MAIRIE de LA CELLE ST CLOUD

PERMIS D'AMENAGER

Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 14.04.2026 et complétée le 04.07.2026	
Par :	M. MICHEL Stéphane 32, avenue Emma 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Sur un terrain sis :	32, avenue Emma
Cadastré :	AI 954
Nature des Travaux :	**Division d'une unité foncière bâtie, entrainant la création d'un lot à bâtir de 620.28m² (création d'un lotissement)** **Travaux à la charge du lotisseur : création d'un accès véhicules et raccordement du lot à bâtir aux réseaux publics (viabilisation)**

N° PA 78 126 26 G0006

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 le certificat d'urbanisme informatif n° CU 078 126 24 G0172 du 14.10.2024,

VU la demande de permis d'aménager,

VU la notification de majoration du délai d'instruction de droit commun, en date du 23.04.2026,

VU la demande de pièces complémentaires, en date du 23.04.2026,

VU la réception des pièces complémentaires, en date du 04.07.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (gestionnaire des réseaux d'assainissement : SEFO), en date du 27.04.2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire des réseaux de l'eau potable (AQUAVESC), en date du 12.06.2026,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité, en date du 23.04.2026,

VU l'avis réputé favorable du gestionnaire des réseaux de distribution de l'électricité (ENEDIS), en date du 25.05.2026,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 19.06.2026,

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, en date du 06.05.2026,

CONSIDERANT que dans son avis annexé au présent arrêté, le gestionnaire des réseaux d'assainissement (VGP) 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 que cet avis s'impose à l'autorité compétente qui prend la décision d'urbanisme,

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 le plan local d'urbanisme dispose qu'au titre de l'article R151-21, toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour un projet de construction se voit appliquer les règles du PLU à l'échelle du lot et non à l'échelle du périmètre du lotissement,

CONSIDERANT l'article UG2.1 du plan local d'urbanisme, relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions, qui dispose notamment qu'en secteur UGb l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière,

CONSIDERANT l'hypothèse d'implantation (pièce PA9), qui présente une emprise au sol de 87.70m² pour la future construction et la conservation du garage existant dont l'emprise au sol est de 15.79m², soit une emprise au sol totale de 103.49m² sur le lot à bâtir, alors même qu'en application de l'article UG2.1 précité, l'emprise au sol maximale autorisée est de 93.04m²,

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, l'abattage ne pouvant être autorisé que ponctuellement sous conditions et sou réserve de justification,

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

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 viabilisé de 675.71m²), 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.*** *Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.*
Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :
(1) 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 devront être adaptés à l'échelle de la parcelle.*
**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.*
**Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet mature d'essence équivalente afin de compenser la perte de volume du houppier de l'arbre abattu.*

NB :
Les pièces :
**A1_1_1-98 (Plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver)*
**A8_1_1-89 (note)*
**PA4_1_1-94 (Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions*
**PA9_1_1-91 (Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments)*
font état de la démolition du garage sur le lot à bâtir.
Les pièces :
**Cerfa*
**PA2_1_1-92 (Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu)*
**PA38_1_1-96 (Justification du dépôt de la demande de permis de démolir)*
font état du maintien du garage sur le lot à bâtir.
Par conséquent les documents sont en contradiction.
(2) 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 :

AVIS DU SERVICE D'ASSAINISSEMENT : FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS
**La séparativité des eaux usées et pluviales, y compris en domaine privé, est obligatoire ;*
**Chaque lot issu de la division sera équipé d'un raccordement à l'assainissement distinct*
**Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire ;*
****Les eaux pluviales générées par le projet doivent être gérées à la parcelle ;***

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 de perméabilité ;*
**Le respect des prescriptions édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur est obligatoire ;*
**Le respect des prescriptions rappelées ci-après est obligatoire.*

DEMANDE D'AUTORISATION DE RACCORDEMENT
Cet avis ne vaut pas autorisation de branchement ni autorisation de voirie. <u>En cas de nouveaux raccordements</u>, vous devrez établir une demande d'autorisation de branchement *en utilisant le formulaire dédié, téléchargeable sur le site https://www.versaillesgrandparc.fr/vos-demarches/demarches-en-ligneassainissement/.*
L'autorisation de voirie est à solliciter auprès de la mairie.

PRESCRIPTIONS VOLET EAUX USEES :
☒ *Le projet sera raccordé sur le collecteur eaux usées de diamètre 200 mm de l'avenue Emma dans le sens de l'écoulement par un branchement séparé.*
☒ *Un regard de branchement sous domaine public en limite de propriété privée est obligatoire.*

PRESCRIPTIONS VOLET EAUX PLUVIALES :
Le principe de gestion des eaux pluviales est la <u>gestion à la parcelle</u> 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 <u>1 l/s/ha</u> pour la commune.
Des techniques alternatives aux réseaux doivent systématiquement être étudiées et mises en oeuvre dès que possible : Noue paysagère, cuve de récupération murale avec trop plein vers jardin de pluie, bassin ou puits d'infiltration…
A minima, les pluies courantes et les 10 premiers mm de pluie doivent être gérées à la parcelle (infiltration,évapotranspiration ou valorisation) et ne pas être rejetées au réseau.
La surface imperméable doit être réduite au maximum par l'installation de revêtements poreux (pavés à joints enherbés, enrobés drainant, parking evergreen…), de toitures végétalisées, d'espaces verts de pleine terre, de platelage de bois sur pilotis, etc.
Pour rappel, les préoccupations environnementales encouragent à :
- Garder le plus possible d'espaces verts en ville afin de lutter contre les îlots de chaleur et garder des corridors écologiques (espaces de vie pour la biodiversité)
- Préserver la ressource en eau douce :
☐ *Recharger les nappes phréatiques par l'infiltration totale des eaux pluviales*
☐ *Récupérer et réutiliser les eaux de pluie (arrosage)*
☒ *Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :*
☒ Les eaux pluviales générées par le projet ne seront pas raccordées sur le collecteur public d'eaux pluviales/d'assainissement.
Toutes les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Le rejet d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.
☒ *Chaque pied de gouttière doit être pourvu d'un regard d'accès.*

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 70mm située avenue Emma.
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 à installer en limite du domaine public.

S'il apparait à l'issue de l'examen par la SEOP de la demande de branchement effectuée par le demandeur que la canalisation existante est insuffisante pour satisfaire les besoins du projet, celle-ci devra bien faire l'objet d'un renforcement.
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.
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 construction), l'emprise au sol sur le terrain (future maison et garage existant) ne devra pas excéder 93.04m².

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 du présent permis d'aménager.

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 bâtir 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.

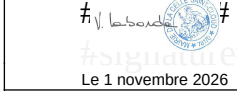
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 1 novembre 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 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.