

MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 17.02.2025, complétée le 28.02.2025		N° DP 078 126 25 G0019	
Par :	Catherine FEDOROFF		Surface de plancher existante : 191.50 m ²
Demeurant à :	19 avenue Auguste Dutreux 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD		Surface de plancher créée : 8.5 m ²
Sur un terrain sis à :	19 avenue Auguste Dutreux		Surface de plancher supprimée : 33 m ²
Cadastré : Superficie :	AI 908 706 m ²		Surface de plancher totale après travaux : 167 m ²
Nature des Travaux :	Modification de la clôture donnant sur rue et du portail Extension Remplacement des menuiseries et création de baies/châssis de toit Création d'une terrasse Modification de la surface de plancher (suppression d'un plancher intérieur)		

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'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 12.03.2025,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 14.03.2025,

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

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose notamment que sont autorisées « les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m² »,

CONSIDERANT que la notice architecturale indique la pose de « tuiles mécanique couleur orange/brun » sans précision sur la taille de celles-ci, ce qui ne permet pas d'apprécier le respect de la disposition précitée,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Traitement environnemental et paysager (...) » du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose notamment que :

- L'abattage d'arbre peut être autorisé à condition que tout arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique ;
- Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...) ;
- Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...,

CONSIDERANT que le projet nécessite l'abattage de 2 arbres remplacés par des oliviers, sans précision concernant leur taille à la plantation,

CONSIDERANT que l'accès véhicule, l'aire de stationnement et les cheminements piétons sont repris en « dallage » sans autre précision, ce qui ne permet pas d'apprécier le respect d'une des dispositions précitées,

En conséquence,

ARRETE

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) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les tuiles mises en place devront correspondre à un gabarit permettant la pose d'environ 22 tuiles par m².

2) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les oliviers plantés en remplacement des sujets abattus devront avoir une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de leur plantation.
Conformément à ce même article, l'accès véhicules, l'aire de stationnement et les cheminement piétons devront être réalisés en matériaux perméables.

3) Conformément à l'avis du gestionnaire de la voirie communale, l'éventuel déplacement d'ouvrage(s) existant(s) sur le domaine public, pour permettre la création de l'accès véhicule ou la construction de la clôture, sera à la charge du pétitionnaire.

L'avis annexé à la présente décision ne vaut pas autorisation de voirie.

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 25 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.