



**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 23.12.2025 et modifiée à l'initiative du demandeur le 12.03.2026</b>		<b>N° PC 078 126 25 G0020 (AT 078 126 25 G0016)</b>	
<b>Par :</b>	OGIC SA Mme Clémentine LANOY		Surface de plancher existante : 0 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	155 rue Jean Jacques ROUSSEAU 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX		Surface de plancher créée : - 7 087 m <sup>2</sup> à destination d'habitation - 125 m <sup>2</sup> à destination de commerce et activité de service
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Avenue Mesureur – Projet Coeur de Ville (lot E)		
<b>Cadastré : Superficie :</b>	AK 227, AK 221 et AK 204 4 695 m <sup>2</sup>		<b>Surface de plancher totale après travaux : 7 212 m<sup>2</sup></b>
<b>Nature des Travaux :</b>	Construction d'un bâtiment collectif d'habitation de 102 logements et comportant 1 local commercial (en coque vide). Création de 156 places de stationnement et de 2 locaux à vélos Abattage et plantation d'arbres de haute tige		Création de 156 places de stationnement en sous-sol et de locaux à vélos

**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 MARGNAC 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 12.03.2026,

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 23.03.2026, suite aux pièces modificatives reçues en mairie le 12.03.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 26.02.2026,

VU la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23.03.2026, suite au dépôt de pièces modificatives du 12.03.2026

CONSIDERANT l'avis tacite réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26.05.2026,

CONSIDERANT que certaines prescriptions émises dans l'avis du 26.02.2026 restent applicables malgré les modifications apportées en mars,

VU l'avis tacite réputé favorable 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 27.05.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines, en date du 22.04.2026,

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 du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS) en date du 26.12.2025,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (AQUAVESC) en date du 24.02.2026,

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 le projet est situé en zone 1AU du PLU,

CONSIDERANT que l'article 1AU 2.3 « Traitement environnemental et paysager » du PLU, dispose notamment que les abattages sont autorisés dans certains cas et que tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique,

CONSIDERANT que le projet nécessite l'abattage d'arbres,

En conséquence,

### **ARRETE**

**Article 1 :** Le permis de construire valant également autorisation de travaux (création d'un ERP), entraînant la création de 7 087 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce et la création de 156 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 :**

*« La qualité de composition d'ensemble et la sensibilité apportée aux matériaux permet l'intégration d'un projet de grande taille et d'une grande longueur dans le contexte particulier de la colline dominée au sommet par l'ensemble bâtementaire de la mairie et de la médiathèque.*

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

- *La variation demandée de volumes en terrasse formant gradins n'est pas démontrée malgré les élévations et plans de toiture. Deux perspectives à hauteur d'œil montrant l'ensemble du projet inséré dans le contexte réel (avec bâtiments existants) seront à fournir, l'une sur la rue piétonne basse, l'autre sur la rue haute en aval de la mairie, ainsi qu'une vue globale à vol d'oiseau (traitement des toitures comprises) afin de démontrer la qualité et la variation de chaque volume,*
- *Les façades en rez-de-chaussée et 1er étage sur la rue piétonne sont trop répétitifs et homogènes. Des variations de façades pour apporter une identité propre à chaque volume sera à fournir,*
- *Les façades en rez-de-chaussée sur la rue haute sont trop opaques. Des moyens d'animation pour éviter les surfaces opaques de portes et de parois pleines seront à trouver,*
- *une notice paysagère plus détaillée sera à fournir pour déterminer la nature des sols et des plantations,*
- *la nature des clôtures et des séparations entre logement en rez-de-chaussée sera à décrire en détail,*
- *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'ensemble de ces prescriptions seront à faire valider par les services de la Ville et l'architecte des bâtiments de France avant engagement de projet définitif (phase DCE) pour assurer la conformité du projet de construction.*

*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,
- revêtements de façades (enduits, encadrements de baies, béton matricé).

(2) *L'architecte des bâtiments de France rappelle les points évoqués dans l'avis sur le PC 078126 23 G0028 émis le 02/07/2024 :*

- *le traitement d'attique par léger retrait du dernier étage des bâtiments 'plots' donnant à l'ouest sur l'aval doit se retourner y compris sur les faces latérales du bâtiment,*
- *afin de renforcer l'aspect creux des liaisons entre bâtiments, la teintes des parties de bâtiment en liaison entre les bâtiments courants dits 'plots' et 'barrettes' devront être de teinte gris marron, c'est à dire en enduit de même teinte que le béton matricé formant soubassement.»*

**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.*

***La pluie trentennale sera gérée sur la parcelle sans raccordement au réseau public ;***

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

*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 Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines (avis annexé au présent arrêté) doit être respecté.**

**4) Conformément à l'avis du service voirie (avis annexé au présent arrêté),** 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.**

**5) Conformément à l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable (avis AQUAVESC annexé au présent arrêté),** le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP, dès l'obtention du permis de construire, pour définir les modalités de pose du poste de comptage.

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).

6) 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.

7) L'ERP étant livré en coque vide, 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 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 17 JUIN 2026  
P/Le Maire,



*V. 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'enseillement, 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.