

DOSSIER N° PC 94046 22 C1020	
Demande déposée le :	22/04/2022
Affichée en mairie le :	25/04/2022
Par :	MAISONS-ALFORT HABITAT Monsieur Manuel ROY
Demeurant à :	15 bis rue Parmentier 94700 MAISONS-ALFORT
Pour :	Nouvelle construction comprenant 182 logements
Destination :	Habitation et service public ou d'intérêt collectif
Terrain sis :	20 RUE CHARLES MARTIGNY
Surface de plancher	
créée :	13 571,00 m ²
totale :	13 571,00 m ²

**ARRÊTÉ RECTIFICATIF
accordant un Permis de Construire
au nom de la commune**

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : 05 AVR. 2024

Le Maire,

VU le permis de construire susvisé,
VU les pièces complémentaires reçues le 21/06/2022,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
VU l'arrêté préfectoral du 03/01/2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés à proximité des infrastructures de transports terrestres,
VU le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 12/09/2007 et annexé au PLU le 07/10/2010,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/10/2010 et modifié les 08/10/2015, 25/06/2018 et 29/06/2021,
VU l'arrêté municipal accordant un permis de démolir PD n°094.046.20C2003,
VU l'arrêté municipal autorisant de construire, d'aménager ou de modifier un ERP, AT n°094.046.22C7010,
VU l'avis Favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP en date du 27/06/2022,
VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 29/06/2022,
VU l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 08/06/2022 basé sur une puissance de raccordement de 1100 kVA triphasé,
VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Espaces Verts en date du 13/06/2022,
VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 16/06/2022,
VU l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/07/2022,
VU l'avis Favorable de la Géothermie SEMGEMA en date du 12/05/2022,
VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Voirie Départementale en date du 11/07/2022,
VU l'avis Favorable de la Société du Grand Paris en date du 18/05/2022,
VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Voirie en date du 19/05/2022,
VU l'absence de prise en compte de l'étude d'impact du projet dans l'arrêté initial délivré le 26/08/2022,
VU l'arrêté n° DRIEAT-SCDD-2022-137 du 23/06/2022 portant décision d'examen au cas par cas pris par délégation pour le préfet de la Région Ile-de-France,
VU l'étude d'impact du projet établi par Maisons-Alfort Habitat,
VU l'avis délibéré n°APJIF-2023-058 du 08/11/2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile-de-France,
VU le mémoire en réponse de Maisons-Alfort Habitat à l'avis de la MRAe,
VU l'arrêté municipal n°24.01.03 initiant la procédure de participation du public par voie électronique relative au projet de construction d'un ensemble immobilier au 20 rue Charles Martigny sur la commune de Maisons-Alfort,
VU la Participation du Public par Voie Electronique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 02/04/2024,
VU la synthèse de la participation du public par voie électronique établie le 08/04/2024,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- . **les prescriptions formulées par les services ci-dessous devront être respectées :**
- **la Sous-commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées le 29/06/2022,**
- **la Sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP le 27/06/2022,**
- **le service Voirie le 19/05/2022,**
- **le service des Espaces Verts le 13/06/2022,**
- **le service Voirie Départementale en date le 11/07/2022,**
- **la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris le 16/06/2022,**
- **le service de la Géothermie le 12/05/2022,**
- **ENEDIS le 08/06/2022,**
- **la Société du Grand Paris le 18/05/2022,**

- . les eaux pluviales devront être recueillies sans rejaillissement sur les fonds voisins,
- . le raccordement à l'égout est obligatoire, il devra faire l'objet d'une demande spécifique,
- . à l'intérieur de la propriété, le réseau devra être réalisé en système séparatif, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départementale et notamment son article 44 relatif aux mesures de protection contre le reflux des eaux d'égout,
- . conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental, en vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sol et cours, lors de l'évacuation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous les regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie publique vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Les propriétaires qui installent des orifices d'évacuation à un niveau critique le font à leurs risques et périls. Les mêmes précautions doivent être prises pour les entrées d'eaux pluviales ou usées, notamment au bas de rampes d'accès aux sous-sols,
- . les évacuations, eaux pluviales et eaux usées, seront raccordées au réseau existant à l'intérieur de la propriété,
- . en application des articles L332-6-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire du permis de construire est redevable de la participation à l'établissement et au renforcement du réseau départemental d'évacuation des eaux usées instituée dans le Val de Marne. Le montant dû pour ce dossier sera directement fixé par le Conseil Départemental.
- . le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides dangereux résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides,
- . le raccordement au réseau de télécommunication sera à la charge du demandeur et sera réalisé en souterrain,
- . dans le cas de travaux sous le domaine public, le pétitionnaire devra contacter les sociétés concessionnaires de réseaux,
- . conformément à l'article 99.7 du Règlement Sanitaire Départemental, les entrepreneurs des travaux exécutés sur la voie publique ou dans les propriétés qui l'avoisinent doivent tenir la voie publique en état de propreté aux abords de leurs ateliers ou chantiers et sur les points ayant été salis par suite de leurs travaux. Ils doivent assurer aux caniveaux leur libre écoulement. Ils doivent également assurer un passage protégé pour les piétons. Les chantiers ouverts sur la voie publique ou en bordure de celle-ci doivent être entourés de clôtures assurant une protection et une interdiction de pénétrer efficace. Ces clôtures devront être réalisées avec des matériaux et des couleurs s'intégrant à l'environnement immédiat et être munies d'un dispositif anti-graffiti et anti-affichage,
- . aucune nuisance ni aucun mouvement de circulation gênants ne devront être apportés au quartier environnant,
- . le ravalement des parties en limite de propriété devra être traité en harmonie avec les autres façades,
- . la dalle couvrant le sous-sol devra recevoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m pour les engazonnements, de 0,80m en cas de plantation d'arbustes et de 1,50m et de 2 mètres cube minimum en cas de plantation d'arbres.
- . les espaces verts figurant au plan devront être obligatoirement réalisés avant le dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux. Les sujets plantés devront être de haute tige et à fort

développement,

. les éléments techniques et autres accessoires non représentés sur les plans du projet tels que notamment les colonnes sèches, les bouches d'extraction ou d'entrée d'air, les garde-corps en toiture-terrasse, les antennes relais, les cheminées et édicules techniques, les volets roulants, les stores, etc, demeureront imperceptibles depuis l'espace public. A ce titre, leur dessin précis devra être fourni avant réalisation,

. l'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que les dispositions prévues pour la terrasse sont susceptibles de former par rapport à la propriété voisine des vues non conformes aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil,

. conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, pour tout bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, 10 % des places destinées aux véhicules automobiles doivent être alimentées en électricité et permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec un minimum d'une place.

. conformément à la délibération du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois en date du 30/01/2020 concernant le financement de l'assainissement collectif, le pétitionnaire est informé qu'il sera redevable d'une participation. Cette participation est indexée sur l'indice des travaux publics T.P.10a, Les valeurs de l'index T.P.10a à prendre en considération seront celles du dernier index connu au mois de Décembre précédant l'année d'application des nouveaux tarifs. Pour information, le taux applicable est fixé à 20€/m² de surface de plancher soit : **271 420 €**,

. la réalisation du projet donnera lieu au versement de diverses taxes et contributions notamment la taxe d'archéologie préventive ainsi qu'au titre de la taxe d'aménagement au taux de 20% instituée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2015 dans le secteur 9 (Jaurès),

. la construction étant située à proximité d'infrastructures de transports terrestres, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 janvier 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur sont applicables au projet avec un minimum de 35dB,

. **le pétitionnaire s'assurera auprès du service de l'urbanisme que les matériaux et couleurs choisis sont bien conformes à ceux autorisés par cette décision, ceci avant leur mise en œuvre,**

. il convient de protéger la faune et la flore sur l'emprise du chantier et ses abords notamment les lieux de nidifications des oiseaux ou des espèces protégées (notamment chauve-souris, hirondelles de fenêtre, chouettes effraies) ainsi que les troncs, racines, et branches d'arbres (arrêté ministériel en date du 29/10/2009 et article L.411-1 du Code de l'Environnement),

. toute détérioration du domaine public en cours du chantier impliquera une réparation aux frais du pétitionnaire,

. toute modification de l'aspect extérieur des bâtiments, toute création de surface de plancher supérieure à 5m², toute modification dans l'aménagement des combles ou du sous-sol, tout changement dans l'affectation des locaux devront, au préalable, faire l'objet d'une demande d'autorisation.

MAISONS-ALFORT, le : 5 Avril 2024



Marie France PARRAIN
Maire de Maisons-Alfort
Conseillère Départementale du Val-de-Marne

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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

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 (Tribunal Administratif de Melun : 43 rue du Général de Gaulle 77000 MELUN). Il peut également 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée 2 fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.