

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

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 26.05.2025 et complétée le 31.07.2025		N° DP 078 126 25 G0056
Par :	M. RAFFA Mohamed	
Demeurant à :	21 bis, avenue des Puits 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	
Sur un terrain sis à :	21 bis avenue des Puits	
Cadastré :	AI 708	
Nature des Travaux :	Construction d'une véranda de 67.80m² de surface de plancher (édifiée depuis plus de 10 ans/pour régularisation), Création d'une baie, Elargissement de l'accès véhicules et de la rampe d'accès au garage, Modification de la clôture	

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 15/12/2020, le 10/10/2023 et le 08/10/2024,

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,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 03.06.2025,

VU les demandes de pièces complémentaires, en date du 03.06.2025, 16.06.2025 et 28.07.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en dates du 05.06.2025, 22.07.2025 et 31.07.2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 26.08.2025,

Considérant que les travaux se situent en secteur UGb du plan local d'urbanisme,

Considérant que l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions (dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), dispose qu'en secteur UGb, 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 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 4 mètres pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² ou des portes pleines,
- Sans pouvoir être inférieure à 7 mètres pour les parties de constructions pourvues de baie(s) supérieure(s) à 0.30m²,

Considérant qu'en l'espèce, la largeur de la marge séparative Sud - entre la façade vitrée Sud de la véranda et la limite séparative Sud du terrain – est inférieure à 7 mètres, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité,

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

Considérant qu'en l'espèce, l'emprise au sol existante (avant construction de la véranda) est supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain,

Considérant 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 d'urbanisme 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,

Considérant qu'en l'espèce, la véranda 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'article précité (UG2.1/ emprise au sol),

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

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

Article 2 : 1) L'implantation de la véranda n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), en ce que sa façade Sud (pourvue de baies supérieures à 0.30m²) est implantée à moins de 7 mètres de la limite séparative Sud du terrain.

2) Les travaux demandés ont pour résultat d'aggraver la non-conformité existante aux dispositions de l'article UG2.1 (emprise au sol), ce qui ne permet pas d'autoriser la demande en application des dispositions de plan local d'urbanisme.

En effet, avant la construction de la véranda, l'emprise au sol sur le terrain excède déjà l'emprise au sol maximale autorisée de 15% (non-conformité existante) et la construction de la véranda, qui constitue de l'emprise au sol, a pour résultat d'aggraver cette non-conformité existante.

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.

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'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.