VILLE DE
MAISONS-ALFORT

République Française

DOSSIER : n° PC 094 046 25 00022
Déposé le : 03/06/2025
Dépôt affiché le : 23/06/2025
Complété le : 30/06/2025
Demandeur : IMMOPRIM
Nature des travaux : construction d'un immeuble de 8 logements et d'un local commercial à rdc
Sur un terrain sis : 92 Avenue Gambetta
Référence(s) cadastrale(s) : R 22
Surface de plancher :
- Existante : 110 m²
- Créée : 570 m²
- Démolie : 110 m²
- Totale : 570 m²

Transmis à la Préfecture pour contrôle de légalité
Le : 30 OCT. 2025

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire au nom de la commune de Maisons-Alfort

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU la demande de permis de construire présentée le 03/06/2025 par IMMOPRIM,
VU les pièces complémentaires déposées en date du 30/06/2025,
VU l'objet du permis :
- pour un projet de : construction d'un immeuble de 8 logements et d'un local commercial à rdc,
- sur un terrain situé : 92 Avenue Gambetta,
- pour une surface de plancher créée de 570 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 1er Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,
VU l'AT n°94046 2500021 délivrée le 24/10/2025,
VU l'avis Favorable tacite du Service Espaces Verts en date du 24/07/2025,
VU l'avis Favorable tacite de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 24/07/2025,
VU l'avis Favorable tacite de ENEDIS en date du 24/07/2025,
VU l'avis du Service régional de l'archéologie en date du 26/06/2025,
VU l'avis Favorable avec réserve de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 27/06/2025,
VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/07/2025,
VU l'avis Favorable de la Voirie Communale en date du 24/10/2025,

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent Permis de Construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 :
Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 18/07/2025 devront être respectées, à savoir :

"Côté rue, il ne pourra y avoir de balcon au niveau du brisis (de la toiture) sans dénaturer cette toiture type Mansart. La corniche sera maintenue côté rue jusqu'aux limites parcellaires. La hauteur des fenêtres des lucarnes sera réduite pour ne pas excéder celles des étages courants. Des jours de souffrance verticalisés (châssis fixe à verre dépolie verticalisés) prendront place sur les façades en limite parcellaire afin d'éviter ces 15.50m de largeur aveugle, assurer la ventilation et l'éclairage naturels des salles de bains, wc et escalier. Le dessin de ces façades latérales Est et Ouest sera fourni avant toute mise en oeuvre pour validation. Cela requalifiera ces façades très perceptibles depuis l'espace public. Un minimum de 1 m de terre végétale sur dalle hors mulshing et étanchéité sera mise en place pour avoir des plantations de grand développement possible.".

Un plan prenant en compte les prescriptions des ABF sera transmis au service Urbanisme de la commune avant la mise en œuvre de travaux.

Le rez-de-chaussée sera traité en pierre collée.

A 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.

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.

Le raccordement au réseau de télécommunication sera à la charge du demandeur et sera réalisé en souterrain.

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.

Les espaces verts devront être plantés lors de la visite de conformité.

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 : **17.100,00 €uros**.

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 3 (Clémenceau/Gambetta),

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 24/10/2025
Pour le Maire,
Le Maire-Adjoint,

MAIRIE DE MAISONS-ALFORT Val de Marne

Olivier CAPITANIO

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 - 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 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.

MIS EN LIGNE LE 03/11/2025