

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

Demande déposée le 24.02.2025	
Par :	Xavier CHEN
Demeurant à :	122 avenue Jean Moulin 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	122 avenue Jean Moulin
Cadastré :	AP 199 et AP 200
Superficie :	657 m²
Nature des Travaux :	Isolation thermique par l'extérieur d'une maison Remplacement des menuiseries Création d'une baie et d'une porte en façade OUEST Réduction d'une toiture Pose de panneaux photovoltaïques Terrassement partiel du terrain

N° DP 078 126 25 G0018

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 susvisée,

VU l'accord assorti de prescriptions et de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 24.03.2025,

CONSIDERANT que par avis conforme, l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord sous réserve du respect de prescriptions et qu'il y a lieu de les prendre en compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions, dispose notamment que par rapport aux limites de 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'acrotère pour les toit-terrasses) calculée à partir du niveau du terrain naturel :

- sans pouvoir être inférieure à 3 m pour les parties de construction sans baie ou pourvues de baies n'excédant pas 0.30 m²,
- sans pouvoir être inférieure à 6 m pour les parties de construction pourvues de baies supérieures à 0.30 m²,

et que les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 30 cm,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'implantation de la construction existante est non-conforme aux dispositions de l'article précité dans la mesure où elle ne respecte pas les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives SUD et NORD,

CONSIDERANT que ce même article dispose notamment qu'en secteur UG l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 18 % de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol existante sur le terrain excède 18 % de la superficie de l'unité foncière (67.32 m² maximum autorisé), en méconnaissance des dispositions de l'article précité,

CONSIDERANT que le du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation de 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 le code de l'urbanisme prévoit à l'article R.152-6, que la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (en saillie) sur une construction existante peut justifier d'une dérogation par rapport aux règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol des constructions, contenues dans le du règlement du Plan Local d'Urbanisme,

En conséquence,

A R R E T E

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

Article 2 : 1) Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« Le projet concerne une construction aux proportions et vocabulaire architectural représentatifs de l'architecture d'entre deux guerres s'inscrivant dans les abords du monument protégé annexé. Afin de ne pas être en contradiction avec les objectifs de préservation attendus aux abords du monument les travaux envisagés devront respecter le caractère de la construction et être conduits dans le respect de son architecture. Par conséquent :

- Les tuiles et débords de toit avec corbeaux seront d'office l'existant.*
- Les panneaux photovoltaïques seront encastrés dans la couverture, unis mats, sans élément de fixation visible.*
- Les matériaux mis en œuvre pour l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) seront compatibles avec les supports afin d'en assurer leur pérennité et éviter des déséquilibres dans les murs et recouverts par un enduit à base de chaux.*
- Les éléments de façades tels les appareillages brique, les frises décoratives, les appuis de fenêtres, les embrasures ou tout autre élément de modénature ou de décoration seront restitués sur l'isolant en surépaisseur.*
- Les angles entrant et sortant seront réalisés avec le même enduit que le ravalement sans aucune baguette de finition rapportée sur l'enduit de finition.*
- Les garde-corps seront repositionnés après pose de l'ITE.*
- Les proportions des percements existants en façade EST seront conservées.*
- Les nouvelles fenêtres et baies auront des profilés fins.*
- Les fenêtres seront à double vantaux compartimentées par de petits bois rapportés en face extérieure du vitrage au tiers supérieur.*
- Les baies vitrées s'inspireront du modèle des menuiseries de type atelier.*
- Les fenêtres et baies seront équipées de persiennes métalliques repliables à l'instar de l'existant. Les volets roulants sont à exclure.*
- La porte d'entrée sera de facture classique pleine ou semi vitrée. Le modèle envisagé sans lien avec la typologie architecturale de la construction est à exclure.*
- Les teintes pour l'ensemble du projet seront à choisir dans le nuancier de la ville. Le blanc pur, le noir et le gris foncé sont à exclure. »*

2) Afin que les travaux projetés n'aient pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol, l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur (y compris enduit) ne devra pas excéder 30 cm.

Article 3 : 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 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

11 AVR 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 DOMMAGESOUVRAGES** : 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.