

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

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

Demande déposée le 06/02/2024 et complétée le 04/03/2024

N° PC 78 126 24 G0007

Par :	Mme Marie-Laure CHEVALIER 17, rue de Phalsbourg 75017 PARIS
Sur un terrain sis à :	24, avenue Pigault Lebrun (lot à bâtir issu de la division foncière d'un terrain, autorisée par un permis d'aménager)
Cadastré :	AI 19
Superficie :	796m ²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle, d'un carport, création de clôtures

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 le 15 décembre 2020 et le 10 octobre 2023,

VU l'arrêté municipal n° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9ème 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 d'aménager n° PA 78 126 21 G0001 délivré le 03/02/2022 à Mme Marie-Laure CHEVALIER, ayant autorisé la création du lotissement dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 07/02/2024,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 12/02/2024,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 04/03/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (SEFO / VERSAILLES GRAND PARC), en date du 23/02/2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 15/03/2024,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 15/02/2023,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 05/04/2024,

CONSIDERANT que le code de l'urbanisme dispose en ses articles R.462-1, R.462-6 et R.462-10 notamment que :

- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est signée par le bénéficiaire du permis d'aménager ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux et est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie,
- A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration,
- Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

CONSIDERANT que l'article R.442-18 du code de l'urbanisme dispose que « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

- a) *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*
- b) *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;*
- c) *Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation »,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le terrain d'assiette de la demande de permis de construire est un lot à bâtir issu d'une division foncière (lotissement) autorisée par un permis d'aménager (PA 78 126 21 G0001), et aucune des dispositions de l'article R.442-18 précité ne sont remplies :

- la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis d'aménager n° PA 78 126 23 G0001 n'a pas été déposée par son bénéficiaire et *l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement n'a pas été constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10,*
- le lotisseur (bénéficiaire du permis d'aménager) n'a pas obtenu (ni demandé) une autorisation de procéder à la vente ou à la location du lot avant exécution des travaux,
- la disposition prévue au c) ne s'applique pas à la demande de permis de construire, qui porte sur la construction d'une maison individuelle,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, « Volumétrie et implantations des constructions », dispose notamment que :

- Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :
 - o a) en l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0.30 m², ou en présence de portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de

- la somme de la hauteur des 2 constructions (à l'égout de toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres,
- b) si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0.30 m², la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres,
 - c) si une seule construction comporte des baies supérieures à 0.30 m², la marge séparative ne pourra pas être inférieure à 8 mètres ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives sous condition,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la distance entre la construction principale (construction avec baie supérieure à 0.30 m²) et l'abri est de 4.70m, ce qui contrevient à une des dispositions précitées,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol du projet excède l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain (119.40 m² maximum), ce qui contrevient à une des dispositions précitées,

CONSIDERANT la mention « toiture terrasse non accessible » au niveau d'une des places de stationnement, ce qui laisse présager la construction d'un carport édifié sur 2 limites séparatives, ce qui contrevient à une des dispositions précitées,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire est **refusé** pour les motifs mentionnés à l'article 2.

Article 2 : 1) Le bénéficiaire du permis d'aménager qui a autorisé la division foncière dont est issu le lot à bâtir (assiette de la demande de permis de construire) n'a pas déposé la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). L'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement n'a pas été constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, le permis de construire ne peut pas être délivré, aux termes des dispositions de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme.

2) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- La distance entre la construction principale et l'annexe ne peut être inférieure à 8 m, l'un des deux bâtiments comportant des baies ;
- Le « débord de toiture » reliant la construction principale et l'abri de jardin est constitutif d'emprise au sol car ne peut être considéré comme simple débord de toiture. Sa construction entraîne un dépassement de l'emprise au sol autorisée sur le terrain ;
- Aucune construction ne peut être édifiée sur 2 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 **30 MAI 2024**



P/Le Maire,


Dominique PAGES
Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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

- **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.