

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

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 10.03.2026	
Par :	M. MICHALET Bastien Mme GRECO Laura
Demeurant à :	6, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	6, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
Cadastré :	AP91 (502m²)
Nature des Travaux :	Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (R+1 et R+2 du volume ancien) + enduit, Pose d'un bardage en zinc (extension), Création de 2 baies vitrées, Création d'une terrasse + escalier

N° DP 078 126 26 G0027

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 12.03.2026,

VU la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 12.03.2026,

Considérant l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (« volumétrie et implantation des constructions »), qui 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 peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul, à savoir :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (pas les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- Les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%).

Considérant qu'en l'espèce, la terrasse projetée est édifiée à moins de 5 mètres en arrière de l'alignement (limite entre le terrain et la voie publique) et que ce type d'ouvrage ne fait pas partie des constructions ou installations pouvant occuper l'emprise de la marge de recul,

Considérant l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme (« traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »), qui dispose qu'en zone UG, 55% de la surface totale du terrain doit rester en pleine terre (276.10m² minimum),

Considérant que l'annexe 1 du plan local d'urbanisme, relative aux définitions, dispose qu'un espace de pleine terre est un espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales, qui peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) ou en allées de jardin perméables (allées piétonnes en pavés à joints enherbés, en sable stabilisé, en dalles de pas japonais...),

Considérant qu'en l'espèce, la terrasse projetée – qui a pour effet d'imperméabiliser le sol à hauteur de 16.68m² (4m x 4.17m) - porte les surfaces de pleine terre sur le terrain en dessous de 55%, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.3 précité,

En conséquence et par ces motifs,

AR 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.

Article 2 : 1) La terrasse est implantée en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public), en ce qu'elle ne ménage pas une marge de recul d'au moins 5 mètres en arrière de l'alignement (allée des Robichons).

2) Après travaux demandés, les surfaces de pleine terre existantes sur le terrain représentent moins de 55% de la surface totale du terrain, en méconnaissance des dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).

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.