

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

<b>Demande déposée le 21.04.2025 et complétée le 19.05.2025</b>		<b>N° DP 78 126 25 G0045</b>
<b>Par :</b>	SILVERIO Fernandes	
<b>Demeurant à :</b>	1, les Fauvettes 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	
<b>Sur un terrain sis :</b>	37, avenue Lyautey	
<b>Cadastré :</b> <b>Superficie :</b>	AP333 191m <sup>2</sup>	
<b>Nature des travaux :</b>	surélévation d'une maison, création de 2 châssis de toit, agrandissement d'un balcon couvert (façade Ouest), création de baies et suppression de baie (façade Ouest), réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur et ravalement, abattage d'un arbre et plantation d'un nouvel arbre	

**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 l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (SEFO), en date du 20.05.2025,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), consulté en date du 25.04.2025,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 28.04.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 16.05.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 19.05.2025,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public) dispose que les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum, et que certains éléments de construction, comme notamment les perrons non clos et les balcons, peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite d'une saillie d'un mètre,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la construction existante, est implantée à moins de 5 mètres en arrière de l'alignement (façade Nord), en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précitées,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme au plan local d'urbanisme, 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, si les travaux de surélévation totale de la maison n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation par rapport à l'alignement (marge de recul inchangée), ils ne sont pas étrangers (sans effet) aux dispositions de l'article UG2.1 (implantation des constructions par rapport à la voie publique),

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 3 mètres,*
- *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,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'implantation de construction existante (maison avant travaux dont la hauteur à l'égout est de 3.95m) par rapport aux limites séparatives est non-conforme aux dispositions de l'article UG2.1, en ce que sa façade Est (sans baie) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative Est et sa façade Sud (pourvue de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>) est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative Sud du terrain,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme au plan local d'urbanisme, 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,

- les travaux de surélévation de la maison – aboutissant à un rehaussement de la hauteur de l'égout de toit (point de référence pour le calcul de la largeur de la marge séparative à respecter) ont pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- il est prévu la création d'un châssis de toit (sur le pan Sud de la maison) à moins de 6 mètres de la limites séparative Sud du terrain, ce qui est non conforme aux dispositions de l'article précité (UG2.1),

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions) dispose qu'en zone UG l'emprise au sol des constructions - telle que définie en annexe I - ne doit pas excéder 18% de la superficie de l'unité foncière (soit 34.38m<sup>2</sup> sur le terrain), et dispose également que lorsque sur une unité foncière, la ou les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (08.1.2024) dépasse(nt) l'emprise au sol autorisée, il ne sera possible de surélever la ou les constructions que dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière,

CONSIDERANT que l'annexe I du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose notamment 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, l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain (maison avec balcon/perron couvert et annexe) dépasse 34.38m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme au plan local d'urbanisme, 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,

- les travaux portent sur une surélévation totale de la maison dont l'emprise au sol excède 34.38m<sup>2</sup>, ce qui est non-conforme aux dispositions de l'article précité (UG2.1),
- l'extension du balcon/perron couvert situé en façade Ouest de la maison (constitutif d'emprise au sol) entraîne la création d'emprise au sol supplémentaire sur le terrain, ce qui a pour résultat d'aggraver la non-conformité existante aux dispositions de l'art. UG2.1 – emprise au sol),

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », dispose notamment que :

- *les arbres de haute-tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers (...)* doivent être maintenus,
- *sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement notamment si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes (cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire),*
- *tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence locale ou ornementale, avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1.50m et 2m, et de préférence adaptée au changement climatique »,*

CONSIDERNT qu'en l'espèce, il est prévu l'abattage d'un arbre situé au Nord-Ouest du terrain (et la plantation d'un nouvel arbre d'essence locale d'une taille comprise entre 1.50m et 2m) qui présenterait selon le demandeur un risque pour la sécurité des biens, alors même que ce risque n'est pas justifié par la production d'un état phytosanitaire de l'arbre,

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 :** a) Les travaux de surélévation totale de la maison, dont l'implantation par rapport à la voie publique n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1, ne sont pas étrangers à ces dispositions. La surélévation ne peut donc être autorisée.

b) Les travaux de surélévation totale de la maison, dont l'implantation par rapport aux limites séparatives Sud et Est n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1, entraînant une augmentation de la hauteur de l'égout de toit (servant de point de référence pour le calcul de la largeur de la marge séparative à respecter), ont pour résultat d'aggraver la non-conformité avec les dispositions de cet article.

En outre, la création d'un châssis de toit (supérieur à 0.30m<sup>2</sup>) sur le pan Sud de la maison, à moins de 6 mètres de la limite séparative Sud du terrain est non conforme aux dispositions de l'article UG2.1.

Ces travaux ne peuvent donc pas être autorisés.

c) La surélévation totale de la maison, dont l'emprise au sol excède l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain, est non conforme aux dispositions de l'article UG2.1, qui prévoient notamment que lorsque sur une unité foncière, la ou les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (08.1.2024) dépasse(nt) l'emprise au sol autorisée, il n'est possible de surélever la ou les constructions que dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière.

En outre, les travaux d'extension du balcon/perron couvert situé en façade Ouest, entraînant la création d'emprise au sol supplémentaire sur le terrain, ont pour résultat d'aggraver la non-conformité avec les dispositions de cet article.

Ces travaux ne peuvent donc pas être autorisés.

d) La nécessité d'abattre un arbre situé au Nord-Ouest du terrain, qui selon le demandeur présenterait un risque pour la sécurité des biens, n'est pas justifiée par la production d'un état phytosanitaire, ce qui ne permet pas de vérifier si cet abattage est conforme aux dispositions de l'article UG2.3.

L'abattage ne peut donc être autorisé.

**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