

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**NON – OPPOSITION A DECLARATION
PREALABLE**

Délivrée par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22.07.2026 et complétée le 02.09.2026

N° DP 78 126 26 G0078

Par :	M. FRELY Benoît 5, allée du Coteau 78170 La Celle St Cloud
Sur un terrain sis à :	5, allée du Coteau 78170 LA CELLE ST CLOUD
Cadastré :	AP414, AP415, AP554, AP555, AP556 (avant division) (lot à bâtir de 384m ²)
Nature des Travaux :	Division d'une unité foncière bâtie, entraînant la création d'un lot à bâtir de 384m ²

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° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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,

VU la demande de pièce complémentaire, en date du 05.08.2026,

VU la réception de la pièce complémentaire, en date du 02.09.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 04.08.2026,

VU l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 05.09.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 10.08.2026,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 27.08.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Versailles Grand Parc), en date du 12.08.2026,

CONSIDERANT que par avis du 12.08.2026, le gestionnaire des réseaux d'assainissement a donné un avis favorable sous réserve du respect de prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT l'article UG 2.3 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 doivent être maintenus à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver, figurant en annexe chapitre 3 du titre IV, « éléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable »,
- leur abattage peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justification, notamment si cela est nécessaire pour la création d'une habitation, d'une extension ou d'un accès, et seulement si aucune autre solution ne peut être envisagée pour des raisons techniques et si les arbres supprimés sont remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de la plantation,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le terrain est identifié au tableau des arbres et boisements à préserver, figurant en annexe chapitre 3 du titre IV « éléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable », et comporte plusieurs arbres,

CONSIDERANT que le plan de lotissement matérialise une annexe existante (chalet) implantée à la fois sur le lot à bâtir et sur le reliquat bâti et qu'il indique « chalet à déplacer », alors même que la demande ne comporte aucune pièces graphiques relatives à cette construction ni plan de masse montrant sa nouvelle implantation,

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : La déclaration préalable, portant sur la division d'une unité foncière bâtie entraînant la création d'un lot à bâtir de 384m², est accordée sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Le déplacement de l'annexe (« chalet à déplacer » indiqué sur le plan de lotissement) n'est pas autorisé. Il devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme comportant toutes les pièces exigées par le code de l'urbanisme.

Article 2 : a) En application des dispositions de l'article UG 2.3 du Plan Local d'Urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, tous les arbres de haute-tige et arbres de parc existants dans le lotissement sont à conserver.

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

En cas de nouveaux raccordements, vous devrez établir une demande d'autorisation de branchement en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable sur le site <https://www.versaillesgrandparc.fr/vos-demarches/demarches-en-ligne-assainissement>.

Le lot 2 sera raccordé sur le collecteur d'eaux usées de diamètre 200mm de l'allée du Coteau dans le sens de l'écoulement.

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

Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.

Le principe de gestion des eaux pluviales est la gestion à la parcelle par infiltration, et, seulement en cas d'impossibilité démontrée par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire, à hauteur de 1l/s/ha pour la commune.

Les eaux pluviales issues du projet du lot n° 2 ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'assainissement. Toutes les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Le rejet d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Chaque pied de gouttière doit être pourvu d'un regard d'accès.

En cas de non-conformité identifiée lors d'un contrôle de conformité des installations privatives d'assainissement, les travaux sont à la charge du propriétaire.

Article 3 : En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, qui dispose que l'autorité compétente qui délivre l'autorisation de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés, il est rappelé que la viabilisation du lot bâtir incombe au lotisseur.

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.

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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, le

- 1 OCT. 2026

Le Maire,



Richard LEJEUNE

Vice-président de Versailles Grand Parc

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** : 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.