

DOSSIER : n° DP 094 046 26 00019

Déposé le : 28/01/2026

Dépôt affiché le : 03/02/2026

Demandeur : [REDACTED]

Nature des travaux : Surélévation et ravalement

Sur un terrain sis : 118 RUE DE JOINVILLE

Référence(s) cadastrale(s) : Y 72

Surface de plancher :

- Existante : 93,8 m²
- Créée : 29,5 m²
- Démolie : 4,9 m²
- Totale : 118,4 m²

DÉCISION **de non-opposition à une déclaration préalable** **au nom de la commune de Maisons-Alfort**

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU la déclaration préalable présentée le 28/01/2026 par [REDACTED]

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet de : Surélévation et ravalement,
- sur un terrain situé : 118 RUE DE JOINVILLE,
- pour une surface de plancher créée de 29,5 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO, 1^{er} Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,

VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/02/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de la Voirie Communale en date du 13/02/2026,

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité

Le : - 2 MARS 2026

ARRÊTE

Article 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées, à savoir : "**Conformément aux derniers échanges de l'avant-projet, il n'y aura pas d'isolation thermique par l'extérieur sur la façade rue, contrairement à ce que représentent les élévations du dossier. Les briques existantes resteront donc apparentes. Les briquettes de la surélévation côté rue auront bien plus de 2,5 cm d'épaisseur, seront moulées main et auront un calepinage au plus proche des briques existantes. Un lait de chaux assez dilué pour laisser apparents les reliefs des briques et les joints ou une peinture minérale serviront de finition. Un joint creux assurera la transition entre la façade sur rue en briques et les tranches des isolants des pignons qui seront enduites. La couverture sera également prolongée au-dessus du pignon droit pour ne pas avoir à ajouter de couverture métallique au-dessus de l'isolant qui dénaturerait la composition de la maison. Les châssis de toit seront encastrés et sans volets roulants pour ne pas créer de saillies sur la couverture. Il n'y aura pas de nouveaux volets roulants visibles de l'espace public.**"

L'attention du demandeur est portée sur l'obtention, si celle-ci est nécessaire, de l'autorisation du propriétaire voisin en cas de débord des travaux projetés sur sa parcelle.

Les parties nouvelles seront traitées en harmonie avec les parties existantes.

Si le chantier nécessite une occupation temporaire du domaine public (échafaudage, benne...), il conviendra de se rapprocher du service voirie.

A l'intérieur de la propriété, les réseaux d'eaux pluviales et eaux usées devront être raccordés au réseau existant avec une protection contre le reflux des eaux d'égout.

Les eaux pluviales devront être recueillies sans rejaillissement sur les fonds voisins.

Les raccords d'enduit devront être particulièrement soignés et être aussi peu visibles que possible.

Le ravalement des parties en limite de propriété devra être traité en harmonie avec les autres façades.

Le bâtiment sera réalisé en limite séparative sans retrait ni débord.

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

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois en date du 12/12/2023 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 30€/m² de surface de plancher soit : **885€**,

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 5%

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, toute modification dans l'aménagement des combles ou des sous-sols tout changement dans l'affectation des locaux devront, au préalable, faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Urbanisme.

Maisons-Alfort, le 27/02/2026

Pour le Maire,

Le Maire-Adjoint,

The image shows a blue circular official seal of the Municipality of Maisons-Alfort, Val de Marne. Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Olivier Capitania'.

Olivier CAPITANIO

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Un extrait du présent arrêté sera publié par voie d'affichage à la mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Commencement des travaux et affichage :

Vous pourrez commencer les travaux après avoir :

- affiché sur le terrain le présent courrier ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Durée de validité de l'autorisation : 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 trois 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 de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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.
- du recours administratif : dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans le mois qui suit 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 "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.