

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

Demande déposée le 23.06.2025 et complétée le 25.07.2025		N° PC 78 126 24 G0002/M01
Par :	M. René OUANDJI BONDJA Mme Emilienne Nadine OUANDJI BONDJA 4, rue Jean Falconnier 78340 LES CLAYES SOUS BOIS	
Sur un terrain sis à :	83, mail du Bois Brûlé	
Cadastré :	AO449 (lot à bâtir issu d'une division)	
Superficie :	625m ²	
Nature des Travaux :	Surélévation du terrain fini (au droit de la terrasse projetée), Création d'une terrasse au pied des façades Est, Sud et Ouest (surélevée par rapport au niveau du terrain naturel), Création d'ouvertures éclairant le sous-sol et de petites cours anglaises devant chacune des ouvertures, Création d'un mur de soutènement en limite séparative Est (accompagné d'un exhaussement du terrain)	

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° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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 le permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0006 du 19/10/2022 délivré à la SAS CIVALIM et transféré le 14/12/2022 à la SAS LCSC GRESSETS SUISSES,

VU la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0006,

VU l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux relatifs au permis d'aménager, en date du 12.02.2024,

VU le permis de construire n° PC 78 126 24 G0002 du 23.04.2024,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 02.07.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 08.07.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 25.07.2025,

VU l'article L.442-14, 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'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO / VERSAILLES GRAND PARC), en date du 22.08.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 19.09.2025,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables au projet de construction sont celles qui étaient en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager (division dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction),

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme en vigueur le 19.10.2022, relatif à la volumétrie et implantations 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, la terrasse Sud et les cours anglaises projetées sont implantées à moins de 5m en arrière de l'alignement, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme en vigueur le 19.10.2022, 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, les terrasses Est et Ouest projetées – qui sont des parties de constructions en élévation comportant des baies supérieures à 0.30m² - sont implantées à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,

CONSIDERANT que par avis conforme du 19.09.2025 (avis qui s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme), l'Architecte des Bâtiments de France a émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte,

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 : a) Le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme en vigueur le 19.10.2022 (implantation des constructions par rapport à l'alignement et implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

En effet, la terrasse Sud et les cours anglaises projetées sont implantées à moins de 5m en arrière de l'alignement, et les terrasses Est et Ouest projetées (qui sont des parties de constructions en élévation comportant des baies supérieures à 0.30m²) sont implantées à moins de 5.50m de la limite séparative Nord du terrain.

b) Dans son avis conforme (avis annexé au présent arrêté, qui s'impose à l'autorité compétente qui se prononce sur les demandes d'autorisations d'urbanisme), l'Architecte des Bâtiments de France exige que le relief du terrain soit maintenu dans son état d'origine (sauf au droit de la construction et de ses accès) et refuse la création du mur de soutènement sur la limite séparative est du terrain.

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,

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.