



PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

La Celle Saint-Cloud

Demande déposée le 04.11.2025, complétée le 27.11.2025	
Par :	Loïc MICHEL DELAMORVONNAIS Angélie PHAM
Demeurant à :	103 bis rue André Le Bourblanc 78590 NOISY LE ROI
Sur un terrain sis à :	77 mail du Bois Brûlé
Cadastré :	AO 501 et AO 502
Superficie :	749 m ²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle Création de stationnement Plantation d'arbres

N° PC 078 126 25 G0012

Surface de plancher existante :
00 m²

Surface de plancher créée :
179.13 m²

Surface de plancher totale après
travaux :
179.13 m²

Stationnement non clos et non
couvert :
2 places

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 le permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005 délivré le 19.10.2022 à SAS CIVALLIM, ayant autorisé la création du lotissement dont est issu le terrain d'assiette du projet de construction,

VU le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005, en date du 01.12.2023,

VU la visite de récolement des travaux relatifs au permis d'aménager n° PA 78 126 22 G0005, ayant permis de constater leur conformité,

VU l'article L.442-14, qui dispose notamment que « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du Permis d'aménager, et ce pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat* », soit une application des règles en vigueur en date du 12.02.2024,

VU la demande de permis de construire susvisé,

VU l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire des réseaux communaux d'assainissement (CA de Versailles Grand Parc), en date du 21.11.2025,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 07.11.2025,

CONSIDERANT l'avis réputé tacite du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable en l'absence de retour dans un délai de 1 mois,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 12.11.2025,

VU la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07.11.2025,

CONSIDERANT l'avis réputé tacite de l'Architecte des Bâtiments de France en l'absence de retour dans un délai de 2 mois,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UGd,

CONSIDERANT que l'article UG 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » dispose notamment que le terrain doit être planté d'arbres de haute tige d'une taille minimale à la plantation comprise entre 1.50 m et 2 m, à raison d'un sujet au moins par 150 m² du terrain non bâti.

CONSIDERANT que le projet porte en partie sur la plantation de 3 arbres de haute tige, sans précision de leur taille au moment de la plantation,

En conséquence,

ARRÊTÉ

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, dont notamment :

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

Un regard de branchement sous le domaine public, en limite du domaine privé est obligatoire.

Les eaux pluviales générées par le projet 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 est obligatoire.

(Extrait de l'avis du 21.11.2025)

2) En l'absence de retour du gestionnaire des réseaux de distribution de l'eau potable, le demandeur devra se mettre en relation avec AQUAVESC dès l'obtention du permis de construire afin de connaître les éventuelles prescriptions techniques applicables au projet :

AQUAVESC
12 rue Mansart
78000 VERSAILLES
www.etaso.fr

3) Conformément aux dispositions de l'article UG 2.3, les arbres de haute tige plantés devront présenter une hauteur minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de la plantation.

Article 3 : Le projet ne porte pas sur la construction des clôtures en limites séparatives. Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme dans ce secteur et devront donc faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aussi, pour rappel : les clôtures en limites séparatives s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

- a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.
- b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - *hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.
 - *crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - *chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles pour la finition.
- c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10 % minimum pour portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Article 4 : 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 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.