

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 24.06.2026

N° PC 78 126 21 G0048/M04

Par :	M. Zewco DJORDJEVIC 15, avenue Jules Guesde 93046 LIVRY GARGAN
Sur un terrain sis à :	188, avenue Jean Moulin 78170 LA CELLE ST CLOUD
Cadastré :	AP 289 et AP 486
Superficie :	586m ²
Nature des Travaux :	Diverses modifications de l'aspect extérieur d'une maison en cours de construction (création d'une petite toiture en verre, modification, suppression et création de baies en toiture et en façades, pose d'un parement en pierre naturelle de type travertin sur les façades, remplacement de la porte principale), Création de 5 cours anglaises, Modification de la clôture sur rue (avec création d'un nouvel accès véhicules en retrait de l'alignement)

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 078 126 21 G0048, délivré à M. Zewko DJORDJEVIC le 08.12.2021,

VU le permis de construire modificatif n° PC 078 126 21 G0048/M01, délivré à M. Zewko DJORDJEVIC le 10.08.2022,

VU le permis de construire modificatif n° PC 078 126 21 G0048/M02, délivré à M. Zewko DJORDJEVIC le 07.04.2023,

Vu le courrier de classement sans suite de la demande de permis de construire modificatif n° PC 078 126 21 G0048/M03, en date du 18.06.2026,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU les recommandations et observations de l'Architecte des Bâtiments de France, par avis du 04.08.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voie départementale (Servie Territorial Urbain 78), en date du 13.08.2026,

CONSIDERANT que dans son avis du 04.08.2026, l'Architecte des Bâtiments de France a émis des recommandations, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que dans son avis du 13.08.2026, le gestionnaire de la voie départementale a émis un avis favorable sous réserve du respect de prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, qui dispose que :

- en secteur UG, 55% de la surface totale du terrain devra rester en « pleine terre »,
- les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « evergreen », ...etc.),

CONSIDERANT que l'annexe 1 du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose qu'un espace de pleine terre est un espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales, qui peut être aménagé en espaces verts (pelouses et plantations) ou en allées de jardin perméables,

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

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 recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) devront être prises en compte, à savoir :
« l'avis émis lors de l'instruction du permis de construire initial reste applicable ».

2) Les prescriptions du gestionnaire de la voie départementale (avis annexé au présent arrêté) devront être mises en œuvre.

Il conviendra donc de créer à l'avant du terrain (entre la maison et la clôture) une zone dédiée au retournement des véhicules, pour leur permettre une sortie en marche avant sur la voie départementale (la sortie en marche arrière est interdite).

3) En application des dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, la zone dédiée au retournement des véhicules sera en matériau perméable.

Après réalisation des travaux, le terrain devra comporter au moins 55% d'espace de pleine terre (espaces verts et allées de jardin perméables), soit au minimum 324m².

Si nécessaire, le déplacement d'un ou deux arbres (plantations prévues au permis de construire) à un autre endroit du terrain est autorisé pour créer l'aire de retournement des véhicules.

4) Les prescriptions imposées au permis de construire initial et aux permis de construire modificatifs sont maintenues.

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 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. 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 (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.

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.