



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

La Celle Saint-Cloud

**Demande déposée le 03.02.2026 et complétée le 06.04.2026****N° PC 078 126 24 G0029/M02**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Par :</b>                       | SCI M.A.A.A<br>M. Aziz ALPARSLAN  |
| <b>Demeurant à :</b>               | 72, rue de l'Avenir<br>93130 NOISY-LE-SEC   |
| <b>Sur un terrain sis à :</b>      | 31, allée La Fontaine   |
| <b>Cadastré :<br/>Superficie :</b> | AM 494<br>720m <sup>2</sup>   |
| <b>Nature des Travaux :</b>        | Modification de la toiture (réhausse de 80cm, nouvelle charpente et nouvelle couverture) entraînant la création de 18.70m <sup>2</sup> de surface de plancher),<br>Modification de la toiture de l'extension autorisée au permis initial (toit terrasse inaccessible),<br>Création d'une piscine enterrée de 4m x 8m,<br>Agrandissement et déplacement du bassin d'infiltration,<br>Diverses modifications de l'aspect extérieur de la construction (notamment remplacement des menuiseries extérieures, modification de baies, garde-corps),<br>Modification de la clôture donnant sur rue (alignement du portail avec la clôture) |

Surface de plancher existante :  
167 m<sup>2</sup>Surface de plancher créée :  
71.70m<sup>2</sup>Surface de plancher totale après travaux :  
238.70 m<sup>2</sup>**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<sup>ème</sup> 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 24 G0029, délivré sous réserve du respect de prescriptions à la SCI M.A.A.A, en date du 13.03.2025,

VU le refus de permis de construire modificatif n° PC 078 126 24 G0029/M01, en date du 24.11.2025,

VU la demande de permis de construire modificatif n° PC 078 126 24 G0029/M02,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 10.02.2026,

VU les notifications de demande de pièces complémentaires, en date du 10.02.2026 et du 02.03.2026,

VU la réception des pièces complémentaires en mairie, en date du 06.04.2026,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 06.05.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 10.02.2026,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 11.03.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 10.02.2026,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 11.03.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC), en date du 26.02.2026,

CONSIDERANT que le permis de construire initial a été délivré sous réserve du respect de prescriptions,

CONSIDERANT que le gestionnaire des réseaux publics de l'eau potable (AQUAVESC) a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir 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 d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions », qui dispose notamment que :

- par rapport aux limites de l'unité foncière, 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 0.30 m<sup>2</sup> (ou des portes pleines non vitrées / non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) doivent être implantés à au moins 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture,
- les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- sont exclues du calcul de la marge séparative, les saillies de toiture de moins de 30cm,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la toiture projetée sur le volume principal (d'une hauteur à l'égout de 5.69m) comporte sur son pan Ouest une saillie (débord de toit) de plus de 30cm, qui ne peut être exclue du calcul de la marge séparative non aedificandi Ouest, portant ainsi la largeur de cette marge séparative en-dessous de 3 mètres, en méconnaissance des dispositions de l'article précité (art. UG2.1),
- les pièces du dossier n'indiquent pas l'emplacement du ou des dispositifs techniques liés au fonctionnement de la piscine, ce qui ne permet pas de vérifier si les dispositions de l'article précité (art. UG2.1) sont respectées (implantation par rapport aux limites séparatives),

En conséquence et par ces motifs,

### **A R R E T E**

**Article 1 :** Le permis de construire modificatif, portant sur la création de 18.70m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (par surélévation de la toiture), est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

**Article 2 :** a) Les prescriptions contenues au permis de construire initial sont maintenues.

b) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté) doivent être prises en compte :

« Cette construction existante est déjà alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 100mm située allée La Fontaine (...).

*Le projet n'impacte pas l'alimentation en eau potable de la construction d'après les documents transmis. Toutefois, le demandeur devra se rapprocher de la SEOP afin d'étudier la protection antipollution à mettre impérativement en place pour prévenir tout risque de retour d'eau sur le réseau. ».*

c) Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) doivent être prises en compte, 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, les terrasses seront réalisées en bois ou en pavés à joints enherbés afin de restreindre la sur-artificialisation des sols et limiter leur impact dans le paysage. Tout traitement ou matériau non perméable est à proscrire.*

*Les prescriptions émises le 20.02.2025 sur le PC 078 126 24 G0029 initial ainsi que l'opposition émise le 12.11.2025 sur le PC 078 126 24 G0029M01 restent applicables ».*

d) Afin que les travaux demandés respectent les dispositions de l'article UG 2.1 du PLU (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

- le débord de toit Ouest de la nouvelle toiture devra être inférieur à 30cm, afin qu'il ne soit pas pris en compte dans le calcul de la marge séparative Ouest à respecter.

Ainsi, la largeur minimale de 3m de la marge séparative Ouest (entre la maison et la limite séparative Ouest) imposée par l'article UG2.1 sera respectée.

- tout dispositif technique lié au fonctionnement de la piscine (excepté les panneaux solaires) devra être implanté à au moins 4 mètres des limites séparatives du terrain ; en cas d'implantation à moins de 12 mètres d'une limite séparative d'un dispositif technique générant des nuisances sonores (pompe à chaleur, climatiseur...etc.), le dispositif devra être intégré dans un coffrage insonorisant.

**Article 3 :** 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 %.

Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé [impôts.gouv.fr](http://impôts.gouv.fr)

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

**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 %.

Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

**Article 5 :** 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 SAINT-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** : 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](http://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 DECISION 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.