

**MAIRIE  
de LA CELLE ST CLOUD**

**DECLARATION PREALABLE  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Demande déposée le 02.03.2026 et complétée le 24.03.2026</b>		<b>N° DP 078 126 25 G0024</b>
<b>Par :</b>	M. Silverio Fernandes	
<b>Domicilié à :</b>	49/55, avenue de la Jonchère 1, les Fauvettes Domaine Saint-François d'Assise 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	37, avenue Lyautey	
<b>Cadastré :</b> <b>Superficie :</b>	AP333 191m <sup>2</sup>	
<b>Nature des Travaux :</b>	<b>Surélévation d'une maison individuelle, Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur et ravalement des façades, Modification des baies, création d'un « œil de bœuf » et réfection de la toiture couvrant le perron (façade Ouest), Création de 2 châssis de toit dans la nouvelle toiture (Nord et Sud), Abattage d'un arbre et plantation d'un nouvel arbre d'essence locale</b>	<b>surface de plancher existante (« habitation ») :</b> <b>77.50m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de plancher créée (habitation) :</b> <b>19.00m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de plancher totale (habitation) :</b> <b>96.50m<sup>2</sup></b>

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

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son nouvel article L.111-35 (Loi Huwart),

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 et de signature du Maire à Mme Valérie LABORDE, 8<sup>ème</sup> Maire-adjoint, notamment dans le domaine de l'urbanisme et du droit des sols,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 04.03.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 24.03.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, en date du 18.03.2026,

CONSIDERANT que par avis du 18.03.2026 la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (compétence assainissement) a donné un accord sous réserve du respect de prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT l'article UG 2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui dispose que les constructions en élévation (mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins de 1 mètre 50 de haut et de moins de 6m<sup>2</sup> d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30cm, etc..., 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 ou à l'acrotère (calculée à partir du niveau du terrain naturel) :

- sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les parties de construction sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m<sup>2</sup>,
- sans pouvoir être inférieure à 6 mètres pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0.30m<sup>2</sup>, (excepté les portes pleines /non vitrées et non ajourées),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu de créer un châssis de toit sur le pan Sud de la nouvelle toiture, à moins de 6 mètres de la limite séparative Sud du terrain,

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

- sont autorisées notamment les toitures à pans de type « tuiles brunes et grises », à raison d'au moins 22 tuiles par mètre carré,
- les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées,

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- la notice mentionne que la nouvelle toiture sera constituée de tuiles mécaniques de teinte rouge, et n'indique pas le nombre de tuiles au mètre carré,
- il est prévu la création de 2 châssis de toit (pans Sud et Nord),

CONSIDERANT l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, qui dispose notamment que :

- les arbres de haute-tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules etc., doivent être maintenus,
- sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement notamment si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes (cette nécessité devra être justifiée par rapport phytosanitaire),
- tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence locale ou ornementale d'une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1.50m et 2m, et de préférence adaptée au changement climatique,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, la taille (au moment de la plantation) du nouvel arbre d'essence locale à planter (en remplacement du sujet à abattre) n'est pas précisé dans les pièces du dossier,

En conséquence et par ses motifs,

### **ARRETE**

**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 énoncées en article 2.**

**Article 2 :** 1) En application des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, le châssis de toit projeté sur le pan Sud, à moins de 6 mètres de la limite séparative Sud du terrain, ne devra pas excéder 0.30m<sup>2</sup>.

2) En application des dispositions de l'article UG2.2 du plan local d'urbanisme, la nouvelle toiture comportera des tuiles de type « tuiles brunes ou grises », à raison d'au moins 22 tuiles par mètre carré.  
Les 2 châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

3) En application des dispositions de l'article UG2.3, l'arbre d'essence locale - à planter en remplacement du sujet abattu – aura une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de sa plantation.

4) L'ensemble des prescriptions imposées par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (avis annexé au présent arrêté) devront être respectées, notamment :

*« La séparativité des eaux usées et pluviales y compris en domaine privé est obligatoire.*

*Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.*

*Les eaux pluviales générées par le projet de surélévation doivent impérativement être gérées de la même façon que l'existant.*

***Les pluies courantes et les 10 premiers mm de pluie doivent être infiltrées sur la parcelle.***

***La gestion des eaux pluviales à la parcelle (par infiltration) doit systématiquement être étudiée et mise en œuvre dès que possible.***

*Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests de perméabilité.*

*Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire.*

*En cas de nouveaux raccordements, vous devez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable sur le site <https://www.versaillesgrandparc.fr>.*

*L'autorisation de voirie est à solliciter en mairie ».*

(Extrait de l'avis)

**Article 3 :** La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et, le cas échéant, d'une redevance d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement se décompose en 3 parts, dont le taux de la part communale est de 5 %.

**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 **ou** 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, 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 DOMMAGES-OUVRAGES** : 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.