

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15.01.2025	
Par :	DGI – EDL Investi Représenté par Monsieur DECORDE
Demeurant à :	13 bis Avenue de la Motte-Piquet 75007 PARIS
Sur un terrain sis :	32 avenue Edmond Blanc 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Cadastré : Superficie :	AE 133 ; 323 à 325 1 100 m ²
Opération projetée :	Détachement d'un lot à bâtir en vue d'une construction d'une maison individuelle Démolition d'un bâtiment annexe

N° CU 078 126 25 G0018

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° 2024.012 du 29/02/2024 de délégation de fonctions à Mme Dominique PAGES, 9ème 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 certificat d'urbanisme opérationnel susvisée,

VU l'avis assorti d'observations du gestionnaire des réseaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 17/02/2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 10/02/2025,

VU l'avis assorti d'observations du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 12/02/2025,

CERTIFIE

Article 1 : L'opération projetée, portant sur la division d'une unité foncière puis la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, est réalisable **sous réserve de l'obtention d'une déclaration préalable (division d'un seul lot à bâtir sans équipement commun) puis d'un permis de construire.**

Article 2 : La disposition d'urbanisme applicable est le plan local d'urbanisme approuvé le 13 juin 2017, dans sa version modifiée du 08 octobre 2024.

Article 3 : Le terrain fait l'objet des observations et prescriptions particulières suivantes :

- L'obligation d'annexer un état de risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location s'applique à la commune par arrêté préfectoral 2006-03 du 25 janv. 2006,
- La commune est dans une zone à risque d'exposition au plomb mais n'est pas située dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites au sens de la loi n°99-471,
- L'ensemble du territoire communal n'est situé ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques, ni dans une zone de sismicité,
- Le terrain n'est pas situé dans l'un des périmètres définis par le plan de prévention des risques naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n° SE 2015-000376 du 29 octobre 2015.

Article 4 : Un droit de préemption urbain simple s'applique à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

Article 5 : Le terrain est situé en secteur UGe du document graphique du Plan local d'urbanisme.
L'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain est de 25 %, soit une emprise autorisée sur le terrain projeté de 101.25 m².
La future construction devra respecter un retrait par rapport aux limites séparatives.

Article 6 : Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de servitude de protection des sites et monuments historiques.

Article 7 : Etat des équipements publics existants ou prévus :

Avis du gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis annexé au présent certificat) :
La séparativité des eaux usées et pluviales, y compris en domaine privé, est obligatoire. Chaque lot issu de la division sera équipé d'un raccordement à l'assainissement distinct. Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.

Les eaux pluviales générées par la construction doivent être gérées à la parcelle, sauf impossibilité démontrée.

Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests de perméabilité.

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

Le respect de l'ensemble des prescriptions rappelées dans l'avis annexé est obligatoire.

Avis du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis annexé au présent certificat) :

La nouvelle parcelle pourrait être alimentée en eau potable à partir de la canalisation DN 250 mm, située avenue Edmond Blanc.

Le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP dès l'obtention du permis de construire, pour définir la position exacte de la conduite, le diamètre et la position du (ou des) branchement(s) projeté(s), ainsi que la protection antipollution à envisager afin d'éviter tout risque de retour d'eau dans le réseau public. **Le poste de comptage devra être implanté en limite du domaine public.**

Tout renforcement ou extension du réseau existant devra être pris en charge financièrement par le demandeur.

Avis du gestionnaire des réseaux de l'électricité (avis annexé au présent certificat) :

Il a été considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité pourrait être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Voirie : Le terrain est desservi par une voie communale, et n'est pas frappé d'alignement.

Article 8 : Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

TAXE d'aménagement	<i>Taxe assise et liquidée par la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.</i>
	Taux communal : 5 % Taux départemental : 1,3 % Taux régional : 1 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Participations	
	<i>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</i>
X	Participation pour équipement public exceptionnel (article L.332.8 C. Urb.)
X	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

Article 9 : Le présent certificat est notifié au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale **ou** déposé sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune, dans le cas d'une demande dématérialisée, et est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Il 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

12 MARS 2025

P/Le Maire,



Dominique PAGES

Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme qui existaient à la date du certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION : Passé ce délai de 18 mois, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme qui s'appliquaient à la date du certificat dans le certificat ne vous est assurée (art. L.410-1 du code de l'urbanisme).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'**une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : (*Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable*)

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement, tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1.200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser au service urbanisme de la mairie de La Celle Saint-Cloud.