

**MAIRIE**  
**de LA CELLE ST CLOUD**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Demande déposée le 08.04.2024 et complétée le 15.05.2024**

**N° PC 78 126 24 G0013**

<b>Par :</b>	Laurent LEFEBVRE 18 rue des Clos Saint-Marcel 92330 SCEAUX
<b>Sur un terrain sis à :</b>	4 avenue Montagne Bon Air  Cadastré : AO 491 Superficie : 548 m <sup>2</sup>
<b>Nature des Travaux :</b>	Construction de 2 maisons individuelles avec stationnement Abattage d'arbres

**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, 9<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 la demande de permis de construire susvisée,

VU la transmission des pièces modificatives nécessaires à la Sous-commission Départementale d'accessibilité pour émettre un nouvel avis, en date du 22/01/2024,

VU l'avis favorable avec observation du gestionnaire de la voirie communale en date du 15.04.2024,

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

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 « Volumétrie et implantations des constructions » dispose, dans son paragraphe relatif à la hauteur des constructions une typologie R+1+C,

CONSIDERANT que le projet s'accompagne d'un décaissement total du sous-sol côté rue, entraînant une typologie R+2+C visible depuis le domaine public,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dispose qu'une demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

CONSIDERANT que par son gabarit, sa composition et sa représentation, le projet de construction envisagé est en rupture avec l'environnement du quartier et n'apparaît pas pertinent,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » dispose notamment que :

- Les arbres de haute-tige et arbres de parc doivent être maintenus dans une bande de 3 m en arrière de la limite de terrain donnant sur les voies et emprises publiques ou à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Eléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable »
- Sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction, limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable
  - o à condition qu'aucune autre solution pour l'implantation de la construction ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
  - o à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5 m et 2 m ;

CONSIDERANT que le projet prévoit l'abattage de 2 arbres situés dans la bande de 3 m en arrière de l'alignement pour la création d'un des deux accès alors même qu'une autre solution peut être envisagée et permettre la préservation des 2 sujets,

CONSIDERANT que l'article UG 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » dispose qu'il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière,

CONSIDERANT que chaque construction présente un accès direct depuis la voie publique, séparé l'un de l'autre par un muret, ce qui porte à 2 accès véhicules sur une même unité foncière,

Par ces motifs,

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le permis de construire, entraînant la création de 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est **refusé pour les motifs énoncés à l'article 2.**

**Article 2 :** 1) Conformément aux dispositions des articles UG 2.1, UG 2.2, UG 2.3 et UG 3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles doivent respecter une typologie de R+1+C.

- Les nouvelles constructions doivent présenter une cohérence architecturale avec les lieux avoisinants, notamment en termes de matériaux et de coloris. Ici, la construction propose une rupture architecturale : façade claire avec toiture en noire alors que les constructions existantes dans les lieux avoisinants présentent présente des matériaux traditionnels (pierre meulière et tuiles en terre cuite ou enduit ocres ou de couleurs avec tuiles en terre cuite ou ardoises). **Dans le cadre d'un nouveau projet, il conviendra de privilégier une implantation et un volume adaptés à l'échelle du terrain (voir gabarit constructions voisines existantes), des matériaux durables et des teintes traditionnelles (tons ocres ou beiges en façade rappelant les meulières et constructions environnantes).** L'emploi du blanc étant trop contrasté avec les huisseries dans les tons gris anthracite. Les coloris pourront être choisis dans la charte chromatique de la commune.
- L'unité foncière ne devra présenter qu'un seul accès véhicule. Dans le cas de la construction de plusieurs logements, l'accès devra être mutualisé. Cette mutualisation permettra également la préservation des 2 arbres de haute-tige situés dans la bande de 3 m en arrière de la limite de terrain donnant sur l'avenue Montagne Bon Air

2) Conformément à l'avis du gestionnaire de la voirie communale, aucune suppression de candélabre ne sera autorisée. Le déplacement d'ouvrage existant sur le domaine public sera à la charge du pétitionnaire.

**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 27 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.