

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****DECLARATION PREALABLE**
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22.01.2025 et complétée le 10.02.2025

N° DP 078 126 25 G0011

Par : Mme GUEBOUB Florence

Demeurant à : 30G, rue de Vindé
78170 LA CELLE SAINT-CLOUDsurface de plancher
existante (« habitation ») :
63.20m²

Sur un terrain sis à : 30G, rue de Vindé

surface de plancher créée
(habitation) :
5.80m²

Cadastré : AH 394

Superficie : 106m²surface de plancher totale
(habitation) :
69m²Nature des Travaux : Transformation d'un appentis en un
bâtiment annexe à destination
d'habitation, entraînant la création de
5.80m² de surface de plancher

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 susvisée,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 31.01.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 03.02.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 10.02.2025,

VU l'avis « sans observation » de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07.02.2025,

CONSIDERANT que l'article UA 2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dispose que les constructions en élévation doivent (mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins de 1 mètre 50 de haut et de moins de 6m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30cm) ménager une marge séparative non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- égale à la moitié de la hauteur de la construction correspondant pour tout point considéré à la différence d'altitude entre l'égout de toit principal (ou l'acrotère) et le niveau du terrain naturel, sans pouvoir toutefois être inférieure à 2.50m,
- pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0.30m², exceptées les portes pleines (non vitrées et non ajourées), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres (y compris la saillie des balcons et terrasses, etc.),

CONSIDERANT que l'annexe 1 (définitions) du plan local d'urbanisme dispose que ne sont pas considérées comme des baies, les pavés de verre et les châssis de toit situés à 1.90m au-dessus du plancher lorsque la pente de toit a une inclinaison qui permet de les considérer comme des puits de lumière,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la façade Sud-Ouest projetée comportant 2 baies de 0.30m² chacune, est une partie de construction en élévation implantée à moins de 2.50m de la limite séparative Sud-Ouest du terrain,
- la toiture projetée comportant 2 châssis de toit supérieurs à 0.30m² chacun, est une partie de construction implantée à moins de 4m de la limite séparative Sud-Ouest du terrain,

En conséquence et par ses motifs,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux demandés, **sous réserve du respect des prescriptions énoncées en article 2.**

Article 2 : Afin que les travaux demandés soient conformes aux dispositions de l'article UA2.1 du plan local d'urbanisme, les 2 baies projetées sur la nouvelle façade Sud-Ouest, implantée à moins de 2.50m de la limite séparative Sud-Ouest du terrain, ne sont pas autorisées. Afin d'apporter plus de lumière dans l'annexe, des pavés de verre pourraient être installés sur cette façade.
Les 2 châssis de toit projetés sur la nouvelle toiture sont autorisés sous réserve qu'ils se situent bien à au moins 1.90m au-dessus du plancher de la surface qu'ils éclairent.

Article 3 : La présente autorisation peut être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et, le cas échéant, d'une redevance d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement se décompose en 3 parts, dont le taux de la part communale est de 5 %.

Article 43 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique 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.

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

20 MARS 2025



P/Le Maire,

Dominique PAGES

Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de coupe ou d'abattage d'arbre qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée (articles L.424-9 et R.424-1 du code de l'urbanisme).
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée (article L.424-9 du code de l'urbanisme).
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie (article L.425-1 du code de l'urbanisme et article L.341-1 du code de l'environnement).
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **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.