

**MAIRIE  
de LA CELLE ST CLOUD**

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

**Demande déposée le 06.11.2024**

**N° PC 78 126 23 G0005/M01**

<b>Par :</b>	Mme Ambre AUGÉY 9, square Las Cases 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
<b>Sur un terrain sis à :</b>	17, allée du coteau (lot à bâtir issu de la division foncière d'un terrain, autorisée par une déclaration préalable)
<b>Cadastré :</b>	AP 750
<b>Superficie :</b>	283m <sup>2</sup>
<b>Nature des Travaux :</b>	Modifications demandées : Agrandissement du sous-sol, création d'un escalier extérieur et d'une cour anglaise, Diverses modifications de l'aspect extérieur et de l'implantation de la construction (maison individuelle)

**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, le 10 octobre 2023 et le 08 octobre 2024,

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 la déclaration préalable n° DP 78 126 21 G0145 du 10.09.2021, ayant autorisé la division dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU le permis de construire initial n° PC 78 126 23 G0005 du 12.07.2023,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO), en date du 07.11./2024,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, dispose que les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu la construction d'un escalier extérieur à moins de 5 mètres en arrière de l'alignement (av. du Maréchal de Lattre de Tassigny),

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation 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 5.50 mètres pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>, et sans pouvoir être inférieure à 2.50m pour les parties de constructions sans baie ou pourvue de baie inférieure ou égale à 0.30m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la largeur de la marge séparative Nord, entre le balcon au R+1 de la façade Ouest (qui est une partie de construction pourvue de baie supérieure à 0.30m<sup>2</sup>) et la limite séparative Nord du terrain, est inférieure à 5.50 mètres,
- la largeur de la marge séparative Nord, entre la dalle du RDC et le sous-sol (angle Nord-Est), dont une partie se situe au-dessus du niveau du terrain naturel, et la limite séparative Nord du terrain, n'est que de 1.50m,
- l'escalier extérieur projeté, dont une partie est édifiée au-dessus du niveau du terrain naturel (partie de construction en élévation), est implanté sur la limite séparative Est du terrain,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, dispose que l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 18% de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol des constructions projetées (maison y compris partie du sous-sol édifiée au-dessus du niveau du terrain naturel, et partie de l'escalier extérieur édifiée au-dessus du niveau du terrain naturel) excède 18 % de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, dispose notamment que la hauteur des constructions en secteur UG ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel, 7 mètres à l'égout de toit et 10 mètres au faîtage,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la hauteur de l'égout de toit - par rapport au niveau du terrain naturel - est de 7.07m à l'angle Sud-Est (le plan de masse indique la cote NGF de 108.47 pour le niveau du terrain naturel et la cote NGF de 115.54 pour l'égout), soit une hauteur à l'égout de la construction au-delà des 7m maximum autorisés,
- la hauteur du faîtage - par rapport au niveau du terrain naturel - est de 10.07m à l'angle Sud-Est (le plan de masse indique la cote NGF de 108.47 pour le niveau du terrain naturel et la cote NGF de 118.54m pour le faîtage), soit une hauteur au faîtage de la construction au-delà des 10m maximum autorisés,

En conséquence et par ces motifs,

## ARRETE

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

*Article 2* : Le projet modifié n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, en matière d'implantation par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'en matière d'emprise au sol et de hauteur.

*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 DEC. 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.