

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD****PERMIS D'AMENAGER**
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 06.03.2026 et complétée le 03.04.2026	
Par :	Mme DELECROIX Anne M. GONZALES-FRANCOMME Eric 18, avenue Paul Lecolier 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis :	18, avenue Paul Lecolier
Cadastré :	AO 123 et AO 124
Nature des Travaux :	Division d'une unité foncière bâtie, entraînant la création d'un lot à bâtir de 619m ² Travaux à la charge du lotisseur : raccordement du lot à bâtir aux réseaux publics (viabilisation)

N° PA 78 126 26 G0001

Monsieur le Maire de la Ville de LA CELLE ST CLOUD,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 13 juin 2017 et modifié le 15 décembre 2020, le 10/10/2023 et le 08/10/2024,

VU l'arrêté municipal n° 2026.21 du 25.03.2026 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 8^{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 permis d'aménager,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 11.03.2026,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 11.03.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 03.04.2026,

VU l'avis assorti de prescriptions de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (gestionnaire des réseaux d'assainissement : SEFO), en date du 23.03.2026,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 02.04.2026,

VU l'avis du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 13.03.2026,

VU l'accord assorti de prescriptions et de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 13.05.2026,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, le gestionnaire des réseaux d'assainissement a émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux d'aménagement,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC) a émis des prescriptions, et qu'il y a lieu d'en tenir compte pour réaliser les travaux,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions et de recommandations, et qu'il y a lieu d'en tenir compte,

CONSIDERANT que l'hypothèse d'implantation (pièce PA9) fournie, matérialise la future construction à seulement 6 mètres de la limite de fond de terrain, alors que l'article UG2.1, relatif à la volumétrie et implantation des constructions, dispose que par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi d'une largeur minimale de 8 mètres,

CONSIDERANT l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, qui dispose que le terrain doit être planté d'arbres de haute-tige (d'une taille minimale à la plantation comprise entre 1.50m et 2m), à raison d'un sujet au moins par 150m² du terrain non bâti et que les arbres de haute-tige et arbres de parc doivent être maintenus,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le terrain comporte 6 arbres (matérialisés sur le plan de masse),

En conséquence et par ces motifs,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager, portant sur la création d'un lotissement (division d'une unité foncière bâtie entraînant la création d'un lot à bâtir de 619m²), est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

Article 2 : a) Le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions et recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

Prescriptions :

*« Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions (...)** :*

Le futur projet de construction devra démontrer la qualité de son aménagement et de son insertion au regard des enjeux urbains et paysagers spécifiques aux abords du monument protégé annexé. »

Recommandations :

« Dans une perspective de valorisation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur :

- L'implantation et les volumes devront être conçus et réalisés en fonction du relief du terrain d'assise et adaptés à celui-ci en minimisant les remaniements de terrains (éviter les effets de plate-forme, rampe et talus) ainsi que l'imperméabilisation des surfaces.*
- Une continuité et une articulation avec le contexte bâti devront être recherchées en tenant compte de l'implantation, des formes et gabarits du bâti existant. Une architecture originale peut être proposée si celle-ci tient compte du contexte naturel et de l'environnement bâti avoisinant.*
- Intégrer des matériaux durables, des teintes et des dispositifs traditionnels.*

-Préserver au maximum l'aspect naturel du terrain, notamment par le maintien et la mise en valeur de la végétation existante.

-Tous matériaux ou dispositifs (PVC, volets roulants, teintes contrastées...) qui viendraient banaliser et appauvrir l'harmonie du cadre bâti traditionnel préexistant ne sont pas envisageables.

Il serait souhaitable avant dépôt d'un éventuel permis de construire, de présenter en amont le futur projet de construction à l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une permanence en mairie. »

b) L'ensemble des prescriptions contenues dans l'avis émis par la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (avis relatif aux réseaux d'assainissement) annexé au présent arrêté devront être respectées, notamment :

« 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 ;

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

L'autorisation du raccordement au réseau d'assainissement, avec un débit de fuite régulé, ne sera autorisée que si l'impossibilité d'infiltrer est démontrée, notamment par un test de perméabilité au droit du site potentiel d'infiltration ;

Tout dispositif de gestion des eaux pluviales doit être correctement dimensionné, notamment grâce à des tests d'imperméabilité ;

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

Le respect des prescriptions rappelées ci-après est obligatoire.

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

Le projet sera raccordé sur le collecteur des eaux usées de diamètre 300mm de l'avenue P. Lecolier, dans le sens de l'écoulement (regard de branchement sous domaine public obligatoire).

Les eaux pluviales générées par le projet ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'eaux pluviales.

Toute canalisation implantée dans une parcelle dont la propriété (ou la jouissance) est individualisée devra faire l'objet d'une servitude afin de définir les conditions d'aménagement au droit de la canalisation et les conditions d'accès pour l'entretien de celle-ci. ».

c) L'ensemble des prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux de l'eau potable (avis de AQUAVESC annexé au présent arrêté) devront être respectées, notamment :

« Le lot à bâtir pourrait être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 150mm située avenue Paul Lecolier.

Le demandeur devra se mettre en rapport avec la SEOP dès obtention du permis afin de définir la position exacte de la conduite, le diamètre et la position du ou des branchements projetés, ainsi que la protection antipollution à envisager afin d'éviter tout risque de retour d'eau dans le réseau public. Le poste de comptage sera installé en limite du domaine public.

Tout renforcement ou extension du réseau existant devra être pris en charge financièrement par le demandeur ; le projet finalisé avec la SEOP devant être soumis à mes services pour accord préalable en vue de l'intégration des futurs ouvrages dans le patrimoine syndical.

Les services compétents en matière de défense contre l'incendie devront être consultés au préalable pour évaluer la nécessité d'implantation éventuelle de nouveaux appareils de protection contre l'incendie propres à ce projet de construction.

La défense incendie est une compétence communale. Les prescriptions concernant la défense incendie sont définies par le Règlement départemental de la Défense extérieure contre l'incendie. »

d) Contrairement à ce que matérialise la pièce PA9 (hypothèse d'implantation de la future construction), la future construction ne pourra pas être implantée à moins de 8 mètres de la limite de fond de terrain nouvellement créée (limite séparative qui n'aboutit pas à la voie, issue de la division parcellaire).

e) En application des dispositions de l'article UG2.3 du plan local d'urbanisme, l'ensemble des arbres de haute-tige et arbres de parc existants sur le terrain seront maintenus.

Article 3 : 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. 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

16 JUIN 2026



P/Le Maire,
La Maire-adjoint déléguée à l'urbanisme

V. Laborde

Mme Valérie LABORDE

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 DOMMAGES-OUVRAGES** : 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.