

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

La Celle Saint-Cloud

**Demande déposée le 31.12.2024, complétée le 07.04.2025 et
modifiée le 01.08.2025****N° PC 78 126 24 G0030**

Par :	AMODES Monsieur Alexandre FOURRIER 27 rue Raffet 75016 PARIS
Sur un terrain sis à :	35 avenue L. R. Duchesne
Cadastré :	AL 464 et AL 325
Superficie :	7 614 m ²
Nature des Travaux :	Construction d'un ensemble immobilier comprenant : <ul style="list-style-type: none">- 27 logements en locatif social dans un immeuble d'habitation collectif (bâtiment A)- 28 logements en accession dans un immeuble d'habitation collectif (bâtiment B)- 2 logements en accession en maison individuelle Création de 64 places de stationnement et 2 locaux à vélos Abattage et plantation d'arbres de haute tige

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 (PLU) 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 l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17.10.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire de la voie départementale (Conseil Départemental des Yvelines), en date du 30.04.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA VERSAILLES GRAND PARC), en date du 23.05.2025,

VU le retour du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 24.01.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de transport et de distribution de gaz (NaTran), en date du 10.07.2025,

CONSIDERANT l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS),

CONSIDERANT le projet situé en zone UE du PLU,

CONSIDERANT que l'article UE 2.1 « Volumétrie et implantation 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 :
 - o Égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50,
 - o Égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres 50,
- La marge séparative ci-dessus indiquée peut n'être pas respectée, lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative, et ce dans la limite du gabarit du bâti voisin,

CONSIDERANT que les balcons sont définis comme une partie de construction pourvue de baie dans l'annexe 1 – Lexique du règlement du PLU,

CONSIDERANT qu'une partie des balcons est implantée à moins de 5.50 m des limites séparatives SUD (1 m et 3 m), contrevenant ainsi une des dispositions précitées,

CONSIDERANT qu'une partie de la construction (jardin RDC) est édifiée contre la limite séparative EST, sans être accolée à un bâtiment voisin, contrevenant ainsi une des dispositions précitées,

CONSIDERANT ce même article dispose également que dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux varie en fonction de la hauteur des constructions ($H_1 + H_2 / 2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m, 8 m ou 11 selon la présence de baies et de vis-à-vis,

CONSIDERANT que les plans de façades des bâtiments existants n'ont pas été fournis, ce qui ne permet pas d'apprécier la présence de baies existantes sur ces bâtiments et les éventuels vis-à-vis avec les nouveaux bâtiments,

CONSIDERANT qu'en l'absence d'information concernant la hauteur des bâtiments existants conservés, il est impossible d'apprécier le respect de la disposition du PLU suscitée,

CONSIDERANT qu'en l'absence de lien fonctionnel entre le bâtiment existant (écuries) et le nouveau bâtiment de logement, il convient de considérer l'ensemble comme deux bâtiments indépendants devant dès lors respecter les dispositions précitées,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la hauteur du bâtiment A est d'environ 13 m (H_1) et que la hauteur du bâtiment conservé (écuries) est inconnue,

CONSIDERANT alors que la distance entre ces deux bâtiments ne peut en aucun cas être inférieure à 6.50 m (en ne connaissant qu'une seule hauteur),

CONSIDERANT que la distance entre le bâtiment A et le bâtiment conservé (écuries) est de 6.45 m, en méconnaissance de la disposition suscitée,

CONSIDERANT que l'article UE 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions » dispose également que la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 m au faîtage,

CONSIDERANT qu'en l'espèce la hauteur maximale des constructions est de 14 m en certains point, contrevenant ainsi à la disposition suscitée,

CONSIDERANT que l'article R.423-1 du code de l'urbanisme dispose notamment qu'il est possible de délivrer un permis de construire à une personne qui n'est pas propriétaire du terrain, à condition que celle-ci ait obtenu l'accord du propriétaire,

CONSIDERANT que lorsque l'autorité saisie d'une telle demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif (CE, 19 juin 2015, n°368667),

CONSIDERANT qu'il a été porté à la connaissance de l'autorité compétente, la caducité d'une promesse de vente entre la pétitionnaire et la propriétaire du terrain,

CONSIDERANT que la promesse de vente devenue caduque induit que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R.423-1 mentionné précédemment, d'aucun droit à déposer une demande de permis de construire,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **refusé** dans la mesure où le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE 2.1 du règlement du PLU.

Le pétitionnaire ne répond pas aux exigences de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme pour déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur un terrain dont il n'est pas propriétaire.

Article 2 : 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 **ou** déposée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune, dans le cas d'une demande dématérialisée.

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 ou sur le site internet de la commune, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le 26 NOV. 2025

P/Le Maire,



Valérie LABORDE

Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme



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.