

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 25/04/2024

N° DP 78 126 24 G0048

Par :	M. ADDA Marcel
Demeurant à :	35, avenue Emile Augier 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis :	35, avenue Emile Augier
Cadastré :	AI 811
Superficie :	1001m ²
Nature des travaux :	création d'une pergola à lames orientables

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 et modifié le 15 décembre 2020 et le 10 octobre 2023,

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 déclaration préalable susvisée,

VU le courrier de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 25/04/2024,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 27/05/2024,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG_b du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose que par rapport aux limites du terrain (...), les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins 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 2.50m, pour les parties de construction sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m²,
- sans pouvoir être inférieure à 5.50m, pour les parties de construction pourvues de baies supérieures à 0.30m²,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la pergola projetée (dont le côté Est non « plein » doit être vu comme une partie de construction comportant une baie supérieure à 0.30m²) est implantée à 3.73m de la limite séparative Est du terrain, en méconnaissance des dispositions précitées,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose qu'en secteur UGb du plan local d'urbanisme l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT que l'annexe 1 du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose que l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surpombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture, et que sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point, est inférieure à 1.50m,
- les balcons non clos et non couverts,
- les abris de jardin inférieurs à 8m² (limité à un par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins 3 côtés et d'une surface maximale de 40m²,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol existante sur le terrain (avant projet de pergola) est supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation 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 qu'en l'espèce, les travaux demandés - portant sur la construction d'une véranda avec toiture à lames orientables (pouvant se fermer totalement) -, constitutifs d'emprise au sol supplémentaire sur le terrain, ont pour résultat d'aggraver la non-conformité existante avec les dispositions relatives à l'emprise au sol (art. UG2.1),

En conséquence et pour ses motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de déclaration préalable fait l'objet d'une **décision d'opposition aux travaux demandés, pour les motifs mentionnés à l'article 2.**

Article 2 : 1) L'implantation de la pergola projetée (à 3.73m de la limite séparative Est du terrain) ne respecte pas les dispositions de l'article UG 2.1, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2) L'emprise au sol existante (avant travaux) sur le terrain est non conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation 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.

Or, le projet, constitutif d'emprise au sol, a pour résultat d'aggraver la non-conformité existante relative à l'emprise au sol, et ne peut donc pas être autorisé.

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 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, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le 12 JUIN 2024



P/Le Maire,

Dominique PAGES
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