



**PERMIS DE CONSTRUIRE valant  
AUTORISATION DE TRAVAUX DANS UN ERP  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

La Celle Saint-Cloud

<b>Demande déposée le 24.12.2025 et modifiée à l'initiative du demandeur le 09.03.2026</b>		<b>N° PC 078 126 25 G0021 (AT 078 126 25 G0017)</b>  Surface de plancher existante : 0 m <sup>2</sup>  Surface de plancher créée : - 1986 m <sup>2</sup> à destination d'habitation - 595 m <sup>2</sup> à destination de commerce et activité de service  <b>Surface de plancher totale après travaux : 2 581 m<sup>2</sup></b>  Création de 27 places de stationnement en sous-sol et d'un local à vélos
<b>Par :</b>	OGIC SA Mme LANOY	
<b>Demeurant à :</b>	155 rue Jean Jacques ROUSSEAU 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Avenue Charles de Gaulle – Projet Coeur de Ville (lot B)	
<b>Cadastré : Superficie :</b>	AK 223 1 062 m <sup>2</sup>	
<b>Nature des Travaux :</b>	Construction d'un bâtiment collectif d'habitation de 29 logements et comportant 3 locaux commerciaux (en coquille vide). Création de 27 places de stationnement et 1 local à vélos Abattage et plantation d'arbres de haute tige	

**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<sup>ème</sup> 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 23 G0005, délivré le 22/09/2023 conjointement à CITALLIOS – représentée par Madame MARIIGNAC et la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD – représentée par Monsieur DELAPORTE,

VU la demande de permis de construire susvisée valant également demande d'autorisation de travaux (création d'établissements recevant du public),

VU la notification du 26.12.2025, informant le pétitionnaire du délai maximum d'instruction de sa demande,

VU la réception en mairie de pièces à l'initiative du demandeur, en date du 09.03.2026,

VU l'arrêt du 1<sup>er</sup> décembre 2023, n° 448905, par lequel le Conseil d'Etat consacre la possibilité pour le pétitionnaire de modifier son projet en cours d'instruction, et permet à la commune, compte-tenu de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle sont présentées les pièces modificatives, d'estimer qu'elles ont pour effet d'ouvrir un nouveau délai d'instruction de la demande ainsi modifiée,

VU le courrier notifié au pétitionnaire l'informant de l'ouverture d'un nouveau délai d'instruction de sa demande en date du 18.03.2026, suite aux pièces modificatives reçues en mairie le 09.03.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 18.05.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions à la demande d'autorisation de travaux liée à la demande de permis de construire de la Sous-commission Départementale d'Accessibilité, en date du 05.05.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines, en date du 26.01.2026 et confirmé le 16.04.2026 suite aux pièces modificatives reçues le 09.03.2026,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 09.01.2026,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux d'assainissement (Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc), en date du 30.01.2026,

Vu l'avis favorable du gestionnaire des réseaux publics de distribution de gaz (GRT Gaz), en date du 27.01.2026 et confirmé par courriel du 27.04.2026 suite aux pièces modificatives reçues le 09.03.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS) en date du 30.12.2025,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en date du 29.12.2025,

CONSIDERANT l'avis réputé « tacite favorable » du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en l'absence d'un retour dans un délai de 1 mois,

CONSIDERANT que dans leurs avis, les gestionnaires des réseaux publics ont émis des prescriptions et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que par avis conforme (avis qui s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme) l'Architecte des Bâtiments de France a donné un accord sous réserve du respect de prescriptions, et qu'il y a lieu de les mettre en œuvre pour réaliser les travaux,

## ARRETE

**Article 1 :** Le permis de construire valant également autorisation de travaux (création d'ERP), entraînant la création de 1 989 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, de 595 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce et la création de 27 places de stationnement (en sous-sol), **est autorisé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.**

**Article 2 : 1) Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté) devront être prises en compte pour réaliser les travaux, à savoir :**

*« Le projet s'inscrit sur la colline faisant face à la plaine de Versailles situé à l'extrémité Nord-Est du périmètre délimité des abords de Versailles. Son positionnement dans l'aménagement du nouveau quartier forme une proue sur l'avenue Charles de Gaulle en premier plan par rapport aux bâtiments administratifs de la mairie et de la médiathèque. Il a fait l'objet de concertations préalables conjointes entre la ville, l'architecte des bâtiments de France, la maîtrise d'ouvrage, l'aménageur et la maîtrise.*

*Le présent permis de construire fait suite à la première consultation PC 078 126 25 G0021 U7801 dont l'avis a été rendu le 26.02.2026.*

*La qualité de composition d'ensemble et la sensibilité apportée aux matériaux et détails de finition permet l'intégration d'un projet particulièrement visible.*

*Toutefois, malgré les évolutions apportées au projet, des améliorations sont demandées afin d'assurer un traitement qualitatif de toutes les composantes architecturales du projet sur la colline du projet Cœur de Ville :*

- *Les ouvertures donnant sur les « failles » entre deux unités bâties sera retravaillée pour proposer des baies à clairevoies de briques,*
- *Les bandeaux traités en briques verticales et appuis en béton peint en saillie devront se retourner sur les faces latérales dans la partie « faille » au centre du bâtiment,*
- *Les gaines et installations techniques sur les toits terrasses ne seront pas visibles depuis l'espace extérieur comme indiqué dans les élévations et coupes. Dans le cas contraire, un permis de construire modificatif sera à délivrer pour accord,*
- *L'effet de portes sous tenture du garage et autres aménagements techniques en rez-de-chaussée de la rue intérieure nouvelle devront être en léger retrait par rapport au nu de la façade, à l'identique des linteaux et baies vitrées prévus pour les commerces en rez-de-chaussée (selon élévations et coupes fournies, entre 20 et 30 cm).*

*Par ailleurs, afin d'assurer la qualité des travaux conformément aux notices de matériaux fournis, des échantillons ou prototype de façade devront être présentés pour validation avant toute réalisation de chantier :*

- *Menuiseries et serrureries,*
- *Revêtement de façades (briques de parement, béton teinté, béton peint).*

*(2) Le sol de la terrasse dédié à une brasserie devra faire l'objet d'une déclaration lors de l'aménagement de celui-ci. »*

**2) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'assainissement (avis VGP annexé au présent arrêté) doit être respecté, et 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 pluies courantes et les 10 premiers mm de pluie doivent être infiltrés sur la parcelle ;***

***La gestion des eaux pluviales à la parcelle (par infiltration) doit systématiquement être étudiée et mise en œuvre dès que possible ;***

***Le raccordement au réseau d'assainissement, avec un débit de fuite régulé, est autorisé après abattement des pluies courantes et stockage de la pluie trentennale ;***

*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 des prescriptions rappelées dans l'avis est obligatoire. »***

*(Extrait de l'avis du 30.01.2026)*

**3) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux publics de distribution de gaz (avis NaTran annexé au présent arrêté) doit être respecté, et notamment :**

*« 1. Maitrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz : servitude II*

*En tant que gestionnaire de réseau de transport de gaz soucieux de sécurité, NaTran se doit de rappeler l'existence de ce risque et ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les servitudes d'utilité publique (SUP) de ses ouvrages.*

*2. Avis de NaTran*

*Néanmoins, au vu des éléments fournis et au regard du règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz, NaTran ne s'oppose pas au projet.*

***NaTran tient à souligner que le projet est situé dans la SUP 2-3 de nos ouvrages. Nous rappelons que les ERP de plus de 100 personnes, situés dans cette zone sont interdits. Il conviendra de prendre en compte cette interdiction en cas de modification avec augmentation d'effectif du projet actuel.***

*Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si le projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.*

*3. Préconisations techniques*

*Par ailleurs, tout projet sur ce terrain devra respecter les recommandations techniques jointes à ce courrier et les dispositions suivantes :*

- L'accessibilité de nos ouvrages doit rester possible en permanence, pendant et après les travaux ;*
- Tout travail de terrassement au droit de nos canalisations ne pourra être réalisé qu'en présence ou avec l'accord écrit d'un représentant de NaTran ;*
- Les croisements des différents réseaux à poser (eau, électricité, télédiffusion, téléphone, assainissement, incendie) doivent être réalisés conformément aux prescriptions de NaTran et à la norme NF P 98-332 « Chaussées et dépendances - Règles de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux » ;*
- L'implantation et le type de clôtures doivent faire l'objet d'un accord avant sa réalisation avec NaTran. Un contrôle de l'implantation sera effectué lors de la réalisation des travaux ;*

- En cas d'utilisation de grue, des prescriptions particulières pourront être émises par NaTran, notamment aucun passage ne sera autorisé au-dessus de notre installation annexe ;
- Sur les aspects vibratoires liés au compactage et à l'utilisation de brise-roches hydraulique durant les travaux : il est IMPERATIF de nous fournir les caractéristiques techniques des engins prévus et l'énergie du marteau (en Joules) pour les BRH afin que nos services réalisent un contrôle d'acceptabilité ;
- La création de bassins de rétention d'eau ne doit pas créer de désordre sur les canalisations. L'aménageur doit être en mesure de garantir la tenue des sols et, nous fournir une notice descriptive des travaux et des plans de coupe des aménagements ;
- Les coûts des aménagements induits par le projet sont à la charge de l'aménageur.

A ce titre, nous vous invitons à prendre contact avec notre représentant technique du site de LE PECQ (06.12.52.92.50) qui se tient à votre disposition afin d'effectuer à titre gracieux le repérage de nos canalisations sur le terrain, la matérialisation de la servitude et prescrire les mesures à prendre pour préserver la sécurité de nos ouvrages lors de la réalisation des travaux.

#### 4. Rappel de la réglementation anti-endommagement relative aux travaux à proximité des réseaux

Le code de l'environnement (Livre V– Titre V– Chapitre IV) impose aux responsables de projets et exécutants de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » [www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr) et d'adresser les déclarations (DT-DICT) aux exploitants de réseaux présents à proximité du projet.

Conformément à l'article R. 554-26 du Code de l'environnement, lorsqu'il résulte de la consultation du guichet unique qu'une canalisation de transport de gaz est concernée et se trouve dans l'emprise des travaux projetés, ces derniers ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site. »

Conformément à l'avis ci-dessus le pétitionnaire devra impérativement mettre en œuvre tous les travaux de sécurisation vis-à-vis des conduites de gaz.

#### **4) L'ensemble des prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines (avis annexé au présent arrêté) doit être respecté.**

#### **5) L'ensemble des prescriptions émises par la sous-commission départementale d'accessibilité de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines (avis annexé au présent arrêté) doit être respecté.**

6) Conformément à l'avis du service voirie, Il est rappelé au demandeur que l'éventuel déplacement d'ouvrage(s) existant(s) sur le domaine public, pour permettre la création de l'accès véhicule ou la construction de la clôture, sera à la charge du pétitionnaire.

Tout bateau créée ou élargit ne pourra excéder 5 m de largeur.

**Cet avis ne vaut pas autorisation de voirie.**

7) En application des dispositions de l'article 1AU 2.3 du règlement plan local d'urbanisme, sur les arbres plantés en remplacement des sujets abattus devront être des arbres d'essences locales ou ornementales d'une taille minimale comprise entre 1.50 m et 2 m au moment de leur plantation.

8) Les ERP étant livrés en coques vides, une demande d'autorisation de travaux devra impérativement être déposée pour l'aménagement intérieur de chaque ERP, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

**Article 3 : Le gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) devra impérativement être consulté avant tout commencement des travaux :**

AQUAVESC  
12 rue Mansart  
78000 VERSAILLES  
01.39.23.22.60

Par ailleurs, il est rappelé que les services compétents en matière de défense contre l'incendie devront être consultés au préalable pour évaluer le nombre d'appareils de protection contre l'incendie propres à ce projet de construction.

De plus, dans le cadre de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU, l'aménageur peut demander de l'individualisation des compteurs d'eau potable. Cette loi s'applique uniquement aux immeubles collectifs d'habitation et aux ensembles immobiliers de logements. L'individualisation, à la charge du demandeur, devra être conforme aux prescriptions administratives et techniques du contrat qui lie le gestionnaire AQUAVESC et la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP).

**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](http://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 :** 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 6 :** 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, le 09 JUN 2026  
P/Le Maire,

*Y. Laborde*

Valérie LABORDE  
Maire-adjointe déléguée à l'urbanisme

**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](http://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.