

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

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

Demande déposée le 10/12/2024 et complétée le 06/02/2025

N° DP 78 126 24 G0138

Par :	OGEC SAINTE MARIE Monsieur DEVAUX 15 rue Béranger 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	15 rue Béranger
Cadastré :	AH 198 à 201 et AH 447 à 449
Superficie :	3 225 m ²
Nature des Travaux :	Construction de 2 ascenseurs et d'une passerelle surélevée

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,

VU les pièces modificatives déposées en mairie par le pétitionnaire le 06/02/2025, qui ont eu pour effet de saisir l'administration d'une nouvelle demande et d'ouvrir un nouveau délai d'instruction de la demande de permis de construire, en application de l'arrêt du Conseil d'Etat publié au recueil (CE 1^{er} décembre 2023, n° 448905),

VU le départ du nouveau délai d'instruction de la demande modifiée par le pétitionnaire, en date du 06/02/2025,

VU la transmission des pièces modificatives nécessaires à l'Architecte des Bâtiments de France pour émettre un nouvel avis,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 01/04/2025,

CONSIDERANT que par avis conforme, l'Architecte des Bâtiments de France a assorti son accord de prescriptions et de recommandations, et qu'il y a lieu d'en tenir compte,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UA du PLU,

CONSIDERANT que l'article UA 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dispose notamment que :

- les toitures terrasse sont interdites,
- la demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

CONSIDERANT que les constructions présentent une toiture terrasse ce qui contrevient à la disposition précitée,

CONSIDERANT que l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le terrain concerné par le projet de construction est situé dans le quartier ancien du Bourg qui est constitué d'ensembles bâtis dense et de faible hauteur,

CONSIDERANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte aux caractéristiques environnementales et paysagères du centre-bourg en présentant un élément vertical de hauteur importante, non inséré dans son contexte paysager et urbain,

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France, bien que donnant son accord assorti de prescriptions, dispose également que « *le projet n'apparaît pas pertinent [...] recommande à la collectivité de refuser le projet en l'état* »,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La demande de déclaration préalable est **refusée** pour les motifs mentionnés à l'article 2.

Article 2 : 1) Le projet de construction des ascenseurs, notamment celui du bâtiment administratif de par sa hauteur et son absence de lien avec l'ensemble bâti, ne s'inscrit pas dans le contexte paysager du Bourg et marque une rupture avec les hauteurs du secteur dont le point culminant est le clocher de l'église.

Ainsi, le projet met en péril la préservation du paysage du quartier et est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Il doit donc être refusé au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme et des dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du Plan local d'urbanisme.

2) Dans son avis conforme du 01.04.2025 (accord assorti de prescriptions annexé au présent arrêté), qui s'impose à l'autorité compétente en matière de décision d'urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France indique notamment que le projet, en l'état, ne devrait pas être accordé :

« (1) Le projet fait partie d'un ensemble bâti du bourg ancien élément constitutif des abords du monument protégé annexé participant à sa représentation. Le projet s'implante sur les hauteurs du bourg et adossé à un boisement en amont. Par sa hauteur vraisemblablement équivalente au clocher de l'église (vu l'insertion graphique) et son détachement des ensembles bâtis de l'établissement scolaire, le projet présente un élément vertical sans lien avec le contexte paysager du bourg.

Afin de ne pas être en contradiction avec les objectifs de préservation attendus aux abords du monument, et promouvoir une architecture bien insérée dans son contexte paysager et urbain, la gaine d'ascenseur prévue côté bâtiment administratif sera habillée d'un bardage bois identique au bardage bois envisagé pour les garde-corps de la passerelle afin de limiter son impact visuel.

(2) L'émergence de la gaine d'ascenseur envisagée côté bâtiment administratif par son implantation détachée du reste des bâtiments la rendant très visible porte atteinte à l'environnement bâti du centre-bourg et aux perspectives paysagères vers le monument historique. Pour l'ensemble de ces raisons, le projet n'apparaît pas pertinent. L'architecte des bâtiments de France recommande à la collectivité de refuser le projet en l'état. »

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 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 04 AVR. 2025



P/Le Maire,


PAGES Dominique
Maire-adjoint délégué 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.