



NON-OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 08.04.2026, complétée le 14.05.2026	
Par :	Dana SERRANO PHNUG Emmanuel PHUNG
Demeurant à :	14 avenue Lyautey 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis à :	14 avenue Lyautey
Cadastré :	AP 345
Superficie :	1588 m²
Nature des Travaux :	Surélévation partielle d'une maison de plain-pied Réalisation d'une ITE avec ravalement et construction de casquettes autour de la maison Remplacement des menuiseries Réaménagement du garage avec transformation en surface habitable

N° DP 078 126 26 G0042

Surface de plancher existante :
216.06 m²

Surface de plancher créée :
35.60 m²

Surface de plancher totale après travaux :
251.66 m²

Stationnement :
3 places

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 (règlement en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de division),

VU l'arrêté municipal n° 2026.21 du 25.03.2026 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 8^{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 l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 12.06.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 21.04.2026,

CONSIDERANT l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en l'absence d'une réponse expresse,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 07.05.2026,

CONSIDERANT l'accord tacite obtenu en date du 14.06.2026,

CONSIDERANT que pour être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme le projet doit respecter certaines prescriptions,

CONSIDERANT qu'il convient alors de retirer la décision tacite du 14.06.2026,

CONSIDERANT le courrier du 15.07.2026, indiquant au pétitionnaire la mise en place d'une procédure contradictoire en vue du retrait de la décision tacite favorable,

CONSIDERANT le retour « sans observations » de Mme SERRANO PHUNG suite au courrier du 14.06.2026,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG,

CONSIDERANT que l'article UG 2.1 du PLU « Volumétrie et l'implantation des constructions », dispose notamment que par rapport aux limites séparatives, *les constructions en élévations doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi dont la largeur sera au moins de 7 m pour les parties de construction comportant des baies supérieures à 0.30 m²,*

CONSIDERANT qu'en l'espèce, deux baies supérieures à 0.30 m² sont créées en façade NORD qui est implantée à moins de 7 m des limites séparative NORD ce qui contrevient à la disposition suscitée,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » dispose notamment que :

- *Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).*
- *Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.*
- *Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...*

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de place de stationnement, sans préciser le revêtement de celles-ci, ce qui ne permet pas d'apprécier le respect des dispositions suscitées,

CONSIDERANT que l'article 2.4 « Stationnement » dispose que le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement,

CONSIDERANT que le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement dispose notamment que pour les constructions à usage d'habitation :

- *A partir de 200 m² de surface de plancher : 2 places couvertes ou non minimum et 1 place supplémentaire par tranche (achevée) de 50 m² supplémentaire de surface de plancher, dans la construction (garage en sous-sol de la construction, garage accolé à la construction) ou dans une construction annexe (garage indépendant de la construction),*

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'environ 35 m² notamment par la transformation du garage en surface de plancher, amenant ainsi la surface de plancher totale à 251 m²,

CONSIDERANT qu'après travaux, pour être conforme à la disposition suscitée, le projet doit comporter 3 places de stationnement dont 1 dans une construction,

CONSIDERANT qu'en l'état, le projet comporte 3 places de stationnement en extérieur, ce qui contrevient à la disposition suscitée,

En conséquence,

ARRÊTE

Article 1 : L'accord tacite du 14.06.2026 est retiré.

La présente demande de déclaration préalable, portant notamment sur la création de 35.60 m² de surface de plancher, 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) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis complet de Versailles Grand Parc annexé au présent arrêté) devront être respectées.

2) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.1 du PLU, la façade NORD, implantée à 3 m de la limite séparative ne comportera pas de baies supérieures à 0.30 m².

3) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3 du PLU, les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...)

De même, les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

4) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.4 et au titre IV, chapitre 6 du PLU, la transformation du garage en surface habitable est partiellement autorisée.

Au regard de la surface de plancher après travaux (251 m²), le terrain doit comporter 3 places de stationnement dont au moins une dans une construction.

Article 3 : Le projet ne porte pas sur la modification de la clôture donnant sur rue. Le déplacement du portail est visible sur le plan de masse et devra faire l'objet de l'accord du service voirie (servicetechnique@ville-lacellesaintcloud.fr)

Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation dans ce secteur mais doivent se conformer aux dispositions du PLU.

Aussi, pour rappel : La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

*hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.

*crépi ton clair ou pierre naturelle,

*chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles pour la finition.

c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10 % minimum pour portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Article 4 : 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 %.

Ces taxes seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.

Article 5 : 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. Toute demande de dérogation devra être adressée aux services techniques de la commune.

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 6 : 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 ou sur le site internet de la commune, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

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** : 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.