

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 27.05.2025	
Par :	M. Marco BOCCHIA Mme Brunella BOSELLI
Demeurant à :	41, avenue Gabriel 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	41, avenue Gabriel
Cadastré :	AI 549
Superficie :	649m²
Nature des Travaux :	Isolation thermique par l'extérieur et diverses modifications de l'aspect extérieur d'une maison

N° DP 078 126 25 G0061

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,

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

CONSIDERANT que l'article UG2.1 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 calculée à partir du niveau du terrain naturel :

- sans pouvoir être inférieure à 4m pour les parties de construction sans baie ou pourvues de baies n'excédant pas 0.30 m²,
- sans pouvoir être inférieure à 7m 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, les façades Est et Ouest de la maison (comportant des baies supérieures à 0.30m²) sont implantées à moins de 7 mètres des limites séparatives Est et Ouest du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article précité,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme 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 qu'en l'espèce, l'isolation thermique par l'extérieur des façades va entraîner une diminution de la largeur des marges séparatives Est et Ouest, et que les pièces du dossier n'indiquent pas précisément l'épaisseur de cette isolation (enduit compris),

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme relatif à la « Volumétrie et aux implantations des constructions », dispose qu'en secteur UGb l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol de la construction avant travaux est supérieure à 15% de la superficie de l'unité foncière, en méconnaissance des dispositions de l'article précité,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme 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 qu'en l'espèce, l'isolation thermique par l'extérieur entraîne la création d'emprise au sol supplémentaire,

CONSIDERANT que l'article R.152-6 du code de l'urbanisme dispose que :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article [L. 152-5](#), est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

-l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

CONSIDERANT que dans le cadre des objectifs de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, il est justifié d'autoriser l'emprise au sol supplémentaire générée par l'isolation thermique par l'extérieur,

En conséquence et par ces motifs,

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 : 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 (article UG2.1), 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, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE ST CLOUD, le

P/Le Maire,
La Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

#signature#

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.