

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

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

|                               |  |                           |
|-------------------------------|--|---------------------------|
| Demande déposée le 11.02.2025 |  | N° PC 78 126 21 G0028/M01 |
|                               | <p>Par : M. TORTET Yvan</p> <p>Domicilié : 49/55, avenue de la Jonchère<br/>17, hameau les chardonnerets<br/>Domaine St François d'Assise<br/>78170 LA CELLE SAINT-CLOUD</p> <p>Sur un terrain sis à : 37, avenue Auguste Dutreux<br/>78170 LA CELLE ST CLOUD</p> <p>Cadastré : AI 1030 (lot à bâtir de 498m<sup>2</sup> issu d'une division foncière)</p> |                           |
| Nature des Travaux :          | <p><u>Modifications projetées :</u></p> <p>Construction d'une annexe pour le stationnement des vélos (en remplacement d'un abri de jardin), diverses modifications des façades de la maison, modification des clôtures, modification de la cour anglaise et de son accès, diminution de la superficie de la zone en béton lavé</p>                         |                           |

**Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,**

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article L.442-14,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de LA CELLE ST CLOUD approuvé le 13 juin 2017, modifié le 15 décembre 2020, le 10 octobre 2023 et le 8 octobre 2024,

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 le permis d'aménager n° PA 78 126 17 G0002, délivré à la société BATITERRE le 22/09/2017,

VU la réception en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis d'aménager n° PA 78 126 17 G0002, en date du 20/09/2018,

VU le permis de construire n° PC 78 126 21 G0028 délivré à M. TORTET Ivan, sous réserve du respect de prescriptions, en date du 13.10.2021,

VU la déclaration d'ouverture du chantier du permis de construire n° PC 78 126 21 G0028, reçue le 09.10.2024,

Vu la présente demande de permis d'aménager modificatif,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 14.02.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07.04.2025,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, disposant notamment que « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat* », les règles d'urbanisme applicables à la présente demande de permis de construire modificatif sont celles en vigueur à la date de la décision (notamment le PLU modifié le 08/10/2024),

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), dispose notamment que par rapport aux limites du terrain, les constructions en élévation (*mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins de 1.50m de haut et 6m<sup>2</sup> d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30cm, gouttière pendante non comprise, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2.50m*) doivent ménager une « *marge séparatives* » non aedificandi, dont la largeur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'acrotère pour les constructions avec toit-terrasse), calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les parties de constructions sans baie ou pourvues de baie(s) inférieures ou égale(s) à 0.30m<sup>2</sup>, et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>,

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

- la construction d'une annexe d'une emprise de 8.40m<sup>2</sup> et de 2.60m de hauteur (affectée au stationnement des vélos) en remplacement d'un abri de jardin autorisé au permis de construire initial, dont la façade Nord (sans baie) est implantée à moins de 4m de la limite séparative Nord du terrain,
- la création de 2 nouvelles baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup> sur la façade Sud de la maison, implantée à moins de 7m de la limite séparative Sud du terrain,
- l'agrandissement d'une baie au RDC de la façade Est de la maison (supérieure à 0.30m<sup>2</sup>), implantée à moins de 7m de la limite séparative Est du terrain,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme (dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions), dispose que l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière en secteur UGb,

CONSIDERANT que l'annexe 1 du plan local d'urbanisme dispose notamment que l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (30cm maximum), et que sont exclus du calcul de l'emprise au sol certains éléments notamment les abris de jardins d'une emprise inférieure à 8m<sup>2</sup> (limité à un seul par unité foncière),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu la construction d'une annexe affectée au stationnement des vélos (en remplacement d'un abri de jardin autorisé au permis initial), entrant dans le calcul de l'emprise au sol, ce qui porte l'emprise au sol totale des constructions après travaux projetés (maison et annexe) au-delà de l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain,

En conséquence et par ces motifs,

**ARRETE**

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

**Article 2** : 1) L'annexe projetée affectée au stationnement des vélos est implantée à seulement 1.10m de la limite séparative Nord du terrain, ce qui va à l'encontre des dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme, qui imposent une marge séparative non aedificandi d'au moins 4m entre les limites séparatives du terrain et les parties de construction en élévation ne comportant pas de baie.

La création de 2 baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>, au RDC et au R+1 de la façade Sud de la maison, implantée à moins de 7m de la limite séparative Sud du terrain, va à l'encontre des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, qui imposent une marge séparative non aedificandi d'au moins 7m entre les limites séparatives du terrain et les parties de construction en élévation pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>.

L'agrandissement de 2 baies (autorisée au permis initial) supérieures à 0.30m<sup>2</sup> au RDC et au R+1 de la façade Est de la maison, implantée à moins de 7m de la limite séparative est du terrain, va à l'encontre des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, qui imposent une marge séparative non aedificandi d'au moins 7m entre les limites séparatives du terrain et les parties de construction pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>.

2) L'emprise au sol des constructions sur le terrain (annexe affectée au stationnement des vélos et maison) dépasse l'emprise au sol maximum autorisée (74.70m<sup>2</sup> maximum), ce qui va à l'encontre des dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme.

**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.

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

P/Le Maire,  
La Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme,

#signature#

---

**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.