

**MAIRIE
de LA CELLE ST CLOUD**

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
AUTORISATION DE TRAVAUX DANS UN
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**
Délivré par le MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 09.01.2025 et complété le
26.06.2025

N° PC 78 126 25 G0006

(AT 78 126 25 G0006)

Par : Association ALEF BETH CHAOUL
Représentée par M. Pierre-Jean BRAMI
1 avenue des Etangs
78170 LA CELLE ST-CLOUD

Sur un terrain sis à : 1 avenue des Etangs

Cadastré : C 130

Superficie : 3 707 m²

Nature des Travaux : Surélévation du centre cultuel
Création de classes
Démolition de préfabriqués

Surface de plancher « établissement d'intérêt collectif et services publics » existante :
756.88 m²

Dont 547.07 m² d'établissement d'enseignement et 209.81 m² de lieu de culte

Surface de plancher « établissement d'intérêt collectif et services publics » créée :
704.5 m²

Surface de plancher « établissement d'intérêt collectif et services publics » supprimée :
256.84 m²

Surface de plancher « établissement d'intérêt collectif et services publics » totale après travaux :
547.07 m²

Dont 994.73 m² d'établissement d'enseignement et 209.81 m² de lieu de culte

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

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.433-1 et suivants,

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° 2025.044 du 15.09.2025 de délégation de fonctions à Mme Valérie LABORDE, 5^{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 de construire susvisée,

VU la consultation du gestionnaire des réseaux électriques (ENEDIS), en date du 16/04/2025,

CONSIDERANT l'avis « réputé favorable » du gestionnaire des réseaux électriques en l'absence d'un retour dans un délai de 1 mois,

VU l'avis favorable de la Sous-commission départementale d'accessibilité, en date du 05/05/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service départemental d'incendie et de secours des Yvelines, en date du 11/06/2025,

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 13/06/2025,

CONSIDERANT les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France qui s'imposent à l'autorité compétente,

CONSIDERANT le retour du gestionnaire des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable (ELOGIE SIEMP), en date du 01/10/2025,

CONSIDERANT le terrain situé en zone UE du PLU,

CONSIDERANT l'article UE 2.4 « Stationnement », disposant notamment que :

- Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération,
- Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement,

CONSIDERANT le titre IV, chapitre 6 du règlement du PLU, disposant que pour les constructions d'intérêt collectif le nombre de places est à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction et que des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues,

CONSIDERANT le projet portant sur la création de 9 classes d'enseignement pour un effectif cumulé (public et personnel) de 239 personnes en ce qui concerne la partie enseignement

CONSIDERANT l'existence de 4 places de stationnement sans création de stationnement supplémentaire du fait de l'extension de la structure existante,

En conséquence,

A R R E T E

Article 1 : La présente demande de permis de construire, relatif à la création de 704.5 m² de surface de plancher « établissement d'intérêt collectif et services publics », est accordé sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : 1) Le demandeur devra mettre en œuvre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« Le projet d'extension a fait l'objet de concertations préalables avec l'architecte des bâtiments de France et est considéré permettre une continuité architecturale adaptée au site et à l'environnement bâti et paysager appartenant aux abords du monument protégé cité en annexe.

Pour autant, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- *Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 18/03/2025 sur le PC 078126 25 G0001 :*

- *La déconstruction concerne l'ensemble des bâtiments modulaires et toute annexe technique liée, lors de l'achèvement du chantier d'extension définitive du site (...) au plus tard lors de la réouverture des nouvelles classes.*

- *Le démontage/déconstruction des installations modulaires provisoires devra permettre la remise en état du site et la renaturuation de l'espace occupé au profit d'un parc, incluant dont la désartificialisation des installations.*
- *Vu la concertation préalable avec l'architecte des bâtiments de France du 04/02/2025, l'architecture de culte au rez-de-chaussée du bâtiment 1 devra être renforcée notamment au travers du renforcement des baies en arches. »*

2) Conformément à l'avis du Service départemental d'incendie et de secours des Yvelines, il est rappelé que le maître d'ouvrage est tenu de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes (article R.143-3 du code de la construction et de l'habitation).

Le pétitionnaire devra également respecter les prescriptions suivantes :

1. Solliciter un organisme agréé en charge d'assurer le suivi réglementaire du projet et de contrôler le respect des dispositions réglementaires et normatives durant l'ensemble des travaux ;
2. Assurer la sectorisation du bâtiment, notamment au 1^{er} étage par le recouplement de la circulation au droit de la paroi délimitant les deux corps de bâtiment ;
3. Assurer la mise à l'abri des personnes en situation de handicap accueillis à l'étage par transfert horizontal d'un secteur à l'autre. Définir une zone d'attente propre à chaque secteur permettant à une personne de se signaler aux services de secours ;
4. Permettre l'alerte sans retard des sapeurs-pompiers à partir d'un dispositif répondant aux exigences suivantes :
 - Il doit être propre à l'établissement et en permanence accessible à l'ensemble du personnel,
 - Il doit assurer une liaison vocale de qualité et une bonne audibilité lors de la communication d'urgence,
 - Il doit offrir une fiabilité de fonctionnement, y compris en cas de coupure de l'alimentation électrique de l'établissement, durant une heure au moins.

3) Afin que le stationnement soit jugé adapté à l'usage et à la fréquentation de la construction le projet devra prévoir la création de 4 places supplémentaire afin de porter à 8 places le total de stationnement sur le terrain.

4) Le retour du gestionnaire du gestionnaire des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable (ELOGIE SIEMP) indique que le pétitionnaire doit transmettre une note de calcul des rejets d'eaux usées et eaux vannes supplémentaires.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire avant tout commencement des travaux afin d'obtenir l'accord de celui-ci.

Article 3 : En application du décret du 28/03/2017 et de l'arrêté du 19/04/2017 : un registre d'accessibilité ERP (outil de communication entre l'ERP et l'usager) doit être remis à la disposition du public au principal point d'accueil accessible de l'établissement ou éventuellement sous forme dématérialisée, afin de communiquer sur le niveau d'accessibilité des prestations proposées par l'établissement (informations et guide d'élaboration du registre : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-établissements-recevant-du-public-erp#e1>).

Article 4 : 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 ST CLOUD, le 25 NOV. 2025



P/Le Maire,

V. Laborde

Valérie LABORDE

Maire-adjoint 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 RE COURS : 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.