

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

RETRAIT D'UNE DECISION TACITE
DECLARATION PREALABLE
DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

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
		Surface de plancher créée (habitation) : 19.90m ²
Sur un terrain sis à :	14, allée Corot 78170 LA CELLE ST CLOUD Cadastré AM 564 (1036m²)	Surface de plancher supprimée (habitation) : 9.00m ²
		Surface de plancher totale après travaux (habitation) : 335.46m ²
Nature des Travaux :	Diverses modifications de l'aspect extérieur, démolition d'une véranda, extension d'une maison entraînant la création de 19.90m² de surface de plancher, Extension d'une aire de stationnement entraînant la création d'une place de stationnement supplémentaire	Création d'une place de stationnement

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

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.424-5,

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^{ème} Maire-adjoint, notamment dans le domaine de l'urbanisme et du droit des sols,

VU la demande de déclaration préalable, déposée par HILLMAN PARTNERS, le 26.05.2026,

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

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

VU la demande de pièces complémentaires de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 26.06.2026,

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 décision tacite de non-opposition à la déclaration préalable, intervenue le 07.09.2026 en l'absence de notification d'une décision expresse avant le terme du délai d'instruction,

VU le courrier recommandé du 11.09.2026, informant le pétitionnaire de l'illégalité de la décision intervenue le 07.09.2026 et lui proposant de faire part de ses observations orales et/ou écrites avant son retrait,

VU le courrier de HILLMAN PARTNERS indiquant avoir pris connaissance des motifs d'illégalité de la décision tacite de non-opposition du 07.09.2026, et ne pas avoir d'observations à formuler avant le retrait de cette décision, en date du 14.09.2026,

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

« 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, liquidambers, 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, et donc de vérifier si les dispositions de l'article UG2.3 sont respectées,
- il est prévu l'extension de l'aire de stationnement à l'avant du terrain (création d'une place supplémentaire), alors même que les pièces du dossier ne permettent pas de savoir si son revêtement est en matériau perméable, et donc de vérifier si les dispositions de l'article UG2.3 sont respectées,

CONSIDERANT qu'au regard des dispositions des articles UG2.1 et UG2.3 du plan local d'urbanisme, la demande de déclaration préalable aurait dû faire l'objet d'une décision de non-opposition assortie de prescriptions, et qu'il y a donc lieu de retirer la décision tacite intervenue le 07.09.2026, qui est illégale,

CONSIDERANT que le bénéficiaire de la décision tacite du 07.09.2026 a indiqué par courrier du 14.09.2026 ne pas avoir d'observations à formuler avant son retrait, suite au courrier du 11.09.2026 (procédure contradictoire avant le retrait de la décision d'urbanisme),

En conséquence et par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : La décision de non-opposition à la déclaration préalable intervenue tacitement le 07.09.2026 est retirée.

Article 2 : Le projet étant conforme aux règles d'urbanisme sous réserve du respect de certaines prescriptions, une nouvelle décision sera notifiée au demandeur suite à ce retrait.

Article 3 : 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.

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,
Le Maire-adjoint délégué 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 qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- 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.
- 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.
- 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 deux 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'ensevelissement, 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 L241-1 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.