24 G0002/M01 susvisée,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 25.11.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 26.11.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 12.12.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO), en date du 02.12.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 09.01.2026,

CONSIDERANT que le permis de construire initial (PC 78 126 24 G0002) a été délivré sous réserve du respect de prescriptions,

CONSIDERANT que le gestionnaire des réseaux d'assainissement a émis des prescriptions dans son avis, et qu'il y a lieu de les prendre en compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions, et qu'il y a lieu de les prendre en compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme en vigueur le 19.10.2022 (date de l'achèvement des travaux du permis d'aménager), 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 construction 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,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la terrasse Est projetée (d'une hauteur de 96cm par rapport au niveau du terrain naturel), qui est une partie de construction en élévation comportant une baie supérieure à 0.30m², est implantée à seulement 5 mètres de la limite séparative Nord du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,
- la façade Nord de la maison (qui est une partie de construction en élévation), où est projetée la création d'une baie supérieure à 0.30m² située au-dessus du niveau du terrain naturel, est implantée à seulement 5 mètres de la limite séparative Nord du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

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

Article 2 : 1) Les prescriptions imposées au permis de construire initial sont maintenues.

2) Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions. (...)

Prescriptions motivées :

VU le PCM02, toutes les clôtures seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie végétale d'essences locales à croissance rapide comme prescrit dans l'avis du 11.04.2024 lors de l'instruction du permis initial. Par ailleurs, les prescriptions émises le 11.04.2024 restent applicables à la présente demande permis modificatif n°2.

3) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis SEFO annexé au présent arrêté) devront être respectées, notamment :

La séparativité des eaux usées et pluviales y compris en domaine privé est obligatoire.

Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.

Les eaux pluviales générées par le projet doivent être gérées à la parcelle, sauf impossibilité démontrée.

Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests de perméabilité.

Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire.

Sauf modification ultérieure du projet, et sous réserve de l'exactitude des données déclarées, le montant de la PFAC (Participation Financière à l'Assainissement Collectif) s'élèvera, sur la base de la surface de plancher créée, à 3 232.36 euros (215.49m² SDP x 15 e).

Toutes les prescriptions mentionnées dans l'avis doivent être respectées.

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

LA CELLE ST CLOUD, 1

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.