

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****REFUS DE PERMIS D'AMENAGER
du MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE****Demande déposée le 25/06/2024****N° PA 78 126 24 G0002**

Par :	Stéphane MICHEL
Domicilié :	32 avenue Emma 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis :	32 avenue Emma
Cadastré :	AI 954
Superficie :	1 356 m ²
Nature des Travaux :	Division foncière d'un terrain bâti, entraînant la création d'un lot destiné à être bâti d'une superficie de 583.91 m ² (lotissement)

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, 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^{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 l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 17/07/2024,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 26/08/2024,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 17/07/2024,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 19/08/2024,

VU l'avis du gestionnaire de la voirie communale, en date du 26/07/2024,

CONSIDERANT que par avis conforme, l'Architecte des Bâtiments de France a assorti son accord de prescriptions et de recommandations, et qu'il y a lieu d'en tenir compte,

CONSIDERANT que l'article UG 1.1 « Volumétrie et implantations des constructions » du règlement du Plan local d'urbanisme, fixe les occupations et utilisations du sol interdites et celles autorisées sous condition,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le demandeur ne précise pas dans sa demande la destination de la future construction (autre que « *construction familiale* ») sur le lot destiné à être bâti, ce qui ne permet pas de vérifier si la division est conforme aux dispositions de l'article UG 1.1,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement du Plan local d'urbanisme, dispose notamment que la demande d'autorisation d'urbanisme 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 l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 qu'en l'espèce, le terrain concerné par l'opération de division foncière – situé dans le quartier de la Feuillaume qui est constitué de terrains jardinés et arborés, identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV (chapitre 3) du règlement du Plan local d'urbanisme comme « éléments du paysage à préserver » - contribue, de par sa superficie (1356 m²) et son espace libre, à la préservation du paysage naturel du quartier, ce que mettrait en péril la division projetée,

CONSIDERANT qu'en l'état, le projet de division est de nature à porter atteinte aux caractéristiques environnementales et paysagères du quartier en générant un espace constructible contraint en cœur d'îlot (division en drapeau avec lot à bâtir en fond de parcelle),

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France, bien que donnant son accord assorti de prescriptions, dispose également que « *la division parcellaire ne devrait pas être accordée* »,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager, portant sur la division foncière d'un terrain bâti, entraînant la création d'un lot à bâtir (création d'un lotissement), est refusé **pour les motifs énoncés à l'article 2.**

Article 2 : I) Les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier si le projet est conforme aux dispositions de l'article UG 1.1 du règlement du Plan local d'urbanisme.
En effet, le demandeur n'indique pas la destination de la future construction sur le lot destiné à être bâti.

II) Le projet de division, qui met en péril la préservation du paysage naturel du quartier auquel contribue le terrain existant (avant division), est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage naturel du quartier, et doit donc être refusé au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme et des dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du Plan local d'urbanisme.

III) Dans son avis conforme du 19/08/2024 (accord assorti de prescriptions annexé au présent arrêté), qui s'impose à l'autorité compétente en matière de décision d'urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France indique notamment que le projet, en l'état, ne devrait pas être accordé :

« (1) *Le projet de division parcellaire propose une nouvelle forme de parcelle et un accès par venelle intérieure non commune au secteur pavillonnaire dont la densité relative permet de valoriser un quartier particulièrement arboré. Par conséquent, la division parcellaire ne devrait*

pas être accordée ou ne devrait être accordée que sous réserve de prescriptions paysagères et architecturales limitant la densification et l'artificialisation de l'îlot.

(2) Le futur projet de construction devra démontrer la qualité de son aménagement et de son insertion au regard des enjeux urbains et paysagers spécifiques aux abords du monument protégé annexé.

Dans une perspective de valorisation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur :

- Privilégier une implantation et des volumes conçus et réalisés en fonction du relief du terrain d'assise et adaptés à celui-ci en minimisant les remaniements de terrains (éviter les effets de plate-forme, rampe et talus).
- Créer une continuité et une articulation avec le contexte bâti en tenant compte de l'implantation, des formes et gabarits du bâti existant.
- Limiter les hauteurs à des volumes plus faibles que les constructions avoisinantes.
- Intégrer des matériaux durables, teintes et dispositifs traditionnels.
- Préserver au maximum l'aspect naturel du terrain, notamment par le maintien et la mise en valeur de la végétation existante.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée aux stricts besoins techniques.
- Préserver les compositions du jardin et de la végétation. »

Article 3 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique 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 21 OCT. 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.