La Celle Saint-Cloud

# DECLARATION PREALABLE MODIFICATIVE

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

| **Demande déposée le 10.09.2026, complétée le 07.10.2026** | |
|---|---|
| **Par :** | Dana SERRANO PHNUG<br>Emmanuel PHUNG |
| **Demeurant à :** | 14 avenue Lyautey<br>78170 LA CELLE SAINT-CLOUD |
| **Sur un terrain sis à :**<br><br>**Cadastré :**<br>**Superficie :** | 14 avenue Lyautey<br><br>AP 345<br>1588 m² |
| **Nature des Modifications :** | Suppression de la surélévation au profit d'une extension de plain-pied<br>Construction d'une piscine et d'une terrasse<br>Modification des dimensions de baies en façade NORD<br>Modification de l'annexe et transformation du garage en surface habitable<br>Création de 3 places de stationnement extérieures<br>Suppression de surface de plancher (isolation thermique par l'intérieur) |

**N° DP 078 126 26 G0042 M01**

Surface de plancher existante : 216.06 m²

Surface de plancher créée : 39.97 m²

Surface de plancher supprimée : 9.25 m²

Surface de plancher totale après travaux : 246.78 m²

Stationnement : 3 places extérieures

**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 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 30.09.2026,

VU l'avis favorable avec observations du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 23.10.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 24.09.2026,

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

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UG,

CONSIDERANT que l'article UG 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dispose qu'une demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

CONSIDERANT que par sa représentation (couleur grise représentée sur les façades entre les parements pierre ou sur l'intégralité de la façade NORD), le projet envisagé est en rupture avec l'environnement du quartier et n'apparait pas pertinent dans les teintes proposées,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » dispose notamment que dans un rayon de 3 m autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagement à l'exception des seuls travails d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables,

CONSIDERANT que le projet prévoit la réalisation d'une aire de stationnement en béton drainant à 2.63 m du pied d'un arbre,

CONSIDERANT que l'aire en béton drainant, bien que perméable, ne peut être considérée comme un aménagement léger et doit donc respecter la disposition suscitée,

En conséquence,

## ***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) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis complet de Versailles Grand Parc annexé au présent arrêté) devront être respectées.**

**2) Les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (avis complet d'AQUAVESC annexé au présent arrêté) devront être respectées.**

**3)** Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3 du règlement du PLU, le béton drainant de l'aire de stationnement devra s'arrêter à 3 m du pied de l'arbre existant le plus proche.

**4)** Conformément aux dispositions de l'article UG 2.2 du règlement du PLU, la construction doit présenter une cohérence architecturale avec les lieux avoisinants, notamment en termes de matériaux et de coloris.
Aussi, afin d'avoir une harmonie du cadre bâti et éviter un impact visuel trop marquant dans le contexte paysager du secteur résidentiel dans lequel s'inscrit le projet, **il convient de privilégier une teinte d'enduit à choisir dans des nuances naturelles, type sable, brun, argile ou gris béton par exemple**.
L'utilisation du gris graphite ou gris anthracite en façade est en rupture avec le contexte urbain et paysager du quartier, principalement marqué par une architecture traditionnelle et des teintes claires ou chaudes. Ainsi, le gris anthracite ou le gris graphite sont à exclure mais un gris brun peut être envisagé.

*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 %.
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 4 :* 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 5 :*** 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.

LA CELLE ST-CLOUD, Le 05 NOV. 2026

Le Maire,

Richard LEJEUNE

**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.