

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

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

Demande déposée le 20.03.2025		N° PC 78 126 21 G0026/M03
	Par : M. DUCROUX Quentin	
	Domicilié : 36 bis, avenue de Louveciennes 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	
Sur un terrain sis à :	36 bis, avenue de Louveciennes	
	Cadastré : AO 480 Superficie : 352m <sup>2</sup>	
Nature des Travaux :	construction d'un abri de jardin d'une superficie de 6.50m <sup>2</sup> et d'un garage à vélos d'une superficie de 6.50m <sup>2</sup> , installation de modules extérieurs de pompe à chaleur sur la façade Nord de la maison	

**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, 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 de construire initial n° PC 78 126 21 G0026, délivré le 08/08/2021 à la société Sybarite Development,

VU le transfert de permis de construire n° PC 78 126 21 G0026/T01, délivré le 04/07/2022 à M. et Mme DUCROUX,

VU le permis de construire modificatif n° PC 78 126 21 G0026/M02, délivré le 13/03/2023 à M. DUCROUX,

VU la présente demande de permis de construire modificatif,

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 *qu'en secteur UGd, par rapport aux limites de l'unité foncière,*

- *les constructions en élévation 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>,*
- *les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,*
- *sont exclus du calcul de « la marge séparative » 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,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce :

- les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier si la hauteur du garage à vélos (dont la superficie est de 6.50m<sup>2</sup>), implanté sur la limite séparative Sud du terrain, est inférieure à 2.50m par rapport au niveau du terrain naturel,
- les modules extérieurs de pompe à chaleur, installés sur la façade Nord de la maison, sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative Nord du terrain,
- les pièces du dossier ne précisent pas si les coffrages intégrant les modules extérieurs de pompe à chaleur sont des caissons d'insonorisation,

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

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 jardin d'une emprise inférieure à 8m<sup>2</sup> (limité à un seul par unité foncière),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier si le garage à vélos projeté est édifié en-dessous ou au-dessus du niveau du terrain naturel, et donc de savoir s'il est constitutif ou non d'emprise au sol (la maison existante a déjà une emprise au sol de 15%),

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 :** Les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les pièces fournies ne permettent pas de vérifier s'ils sont conformes en matière d'emprise au sol.

Les modules extérieurs de pompes à chaleur sont implantés à moins de 4 mètres 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. En outre, le pétitionnaire ne précise pas s'ils sont intégrés dans des caissons d'insonorisation.

Les pièces fournies ne précisent pas si le garage à vélos (d'une superficie de 6.50m<sup>2</sup>) est édifié en-dessous ou au-dessus du niveau du terrain naturel et donc s'il est constitutif d'emprise au sol, et ne permettent pas de savoir si sa hauteur est inférieure à 2.50m, ce qui ne permet pas de vérifier si son implantation sur la limite séparative Sud est conforme aux dispositions de l'article UG2.1 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.