

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

ARRETE D'OPPOSITION A LA DECLARATION
PREALABLE
du MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 14/10/2024 et complétée le 16/12/2024

N° DP 78 126 24 G0116

Par :	M. CHEN Xavier 122, avenue Jean Moulin 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	122, avenue Jean Moulin
Cadastré :	AP 200 et AP 199
Superficie :	657 m ²
Nature des Travaux :	Surélévation partielle de la maison entraînant une modification de la toiture, pose de panneaux photovoltaïques et création de châssis de toit, Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur des façades de la maison, Remplacement des menuiseries extérieures (porte et fenêtres) de la maison

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, le 10 octobre 2023 et le 08 octobre 2024,

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,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 28/10/2024

VU les demandes de pièces complémentaires, en date du 25/10/2024 et du 05/12/2024,

VU la réception de pièces complémentaires, en date du 16/11/2024 et du 16/12/2024,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/11/2024,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la volumétrie et aux 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 pour les toits à pentes) depuis le niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, pour les parties de construction sans baie ou comportant des baies inférieures à 0.30 m², et sans pouvoir être inférieure à 6 m pour les parties de construction comportant des baies supérieures à 0.30 m²,
- les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autres des limites séparatives lorsque la largeur en façade du terrain est inférieure ou égale à 14 mètres, ou lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume...) ; dans ces 2 cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la maison existante (avant travaux) est non conforme aux dispositions de l'article UG2.1 précitées, en ce que :

- la largeur de la marge séparative Sud (distance entre les façades Sud de la maison et la limite séparative Sud du terrain) est d'environ 2 m,
- La largeur de la marge séparative Nord (distance entre les façades Nord de la maison et la limite séparative Nord du terrain) est de 1.90 m pour la façade ménageant un retrait (l'autre façade Nord dépourvue de baie étant édifiée sur la limite séparative Nord),

CONSIDERANT que le PLU 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 que selon la jurisprudence (Conseil d'Etat, 4 avril 2018, req. n° 407445, Lebon T), les travaux de surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions d'un plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas étrangers à ces dispositions,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- les travaux projetés (surélévation) ne sont pas étrangers (sans effet) aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UG2.1 précité), en ce que la largeur des marges séparatives qu'une construction doit respecter par rapport aux limites séparatives d'un terrain est calculée notamment selon la hauteur à l'égout de toit de la construction, alors même que :
 - o il est prévu une surélévation de la maison (façade Sud existante implantée à seulement 2 m de la limite séparative Sud du terrain et à seulement 1.90 m de la limite séparative Nord du terrain) qui s'accompagne d'une augmentation de la hauteur de l'égout de toit,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de permis de construire est **refusé** pour les motifs mentionnés à l'article 2.

Article 2 : Les travaux de surélévation du bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas étrangers (sans effet) à ces dispositions (article UG2.1).

La partie de construction surélevée doit être vue comme une construction nouvelle. A ce titre, elle doit respecter les règles en vigueur, à savoir ménager un retrait de 3 m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies et 6 m pour les parties de constructions comportant des baies.

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 11 FEV. 2025



P/Le Maire,


PAGES Dominique
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.