

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 05.05.2026 et complétée le 10.08.2026

N° PC 78 126 21 G0049/M01

Par :	IMMOBILIER ET INFORMATIQUE Monsieur Jean GARNIER 11 rue Dombasle 75015 PARIS
Sur un terrain sis à :	45 avenue de l'Abreuvoir (lot B) 78170 LA CELLE ST CLOUD Cadastré : AP 708 Superficie : 509 m ²
Nature des Travaux :	Modifications : Création d'une aire de stationnement pour 2 véhicules à l'avant de la maison, modification du revêtement et du nombre de places de stationnement de l'aire de stationnement à l'est du terrain, Aménagement du talus à l'Ouest du terrain (création d'un escalier et gradins), Remplacement des garde-corps des baies, Modification des plantations (plantation de 4 arbres de haute-tige et conservation d'un arbre existant)

Création d'une place de stationnement supplémentaire sur le terrain (6 au total)

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 n° PC 78 126 21 G0049, délivré à IMMOBILIER ET INFORMATIQUE le 14.01.2022,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU le courrier de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 19.05.2026,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires, en date du 21.05.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 10.08.2026,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17.07.2026,

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

CONSIDERANT l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, qui dispose notamment que :

- en secteur UG, 55% de la surface totale du terrain devra rester en pleine terre (soit au minimum 279.95m² sur le terrain),
- les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillon, dalles alvéolaires de type « evergreen », etc.),

CONSIDERANT l'annexe I du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, qui dispose :

- 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 et qu'il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) ou en allées de jardin perméables,
- un espace perméable est un espace non bâti qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, et contrairement à l'espace de pleine terre qui doit être traité en espace vert, il peut accueillir des aménagements perméables (allées piétonnes en pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, gravillons, dalles alvéolaires de type « evergreen », etc. ou des aménagements en revêtement semi-perméable type béton drainant et poreux,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la surface de pleine terre (pelouse, plantations et allée piétonne perméable) minimale requise sur le terrain est de 279.95m², et que les travaux portent sur la modification du revêtement de l'aire de stationnement existante et la création d'une autre zone de stationnement à l'avant de la maison,

CONSIDERANT que le plan de masse matérialise la création d'un accès véhicules (portail) au droit de la clôture du terrain, mais que ces travaux ne sont pas déclarés dans le cerfa et dans la DPC11 (notice), et que la demande ne comporte pas de plan en élévation de la clôture projetée, alors même que la création et la modification d'une clôture située dans les abords d'un monument historique est soumise à autorisation d'urbanisme,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif, autorisant notamment la création d'une place de stationnement supplémentaire, est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.

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

b) Afin que les travaux soient conformes aux dispositions de l'article UG 2.3 du Plan Local d'Urbanisme :

- les joints entre les petits pavés de l'allée piétonne seront exclusivement réalisés en sable (obligations en matière de surfaces non imperméabilisées/surfaces de pleine terre), afin que les surfaces de pleine terre représentent au moins 279.95m² sur le terrain ;
- les joints entre les petits pavés de l'aire de stationnement projetée à l'avant de la maison et de l'aire de stationnement existante à l'Est du terrain seront exclusivement réalisés en sable (obligations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement).

c) La présente demande ne comportant pas les pièces nécessaires permettant de vérifier la conformité aux dispositions du plan local d'urbanisme de la clôture projetée (création d'un portail pour l'accès des véhicules, visible uniquement sur le plan de masse), la modification de la clôture n'est pas autorisée.

Cette modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif ou d'une demande de déclaration préalable.

Article 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement se décomposant en 3 parts :

- une part communale (taux 5 %),
- une part départementale, destinée au conseil départemental (taux de 1,3 %),
- une part régionale, destinée à la région Ile de France (taux de 1 %).

Le versement de la taxe d'aménagement pourra selon les cas donner lieu au versement de la redevance d'archéologie préventive (RAP).

Si le raccordement se fait sur un collecteur communal ou intercommunal, le pétitionnaire devra s'acquitter du montant de la Participation au Financement à l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).

Article 4 : 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 (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.