

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

REFUS PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF
du MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 21/02/2024	
Par :	M. Feeroz BEEHARRY
Demeurant à :	6, avenue de Maintenon 78150 LE CHESNAY
Sur un terrain sis :	allée du Coteau (lot à bâtir issu de la division de l'unité foncière située 4, allée du Coteau)
Cadastré :	AP 743
Superficie :	334 m ²
Nature des travaux :	diverses modifications de l'aspect extérieur d'une maison individuelle (notamment modification des lucarnes, modification du positionnement et de la dimension de baies, création de baies et d'une porte), extension d'une terrasse de plain-pied et création d'un cheminement (depuis un nouveau portillon)

N° PC 78 126 21 G0017/M03

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 par déclarations de projet le 15/12/2020 et le 10/10/2023,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9^{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 G0017 délivré le 21/06/2021 à M. TRODE Pierre-Alexandre, sous réserve du respect de prescriptions,

VU le transfert du permis de construire n° PC 078 126 21 G0017 à M. et Mme BEEHARRY, le 20/09/2023,

VU le refus de permis de construire modificatif n° PC 78 126 21 G0017/M2, le 10/01/2024,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG du Plan Local d'Urbanisme,

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

- Par rapport aux limites du terrain (...) les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins 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 5.50m, pour les parties de construction pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines),
- La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel 7m à l'égout de toit (type R+1+combles) et 10m au faitage, et 7m pour un toit terrasse,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu notamment :

- Sur la façade Ouest, l'agrandissement de 2 baies et la création d'une baie (en remplacement de pavés de verre), qui excèdent 0.30m² (environ 0.50m x 0.70m), alors même que cette partie de construction en élévation est implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Ouest du terrain,
- Sur la façade Nord, en remplacement de pavés de verre, la création de 2 baies (<0.30m²) éclairant le même niveau (R+1) et positionnées l'une au-dessus de l'autre, ce qui amène à devoir considérer la façade comme une partie de construction pourvue d'une baie supérieure à 0.30m², alors même que la façade Nord est implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Nord,
- Sur la façade Nord, implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Nord, la création d'une porte au RDC, alors même que les pièces du dossier ne précisent pas si la porte est « pleine » ou vitrée,
- le remplacement des 4 petites lucarnes des pans de toit Est et Sud par la création de 2 « lucarnes-doubles » à toit plat (1 à l'Est et 1 au Sud), alignées au droit des façades et positionnées à environ 1.10m en-dessous du niveau de la toiture (en leur partie basse), ce qui entraîne une augmentation de la hauteur des 2 façades et la création d'un étage droit partiel, en méconnaissance des dispositions de l'article UG 2.1,

CONSIDERANT que le permis de construire initial du 21/06/2021, a été autorisé notamment sous réserve que l'accès véhicules (portail) projeté soit décalé de 1 mètre afin de préserver un arbre existant et ainsi respecter les dispositions de l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, alors même que le plan de masse projet de la demande de permis de construire modificatif matérialise cet accès véhicule au même endroit,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de permis de construire modificatif est refusée pour les motifs énoncés en article 2.

Article 2 : les modifications projetées ne sont pas conformes aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions.

En effet, les façades Nord et Ouest (après modifications projetées) sont des parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m² (les 2 baies projetées en façade Nord qui éclairent le même niveau et qui sont positionnées l'une au-dessus de l'autre, doivent être vues comme constituant 1 baie supérieure à 0.30m² et les baies projetées en façade Ouest sont légèrement supérieures à 0.30m²), alors même qu'elles ne ménagent pas une marge

séparative non aedificandi d'une largeur au moins égale à 5.50m par rapport aux limites séparatives Nord et Ouest du terrain.

En outre, le positionnement de la partie basse des « lucarnes-doubles » à toit plat projetées (en remplacement des petites lucarnes) à 1.10m en-dessous des pans Est et Sud du toit, au droit des façades, entraînent une augmentation de la hauteur des 2 façades Est et Sud (avec création d'un étage droit partiel), l'amenant au-delà de la hauteur maximale autorisée.

Observations :

La prescription contenue dans le permis de construire initial imposant le déplacement de 1 mètre de l'accès véhicules (afin de garantir la conservation d'un arbre) n'a pas été prise en compte ; le plan de masse projet de la demande de permis de construire modificatif matérialise toujours l'accès au même endroit.

Les pièces du dossier ne précisent pas si la porte projetée au RDC de la façade Nord est « pleine », ce qui ne permet pas d'apprécier si les dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme sont respectées (*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*).

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, le

20 MARS 2024

P/Le Maire,



Dominique PAGES

La Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

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.