MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS D'AMENAGER

Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 78 126 26 G0007

Demande déposée le 08.06.2026 et complétée le 11.09.2026	
Par :	NIVELEAU GEOMETRE EXPERT M. NIVELEAU Mathieu 8, place Jean-Baptiste Clément 75018 PARIS
Sur un terrain sis :	8, avenue Lily
Cadastré :	AI 953 (1433m²)
Nature des Travaux :	Division d'un terrain bâti, entrainant la création d'un lot à bâtir de 755m² (viabilisé par le lotisseur)

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, 8ème 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 17.06.2026,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 17.06.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 11.09.2026,

VU l'avis assorti de prescriptions de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (gestionnaire des réseaux d'assainissement : SEFO), en date du 28.09.2026,

VU l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 24.07.2026,

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 25.07.2026,

VU l'accord assorti de prescriptions et de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 04.08.2026,

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 d'aménagement,

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 l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, dispose notamment que les carports doivent être implantés à une distance d'au moins 2.50m des limites séparatives,

CONSIDERANT que l'hypothèse d'implantation matérialise un carport implanté à moins de 2.50m d'une limite séparative,

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 notamment 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,
- les arbres de haute-tige et arbres de parc doivent être maintenus,
- par exception et sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement sous conditions énumérées (…),

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le terrain comporte 9 arbres (matérialisés sur le plan de composition/PA4),

CONSIDERANT que l'article L.332-15 du code de l'urbanisme dispose que l'autorité qui délivre le permis d'aménager exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celui-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'entendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain, sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes,

En conséquence et par ces motifs,

A R R E T E

Article 1 : Le permis d'aménager, portant sur la création d'un lotissement (division d'une unité foncière bâtie entrainant la création d'un lot à bâtir de 755m²), est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

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

« *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.
Dans une perspective de valorisation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur :
-Le projet devra tenir compte de l'aménagement initial du terrain.
-L'implantation et le gabarit de la future construction devra être adapté à l'échelle des parcelles.
-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.
-L'imperméabilisation des sols devra être limitée aux stricts besoins techniques.
-Les arbres abattus, lors du défrichement, devront être remplacés par des sujets matures d'essence équivalente afin de compenser la perte de volume du houppier des arbres abattus. »

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 :

« Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur 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 voire est à solliciter en mairie.
La future construction sera raccordée sur le collecteur d'eaux usées de diamètre 200mm de l'avenue Lily dans le sens de l'écoulement.
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.
Le principe de gestion des eaux pluviales est la gestion à la parcelle par infiltration, et, seulement en cas d'impossibilité démontrée par un dispositif de stockage avec débit de fuite régulé vers l'exutoire, à hauteur de 1l/s/ha pour la commune.
Les eaux pluviales générées par la future construction ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'assainissement. »

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 B à bâtir pourrait être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 150mm située avenue Lily.*
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) En application des dispositions de l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, et contrairement à ce que matérialise la pièce PA4 (plan de composition/hypothèse d'implantation de la future construction), un carport ne pourra pas être implanté à moins de 2.50m des limites séparatives.

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 au stade de la division.

f) Aux termes des dispositions de l'article L.332-15, le lot à bâtir devra être équipé d'arrivées d'eau, électricité, gaz, de raccordement aux réseaux d'assainissement et de communications…etc.). Les travaux de raccordements du lot à bâir aux réseaux publics et notamment l'installation du compteur d'eau, du regard des eaux usées, du coffret de branchement électrique…etc., sont à la charge du lotisseur.
Le bénéficiaire du permis de construire ne devra avoir à réaliser à sa charge que les travaux de branchements privés (branchements entre la construction et les boîtiers de raccordements ou coffrets de branchements installés en limite de la voie).

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,

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

Signé électroniquement par
Valérie LABORDE



Le 12 octobre 2026

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.341-1du 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 : 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 décision 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.