

**12/05/MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**NON OPPOSITION A DECLARATION
PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 03/07/2025		N° DP 078 126 25 G0073	
Par :	Mme CLAVIE Laurence		
Demeurant à :	7, avenue Lucien Mention 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD		Surface de plancher existante 146.19m²
Sur un terrain sis à :	7, avenue Lucien Mention		Surface de plancher créée : 6.97m²
Cadastré :	AO 493 (terrain issu d'une division autorisée par un permis d'aménager)		Surface de plancher totale (après travaux) : 153.46m²
Nature des Travaux :	Construction d'un carport sur une aire de stationnement existante, d'un abri de jardin de 6.97m² de surface de plancher et de terrasses de plain-pied, Création d'une allée piétonne perméable		

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.152-3,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA CELLE ST CLOUD approuvé le 13 juin 2017, et modifié le 15/12/2020, le 10/10/2023 et le 08/10/2025,

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 le permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0004 ayant autorisé la division dont est issu le terrain objet des travaux, en date du 08.11.2022,

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis d'aménager, reçue le 23/03/2023,

VU la visite de récolement des travaux du permis d'aménager le 30/03/2023, et la non contestation de leur conformité,

VU la demande de déclaration préalable susvisée, comportant une demande d'adaptation mineure des règles d'implantation (article UG2.1 du PLU), afin de préserver 2 arbres sur le terrain,

VU le courrier de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 04/07/2025,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 16/07/2025,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement, en date du 11/07/2025,

CONSIDERANT que par avis du 11/07/2025, le gestionnaire des réseaux d'assainissement a émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (applicable à la date de délivrance du permis d'aménager du 08.11.2022), relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions dispose notamment que :

- dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public : *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,*
- dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : *par rapport aux limites de parcelles (...), 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 (à l'égout de toit ou à l'acrotère), calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieurs à 2.50m, pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² ou des portes pleines,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce :

- le carport projeté ménage un recul de 4.16m en arrière de la limite de l'emprise publique (parcelle AO 173), ce qui représente un écart d'environ 17% de son implantation par rapport à la règle méconnue,
- le carport projeté est édifié à 1.56m de la limite séparative Sud du terrain, ce qui représente un écart de presque 40% de son implantation par rapport à la règle méconnue,

CONSIDERANT que l'article L.152-3 du code de l'urbanisme dispose que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, si la nature du terrain (comportant plusieurs arbres à préserver en application des dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, dont 2 se situent à 3m du carport projeté) justifie une adaptation mineure des règles d'implantation pour le carport, l'écart entre les dispositions de l'article UG2.1 et l'implantation du projet est trop important pour être considéré comme « mineur »,

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, avec une adaptation mineure des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (implantation du carport par rapport à l'emprise publique et par rapport à la limite séparative Sud), sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : a) Afin que le carport projeté puisse bénéficier d'une adaptation mineure des règles d'implantation - comme prévue par l'article L.152-3 du code de l'urbanisme -, celui-ci devra être implanté à au moins 4.50m en arrière de l'alignement (limite avec la parcelle AO173) et au moins 2.05m de la limite séparative Sud ; cette implantation permettra de préserver les 2 arbres situés à proximité du carport.

Un écart plus important entre les dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme et l'implantation du carport ne pourrait être considéré comme une adaptation mineure des règles d'implantation.

b) Le demandeur devra respecter les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis de SEFO annexé au présent arrêté), notamment :

Les eaux pluviales générées par les constructions doivent être gérées à la parcelle, sauf impossibilité démontrée ;

En cas de nouveau raccordement, vous devrez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié téléchargeable sur le site.

Article 3 : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et, le cas échéant, d'une redevance d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement se décompose en 3 parts, dont le taux de la part communale est de 5 %.

Article 4 : 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.

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 :

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'enseulement, 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.