

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

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 13.11.2025, complétée le ... (non complétée)		N° DP 078 126 25 G0112
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 :	Remplacement des fenêtres existantes, Remplacement de la fenêtre d'une lucarne, Création d'une nouvelle clôture (après démolition clôture existante).	

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 17.11.2025,

VU les demandes de pièces complémentaires, en dates du 17.11.2025 du 03.12.2025 et du 13.01.2026,

VU le refus de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 30.01.2026,

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

CONSIDERANT le refus de l'Architecte des Bâtiments de France, par avis conforme du 30.01.2026 (avis qui 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),

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 de 2m au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue, en tout point ;
- Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, notamment à hauteur de 10% minimum pour les portails et les portillons ;
- 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 comporte ni échelle graphique ni cotes de hauteur, ce qui ne permet pas de connaître la hauteur de l'ouvrage (piliers, muret de soubassement, portail et portillon) et les dimensions des passages créés pour permettre la libre circulation de la petite faune,
- Le photomontage de la clôture projetée montre un portail et un portillon non ajourés,

CONSIDERANT les pièces graphiques fournies (DPC4), qui présentent la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur et le ravalement des façades de la maison, la démolition d'une véranda et la suppression de pavés de verre sur une des façades, alors même que le demandeur déclare dans le cerfa et dans la notice que les travaux projetés ne portent que sur la création d'une nouvelle clôture et le remplacement des fenêtres existantes,

CONSIDERANT qu'il existe une incohérence entre les travaux déclarés par le demandeur et les pièces graphiques jointes à la demande,

En conséquence et par ces motifs,

A R R E T E

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 30.01.2026 (annexé au présent arrêté), l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord pour les travaux demandés.

« 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.

(...)

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

(1) Considérant la nature des travaux indiqués dans le document Cerfa, à savoir :

**Remplacement des fenêtres par des fenêtres en aluminium blanc.*

**Remplacement de la clôture et du portail actuel, par un portail coulissant électrique, une clôture avec un soubassement en mur plein et une clôture ajourée en aluminium blanc ainsi que l'ajout d'un portillon.*

Considérant les documents graphiques faisant apparaître également des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, non reportés dans le document Cerfa, et qui ont fait l'objet d'un refus le 04.11.2025 sur la DP07812625G0100.

Considérant les préconisations faites par l'architecte des bâtiments de France, lors de la permanence du 04.12.2025 en Mairie.

Le projet, ne pouvant être instruit en l'état, est refusé.

Les documents graphiques doivent correspondre à la nature des travaux indiqués dans le document Cerfa et/ou la notice descriptive du projet.

2) *Afin de respecter l'identité architecturale de la construction, les travaux devront permettre la conservation ou la restauration de ses caractéristiques d'origine y compris le compartimentage des menuiseries. »*

En raison de la situation des travaux dans les abords d'un monument historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme.

b) Les pièces graphiques fournies ne sont pas cohérentes en ce qu'elles ne correspondent pas aux travaux déclarés par le demandeur dans le cerfa (rubrique 4.1) et décrits dans la notice, ce qui ne permet pas l'instruction du dossier.

En effet, les plans des façades (DPC4) présentent la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur et un ravalement des façades, la démolition d'une véranda et la suppression de pavés de verre sur une des façades de la maison, alors que le demandeur déclare dans la rubrique 4.1 du cerfa « nature des travaux envisagés » que les travaux portent sur le remplacement des fenêtres et la création d'une clôture sur rue (après démolition de la clôture existante). En l'état, la demande ne peut donc pas être instruite.

c) Le plan en élévation de la clôture projetée (DPC4) ne comporte ni cote de hauteur ni échelle graphique, ce qui ne permet pas de connaître la hauteur de l'ouvrage projeté et les dimensions des passages pour la libre circulation de la petite faune. En l'état, la demande ne permet donc pas de vérifier si l'ouvrage projeté est conforme aux dispositions de l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme.

En outre, le photomontage de la clôture projetée présente un portillon et un portail non ajourés, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme.

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'ensevelissement, 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** : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le TRIBUNAL ADMINISTRATIF territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également, dans un délai d'UN MOIS à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux L'AUTEUR DE LA DECISION ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

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.