

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
du MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 19.03.2025, complétée le 15.05.2025		N° PC 78 126 25 G0004
Par :	M. CHIKOU Ahcène 15, rue de Richebourg 95360 MONTMAGNY	
Sur un terrain sis à :	77, mail du Bois Brûlé	
Cadastré :	AO500 et AO503 (lot à bâtir issu d'une division)	
Superficie :	749m²	
Nature des Travaux :	construction d'une maison individuelle R+1 et d'un carport pour le stationnement de 2 véhicules, abattage d'un arbre et plantation de 2 arbres fruitiers	

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'article L.442-14 du code de l'urbanisme, qui dispose 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 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat* »,

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 la demande de permis de construire susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 24.03.2025,

VU les demandes de pièces complémentaires, en date du 24.03.2025 et du 22.04.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 16.04.2025 et du 15.05.2025,

VU le permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005 délivré le 19.10.2022, ayant autorisé la création du lotissement dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005, en date du 01.12.2023,

VU la visite de récolement des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005 en date du 08.02.2024, ayant permis de constater leur conformité,

VU la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005, en date du 12.02.2024,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (SEFO / VERSAILLES GRAND PARC), en date du 24.03.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 18.04.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 08.04.2025,

VU le refus de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 23.05.2025,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables au projet de construction (dont le terrain d'assiette est un lot à bâtir issu d'une division autorisée par un permis d'aménager) sont celles qui étaient en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager, soit le plan local d'urbanisme en vigueur le 19.10.2022,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose notamment que par rapport aux limites de parcelles (...) les constructions en élévation doivent ménager une marge séparative non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² (ou des portes pleines), 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 2.50 mètres,
- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines), 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,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la façade Nord de la maison, comportant plusieurs baies supérieures à 0.30m², est implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article précité (art UG2.1),

CONSIDERANT que par avis conforme du 23.05.2025 (avis qui s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme), l'Architecte des Bâtiments de France refuse le projet,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

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

Article 2 : a) Le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

En effet, la façade Nord de la maison, comportant des baies supérieures à 0.30m², est implantée à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain, alors même que l'article UG2.1 du PLU exige une marge séparative minimum de 5.50m entre les parties de construction pourvue de baie(s) supérieure(s) à 0.30m² et les limites séparatives du terrain. Le vitrage opaque des baies ne permet pas de déroger à ces dispositions.

b) L'Architecte des Bâtiments de France a refusé le projet (avis annexé au présent arrêté). En raison de la localisation des travaux dans les abords d'un monument historique, le permis de construire ne peut pas être délivré sans l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 :

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.