

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

N° PC 78 126 20
G0011/M01

Demande déposée le 22.04.2026	
Par :	Monsieur Arthur RIEHL 1, avenue Maugé 78170 La Celle St Cloud
Sur un terrain sis à :	1, avenue Maugé Cadastré : AO 144 et AO 145 Superficie du terrain : 350 m ²
Nature des Travaux :	Modifications demandées : Suppression des panneaux solaires en toiture, création et modification de châssis de toit, suppression de pavés de verre (façade Est), déplacement de la porte d'entrée (façade Ouest), modification de la dimension de baies (façades Sud et Nord)

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 le permis de construire initial n° PC 78 126 20 G00011, délivré à M. RIEHL Arthur et Mme LACHAUD Marion le 26.06.2020,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » dispose que « *les constructions en élévation doivent ménager par rapport aux limites de parcelles (...), 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 0,30 m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit ou à l'acrotère) calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

-pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30 m², excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit ou à l'acrotère), calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres »,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la création d'un châssis de toit supérieurs à 0.30m² (châssis situé le plus à l'Ouest) sur le pan de toit Sud de la maison, à moins de 7m de la limite séparative Sud, ne respecte pas les dispositions de l'article précité (UG2.1),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la façade Sud existante (comportant des baies supérieures à 0.30m²) est implantée au droit des baies à moins de 7 mètres de la limite séparative Sud du terrain (non-conformité existante), et qu'il est prévu l'agrandissement des 2 baies de l'étage,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, les travaux portant sur l'agrandissement des 2 baies existantes à l'étage de la façade Sud de la maison, présentent un lien avec les dispositions de l'article UG2.1 et ne sont donc pas sans effet à l'égard de la non-conformité avec le règlement,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire modificatif est accordé pour la suppression des panneaux solaires en toiture, la suppression des pavés de verre (façade Est), le déplacement de la porte d'entrée (façade Ouest), l'agrandissement des baies en façade Nord, la modification de la dimension des châssis de toit existants, la création de 2 châssis de toit (situés au centre et le plus à l'Est du pan de toit Sud).

Les travaux énoncés à l'article 2 sont refusés.

Article 2 : a) Le châssis de toit supérieur à 0.30m² (situé le plus à l'Ouest) sur le pan Sud n'est pas autorisé.
En effet, la largeur de la marge séparative Sud, - entre cette baie supérieure à 0.30m² et la limite séparative Sud du terrain - est inférieure à 7 mètres, ce qui est non-conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme.

b) L'agrandissement des 2 baies existantes supérieures à 0.30m², situées à l'étage de la façade Sud de la construction, à moins de 7 mètres de la limite séparative Sud, n'est pas autorisé.

En effet, les travaux portant sur l'augmentation de la dimension des baies existantes (supérieures à 0.30m²), qui sont implantées en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 (non-conformité existante), présentent un lien avec les dispositions de l'article UG2.1 et ne sont donc pas sans effet à l'égard des dispositions méconnues.

Article 3 : 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,

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 (article 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 décision 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.