

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

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 03.10.2025, complétée le 05.11.2025	N° DP 078 126 25 G0100
Par : BCM PARIS M. GAZZAH Habib 84, avenue Henri Martin 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES	
Adresse des travaux : 16, allée de la Forêt 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	
Terrain cadastré : AL 204 (374m²)	
Nature des Travaux : Isolation par l'extérieur des façades d'une maison, Remplacement des fenêtres, Démolition d'une véranda, Démolition de la clôture sur rue et création d'une nouvelle 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° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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 07.10.2025,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 08.10.2025 et en date du 21.10.2025,

VU la consultation du gestionnaire de la voirie, en date du 03.11.2025,

VU le refus de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 04.11.2025,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 05.11.2025,

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

CONSIDERANT que par avis du 04.11.2025, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord, et qu'en raison de la localisation des travaux dans les abords d'un monument historique cet avis s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme,

CONSIDERANT l'article UG2.1 du règlement du PLU, relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions, qui 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 (à l'acrotère pour les toit-terrasses) calculée à partir du niveau du terrain naturel :

- sans pouvoir être inférieure à 3m pour les parties de construction sans baie ou pourvues de baies n'excédant pas 0.30 m²,
- sans pouvoir être inférieure à 6m 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 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 de 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 porte notamment sur les façades Nord et Sud de la maison, qui sont implantées en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 précité par rapport aux limites séparatives Nord et Sud du terrain, alors même que les pièces du dossier ne précisent pas qu'elle est l'épaisseur totale du dispositif (ITE), ce qui ne permet pas de s'assurer que les travaux n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation,

CONSIDERANT l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qui dispose notamment que :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2m au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue, en tout point ;
- Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonneries), les portails et portillons à hauteur de 10% minimum ;
- Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent être perméables en partie basse et inclure la création de passages d'au moins 10 x 10cm de dimensions au bas de la clôture.

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- le plan de la clôture projetée ne matérialise pas le niveau du trottoir et ne comporte pas d'échelle graphique, ce qui ne permet pas de vérifier si sa hauteur, en tout point, est conforme aux dispositions de l'article UG2.2 précité,
- les pièces fournies (photomontage et plan en élévation) ne permettent pas de s'assurer que les portail et portillon sont ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum ; le plan fourni ne permet pas de s'assurer que la clôture surmontant le muret de soubassement est ajourée, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum ;
- la clôture projetée ne prévoit pas en sa partie basse de passages permettant la libre circulation de la petite faune, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.2 précité,

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. Vous ne pouvez pas réaliser les travaux projetés.

Article 2 : a) Par avis du 04.11.2025 (annexé au présent arrêté), l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord ; cet avis s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme, en raison de la localisation des travaux dans les abords d'un monument historique.

« Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.

Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Le projet concerne une construction aux proportions et vocabulaire architectural représentatifs de l'architecture de l'entre deux guerres s'inscrivant dans les abords du monument protégé annexé. Considérant, la modification des façades avec la mise en oeuvre d'un isolant de type polystyrène, incompatible avec la préservation des maçonneries anciennes (absence de perspirance), ne permettant pas de conserver l'unité d'ensemble architectural (modification de la volumétrie par épaissement, disparition du vocabulaire des façades), le projet allant à l'encontre des objectifs de préservation de cette architecture et portant atteinte à la représentation des abords est refusé.

Par ailleurs, le dossier est incomplet. Le document Cerfa fait état du remplacement des fenêtres et remplacement de la clôture, or les documents fournis ne permettent pas de se prononcer. Il conviendra de fournir :

**Plan des façades et toiture avant/après travaux, côté en trois dimensions.*

**Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.*

**Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet (construction et clôture) dans son environnement à produire depuis l'espace public, en différentes perspectives significatives.*

(2) Tous traitements, dispositifs ou matériaux, sans lien avec l'époque d'édification de la construction seront à proscrire. Afin de respecter l'identité architecturale de la construction, les travaux devront permettre la conservation ou la restauration de ses caractéristiques d'origine.

b) Les pièces fournies ne précisent pas si l'épaisseur totale du dispositif d'isolation thermique sur les façades Nord et Sud de la maison n'excède pas 30cm, ce qui ne permet pas de s'assurer que ces travaux n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives Nord et Sud du terrain (art. UG2.1 du PLU).

c) Les pièces fournies ne permettent pas de s'assurer de la conformité de la hauteur de la clôture, en tout point, par rapport au niveau du trottoir (2m maximum), et de s'assurer qu'elle est suffisamment ajourée (art UG2.2).

En outre, selon les pièces fournies, la clôture ne comporte pas de passages permettant la libre circulation de la petite faune en sa partie basse, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.2.

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,

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.