La Celle Saint-Cloud

NON-OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 24.09.2026	**N° DP 078 126 26 G0102**
Par :	Philippe CZARNECKI
Demeurant à :	22 allée des Pelouses 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	22 allée des Pelouses
Cadastré :	AL 410
Superficie :	422 m²
Nature des Travaux :	Isolation thermique par l'extérieur

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de LA CELLE ST CLOUD, approuvé le 13 juin 2017 et modifié le 15 décembre 2020, le 10 octobre 2023 et le 08 octobre 2024,

VU l'arrêté municipal n° 2026.21 du 25.03.2026 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 8ème 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 l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 05.11.2026,

CONSIDERANT que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose à l'autorité compétente,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UGa du PLU,

CONSIDERANT que l'article UG2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la volumétrie et aux implantations des constructions, dispose notamment qu'en secteur UGa :

- 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 calculée à partir du niveau du terrain naturel :
    - sans pouvoir être inférieure à 3 m pour les parties de construction sans baie ou pourvues de baies n'excédant pas 0.30 m²,

- sans pouvoir être inférieure à 6 m 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 les façades EST et OUEST sont implantées à moins de 3 m des limites séparatives,

CONSIDERANT que ce même article dispose notamment qu'en secteur UGa l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'emprise au sol existante sur le terrain excède 20 % de la superficie de l'unité foncière (84.4 m² maximum autorisé), en méconnaissance des dispositions de l'article précité,

CONSIDERANT que le code de l'urbanisme prévoit à l'article R.152-6, que la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (en saillie) sur une construction existante peut justifier d'une dérogation par rapport aux règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol des constructions, contenues dans le du règlement du Plan Local d'Urbanisme,

En conséquence,

A R R E T E

Article 1 : La présente demande de déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux demandés, **sous réserve** du respect des prescriptions émises en article 2.

***Article 2* :** 1) **Le demandeur devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :**

« Le projet concerne une construction aux proportions et vocabulaire architectural représentatifs de l'architecture des années 50, constitutive des abords du monument protégé annexé, qu'il convient de préserver.

Par conséquent, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) devra respecter la composition initiale et les caractéristiques esthétiques de la construction. A ce titre :

- *Les parements, encadrements et éléments décoratifs en pierre et en brique, qui participent à l'esthétique et l'authenticité de la construction, devront être maintenus. Toute démolition ou masquage est proscrit.*
- *Après mise en œuvre de l'ITE, l'ensemble des éléments de structure, modénatures, bandeaux et décors existants en saillie devront être restitués sur l'isolant strictement à l'identique (formes, épaisseurs....).*

Toute modification d'inspiration néo-classique, qui dénaturerait l'esprit et la cohérence de l'architecture d'origine, est exclue.»

2) Afin que les travaux projetés n'aient pas pour résultat d'aggraver la non-conformité existante en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol, l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur (y compris enduit) ne devra pas excéder 30 cm.

Article 3 : La commune est dotée d'un règlement de voirie qui concerne notamment les occupations temporaires du domaine public pour échafaudages, bennes, dépôts de matériels ou de matériaux… Tous renseignements à ce sujet pourront vous être fournis par les services techniques (01 30 78 15 12).

De plus, l'ensemble de la commune est interdit aux véhicules de plus de 3.5 tonnes. Cette interdiction sera à prendre en compte au stade des travaux. <u>Toute demande de dérogation devra être adressée aux services techniques de la commune</u>.

De même, la circulation des camions toupies à béton (véhicules de type transporteur de béton prêt à l'emploi, quelle que soit leur capacité ou tonnage) est interdite sur l'ensemble des voies communales et départementales de la commune de La Celle Saint-Cloud.

Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées par arrêté municipal motivé, sous réserve notamment d'un engagement du maître d'ouvrage et de l'entreprise en charge des travaux de remettre en état les voies éventuellement dégradées par le passage des engins.

Article 4 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique 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 **<u>ou</u>** déposée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune, dans le cas d'une demande dématérialisée.

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.

Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie ou sur le site internet de la commune, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

LA CELLE SAINT-CLOUD,

P/Le Maire
La Maire adjoint déléguée à l'urbanisme

Signé électroniquement par
Valérie LABORDE



Le 13 novembre 2026

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.341-1du 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 : 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.