



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

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 26.05.2026 et complétée le 07.07.2026		N° DP 078 126 26 G0057
Par :	HILLMAN PARTNERS M. LIBERSART Timothée	
Demeurant à :	13, boulevard Berthier 75017 PARIS	Surface de plancher existante (habitation) : 324.56m ²
Sur un terrain sis à :	14, allée Corot	Surface de plancher créée (habitation) : 19.90m ²
Cadastré :	AM 564	
Superficie :	1036m ²	Surface de plancher supprimée (habitation) : 9.00m ²
Nature des Travaux :	Extension d'une maison, Démolition d'une véranda, Diverses modifications de son aspect extérieur (façades et toiture), Création d'une place de stationnement supplémentaire sur le terrain	Surface de plancher totale après travaux (habitation) : 335.46m ² Création d'une place de stationnement (non close et non couverte)

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, 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 la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 01.06.2026,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 25.06.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 07.07.2026,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07.08.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Versailles Grand Parc), en date du 24.06.2026,

VU la demande de pièces complémentaires du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Versailles Grand Parc), en date du 15/07/2026,

VU la réception des pièces complémentaires demandées par le gestionnaire des réseaux d'assainissement, en date du 24.08.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux d'assainissement, en date du 24.08.2026,

VU la décision tacite de non-opposition intervenue le 07.09.2026,

VU le retrait de la décision tacite de non-opposition du 07.09.2026,

CONSIDERANT l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et implantation des constructions, qui dispose notamment :

« Par rapport aux limites de l'unité foncière, les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- pour les parties de construction sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0.30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), 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 pourvues de baies supérieures à 0.30m² (excepté les portes pleines), 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 6 mètres,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il est prévu la création d'une baie supérieure à 0.30m² au rez-de-chaussée de la façade Est de la maison (en remplacement d'une porte), implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative Est du terrain, en méconnaissance des dispositions précitées (art UG2.1),

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, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus,*

Par exception, sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement :

- *si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes ou occasionnent des désordres importants sur les habitations (obligation de fournir un rapport phytosanitaire),*
- *si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,*
- *la réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute-tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction, limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable et à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,*

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence locale ou ornementale, de préférence adapté au changement climatique, d'une taille minimale comprise entre 1.50m et 2m au moment de la plantation,

**Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute-tige ou de parc sont interdits toutes constructions et tous aménagements à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminement doux, etc.),*

**Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « evergreen », etc.) ; les allées piétonnes devront être perméables et pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc..*

CONSIDERANT qu'en l'espèce,

- au vu des pièces DPC7 et DPC8 (photographies du terrain), le terrain comporte des arbres qui n'ont pas été matérialisés sur les plans de masse (avant et après travaux), ce qui ne permet pas de savoir s'ils sont maintenus,
- il est prévu l'extension de l'aire de stationnement à l'avant du terrain (3 places) en matériau perméable, et les pièces du dossier ne permettent pas de savoir s'il existe des arbres sur son emprise,

CONSIDERANT l'article UG3.2 du plan local d'urbanisme, relatif à la desserte par les réseaux, qui dispose que :

- les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur,
- les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont imposées, sauf en cas d'impossibilité techniques,
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite ; l'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite,
- toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le gestionnaire des réseaux d'assainissement ne s'est pas prononcé suite à la transmission le 24.08.2026 des pièces complémentaires relatives à la gestion des eaux pluviales,

CONSIDERANT que la demande aurait dû faire l'objet d'une décision de non-opposition sous réserve du respect de prescriptions,

En conséquence et par ces motifs,

A R R E T E

Article 1 : La présente demande de déclaration préalable, portant sur la création de 19.90m² de surface de plancher et la suppression de 9m² de surface de plancher, fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux demandés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : a) En application des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, la baie créée au rez-de-chaussée de la façade Est (en remplacement d'une porte), qui est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative Est du terrain, ne devra pas excéder 0.30m².

b) En application des dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme :

- tous les arbres existants sur le terrain devront être maintenus ;
- le revêtement de l'aire de stationnement sera réalisé en matériau perméable ;
- si des arbres sont présents sur l'emprise de l'aire de stationnement, il conviendra de prendre toutes les mesures nécessaires afin que les véhicules n'endommagent pas leur système racinaire (pas de passage ou stationnement des véhicules dans un rayon de 3m autour du pied d'un arbre).

c) Il conviendra de se conformer aux dispositions de l'article UG3.2 du plan local d'urbanisme et au règlement d'assainissement en vigueur.

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (Direction Cycle de l'eau), afin de vérifier la conformité de la gestion des eaux pluviales et en cas de nouveau raccordement à réaliser. En cas de nouveau raccordement, il conviendra d'établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable sur le site <https://www.versaillesgrandparc.fr/vos-demarches/demarches-en-ligneassainissement/>. L'autorisation de voirie est à solliciter auprès de la mairie.

Tout projet de construction raccordé à l'assainissement collectif est soumis à une Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), suivant les modalités prévues par la délibération D.2021.11.13 du Conseil communautaire du 30 novembre 2021, au prorata des surfaces de plancher créées et du type d'usage des surfaces déclarées.

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](https://impots.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 SAINT-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** : 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.