

**MAIRIE**  
**de LA CELLE ST CLOUD**

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

<b>Demande déposée le 18.03.2025 et complétée le 30.04.2025</b>	
<b>Par :</b>	TOUSSAINT Nicolas
<b>Demeurant à :</b>	17, allée Jules Verne 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
<b>Sur un terrain sis :</b>	17, allée Jules Verne
<b>Cadastré :</b>	AL 292
<b>Superficie :</b>	500m <sup>2</sup>
<b>Nature des travaux :</b>	Construction d'une terrasse surélevée (sur poteaux) et d'un escalier d'accès

**N° DP 78 126 25 G0033**

**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<sup>ème</sup> 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 consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 27.03.2025,

VU la majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 28.03.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 28.03.2025,

VU la demande de pièce complémentaire de l'Architecte des Bâtiments de France, par avis du 01.04.2025,

VU la réception de pièces complémentaires, en date du 30.04.2025,

VU la transmission des pièces complémentaires à l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07.05.2025,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose notamment que par rapport aux limites de l'unité foncière, *les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins :*

- *pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m<sup>2</sup> (ou des portes pleines), égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout de toit ou à l'acrotère), calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3mètres,*
- *pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup> (excepté les portes pleines), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres,*
- *pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (08.10.2024), les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque la plus grande largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres ou lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment voisin existant, lui-même édifié sur la limite séparative (et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin : hauteur, volume...); l'extension des bâtiments existants implantés sur une limite séparative ou qui ne respecteraient pas les prospects vis-à-vis des limites séparatives est autorisée dans la continuité du bâti sur une longueur de 5 mètres maximum ; dans tous les cas, la partie nouvelle ne respectant pas les règles de prospect ne devra pas comporter de baie »,*

CONSIDERANT que l'annexe I du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose qu'un balcon ou une terrasse sans pare-vue doit être considéré comme une partie de construction pourvue de baie,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la terrasse projetée, qui est une partie de construction en élévation pourvue de baie supérieure à 0.30m<sup>2</sup> (aucun pare-vue n'est prévu sur son côté Sud et les pièces fournies ne précisent pas si le pare-vue mis sur son côté Nord est plein ou ajouré), est implantée à moins de 6m des limites séparatives Nord et Sud du terrain,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantations des constructions, dispose qu'en secteur UGa, l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière, soit 100m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que l'annexe I du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose que sont exclus du calcul de l'emprise au sol, notamment les terrasses et les escaliers non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel est, en tout point, inférieure ou égale à 60cm,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, après travaux projetés, l'emprise au sol des constructions dépasse l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain (la hauteur de l'escalier et de la terrasse excède 60cm par rapport au niveau du terrain naturel et la terrasse, soutenue par des poteaux, n'est pas édifiée au sol),

En conséquence et pour ses motifs,

**ARRETE**

**Article 1 :** La demande de déclaration préalable fait l'objet d'une **décision d'opposition aux travaux demandés, pour les motifs mentionnés à l'article 2.**

**Article 2 :** Le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol.

**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, 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 :**

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