

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

Demande déposée le 30.07.2025, complétée le 26.08.2025

N° PC 78 126 25 G0013

Par :	M. GUERRA DE ALMEIDA Dereck 52, avenue Théry 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	52, avenue Théry
Cadastré :	AI 458
Superficie :	647m²
Nature des Travaux :	Surélévation d'une maison individuelle (création d'une toiture de style Mansart comportant des lucarnes), Modification de baies, remplacement des menuiseries extérieures existantes, Création d'une isolation thermique par l'extérieur des façades, Modification de la clôture sur rue, Création d'un auvent (au-dessus d'un perron existant),

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 la demande de permis de construire susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 04.08.2025,

VU la demande de pièce complémentaire, en date du 04.08.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 26.08.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 24.09.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (SEFO / VERSAILLES GRAND PARC), en date du 13.08.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 27.08.2025,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité, en date du 04.08.2025,

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 05.09.2025,

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 en secteur UGb 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 4 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 7 mètres,

et que les isolations thermiques par l'extérieur des constructions existantes bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 30cm,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la maison existante (avant travaux demandés), dont les façades Est et Ouest comportent des baies supérieures à 0.30m², est implantée à environ 2.30m de la limite séparative Est du terrain et à environ 2.30m et 2.90m de la limite séparative Ouest du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité, et que les travaux demandés portent notamment sur la surélévation de cette construction et sur la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant est non conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation d'urbanisme pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard,

CONSIDERANT que selon la jurisprudence (notamment arrêt du Conseil d'Etat du 4 avril 2018 /Mmes F. et A.C., requête.n° 407445), les travaux de surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (ou à la voie publique) ne sont pas étrangers à ces dispositions (ces travaux ne sont pas sans effet à l'égard du règlement),

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la toiture projetée (sans baie sur ses pans Est et Ouest), qui est une construction en élévation à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article UG2.1, vient s'implanter à moins de 4 mètres des limites séparatives Est et Ouest du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,
- la création de la toiture projetée entraîne une surélévation de la construction existante, implantée en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 par rapport aux limites séparatives Est et Ouest, ce qui, selon la jurisprudence, n'est pas sans effet sur ces mêmes dispositions,
- les pièces du dossier ne précisent pas que l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur n'excède pas 30cm, ce qui ne permet pas de s'assurer que ces travaux n'ont pas pour résultat

d'aggraver la non-conformité de la construction existante en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives Est et Ouest du terrain,

CONSIDERANT que l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, dispose notamment que les lucarnes doivent être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et ne pas dépasser au total 1/3 du linéaire de la façade,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- les trois lucarnes projetées sur le pan Nord du toit occupent plus de 1/3 du linéaire de la façade,
- deux des trois lucarnes projetées sur le pan Sud ne sont pas installées dans les 2/3 inférieurs du toit, et les 3 lucarnes projetées sur le pan Sud occupent plus de 1/3 du linéaire de la façade,

en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.2 précité,

CONSIDERANT que l'article UG2.4 du plan local d'urbanisme, relatif au stationnement, dispose que le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

CONSIDERANT que le titre IV, chapitre 6 du plan local d'urbanisme dispose que des aires de stationnement doivent être créées pour les nouvelles constructions à usage d'habitation (les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination doivent être considérées comme des constructions nouvelles), à savoir 1 place couverte ou non pour la création d'une surface de plancher comprise entre 50m² et 70m², et au moins 2 places couvertes ou non pour une surface de plancher comprise entre 70m² et 199m²,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, les travaux entraînent la création de 75m² de surface de plancher, alors même que les pièces du dossier ne précisent pas le nombre de places de stationnement que comporte le garage, ce qui ne permet pas de vérifier si après travaux la construction d'une surface de plancher de 195m², disposera d'au moins 2 places de stationnement, conformément aux dispositions précitées,

En conséquence et par ces motifs,

AR R E T E

Article 1 : La demande de 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 toiture projetée (ne comportant pas de baie sur ses pans Est et Ouest), qui est une construction en élévation, est implantée à moins de 4 mètres des limites séparatives Est et Ouest, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1.

En outre, selon la jurisprudence, les travaux portant sur une surélévation d'une construction existante, implantée en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ils ne peuvent être considérés comme sans effet à l'égard de ces dispositions, et ne peuvent donc être autorisés.

b) Les pièces du dossier ne précisent pas si l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur projetée n'excède pas 30cm, ce qui ne permet pas de vérifier que ces travaux n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante de la construction en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives du terrain (article UG 2.1).

c) Les lucarnes projetées sur les pans de toit Nord et Sud ne respectent pas les dispositions de l'article UG 2.2 du plan local d'urbanisme.

En effet, les lucarnes projetées sur le pan Nord du toit occupent plus de 1/3 du linéaire de la façade, deux des trois lucarnes projetées sur le pan Sud ne sont pas installées dans les 2/3 inférieurs du toit, et les 3 lucarnes projetées sur le pan Sud occupent plus de 1/3 du linéaire de la façade.

d) Les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier si après travaux la construction sera conforme aux dispositions de l'article UG 2.4 du plan local d'urbanisme.

En effet, après travaux la surface de plancher de la construction sera de 195m² (création de 75m² de surface de plancher), ce qui requière au moins 2 places de stationnement sur le terrain ; or, le demandeur n'indique pas dans sa demande le nombre de place de stationnement que comporte le garage existant.

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.