

**MAIRIE  
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 20.09.2025

N° PC 78 126 24 G0029/M01

Par :	SCI M.A.A.A M. ALPARSLAN Aziz 72, rue de l'avenir 93130 NOISY LE SEC
Sur un terrain sis à :	31, allée La Fontaine
Cadastré :	AM 491
Superficie :	720m <sup>2</sup>
Nature des Travaux :	<p>Création d'une piscine (bassin enterré de 8m x 4m) et d'une terrasse de plain-pied,</p> <p>Déplacement et agrandissement du bassin d'infiltration,</p> <p>Création d'une nouvelle charpente et nouvelle couverture en tuiles plates (entrant en surélévation à l'égout et au faîte de la maison) comportant un châssis de toit sur son pan Ouest,</p> <p>Réhausse de l'extension autorisée au PC initial et création d'un toit-terrasse accessible,</p> <p>Remplacement des menuiseries PVC par des menuiseries en aluminium gris anthracite,</p> <p>Suppression et modification de la dimension de baies,</p> <p>Modification de la clôture sur rue</p>

**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<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 24 G0029 délivré le 13.03.2025 à la SCI M.A.A.A.,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 23.09.2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (SEFO), en date du 16.10.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 02.10.2025,

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 24.10.2025,

VU l'avis conforme par lequel l'Architecte des Bâtiments de France refuse les travaux demandés, en date du 12.11.2025,

CONSIDERANT l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public, qui dispose notamment qu'en secteur UGa, *les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes*,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le bassin de rétention projeté est implanté à environ 1.25m en arrière de la limite de la voie publique, alors même que les constructions voisines existantes ménagent un recul plus important par rapport à la limite de la voie,

CONSIDERANT l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative, qui dispose notamment que *par rapport aux limites de l'unité foncière, 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 0.30m<sup>2</sup> (ou des portes pleines non vitrées et non ajourées), 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 3 mètres,*
- *pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup> (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 6 mètres, et que les piscines, margelle comprise, et leurs accessoires techniques doivent être implantés à au moins 4 mètres des limites séparatives,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la nouvelle toiture en tuiles comporte un châssis de toit supérieur à 0.30m<sup>2</sup> sur son pan Ouest, ce qui constitue une partie de construction pourvue d'une baie supérieure à 0.30m<sup>2</sup> implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative Ouest du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précitées,
- l'extension projetée est constituée d'un toit-terrasse accessible, ce qui constitue une partie de construction pourvue d'une baie supérieure à 0.30m<sup>2</sup> implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative Ouest du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précitées,
- la localisation des accessoires techniques de la piscine (local ou espace dédié aux dispositifs liés à son fonctionnement) n'est pas indiquée dans la demande, ce qui ne permet pas de vérifier si son implantation est conforme aux dispositions de l'article UG 2.1 précité,

CONSIDERANT l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme, relatif à la qualité urbaine, architecturale et paysagère, qui dispose que sont autorisées notamment les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par mètre carré,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, les pièces fournies ne précisent pas la teinte des nouvelles tuiles ni leur dimension, ce qui ne permet pas de vérifier si la nouvelle toiture est conforme aux dispositions de l'article UG2.2 précité,

En conséquence et par ces motifs,

## **ARRÈTE**

***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 (implantation des constructions par rapport à la voie publique et par rapport aux limites séparatives).

En outre, la localisation des accessoires techniques de la piscine n'étant pas indiquée dans le dossier, il n'est pas possible de vérifier si leur implantation est conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme.

b) Les pièces du dossier ne précisant pas la teinte et le nombre de tuiles au mètre carré de la toiture projetée, il n'est pas possible de vérifier si elle est conforme aux dispositions de l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme.

c) Par avis motivé du 12.11.2025 (avis annexé au présent arrêté), l'Architecte des Bâtiments de France a refusé le projet.

En raison de la localisation des travaux projetés dans les abords d'un monument historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision 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,

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.