



DOSSIER : n° PC 094 046 26 00020

Déposé le : 22/07/2026

Dépôt affiché le : 23/07/2026

Complété le : 13/08/2026

Demandeur : [REDACTED]

Nature des travaux : Maison individuelle

Sur un terrain sis : 9 Rue de Valenton

Référence(s) cadastrale(s) : BF 173

Surface de plancher :

- Existante : 84,4 m²
- Créée : 121,9 m²
- Démolie : 84,4 m²
- Totale : 121,9 m²

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 22/07/2026 par [REDACTED]

VU les pièces complémentaires déposées en date du 13/08/2026,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : Maison individuelle,
- sur un terrain situé : 9 Rue de Valenton,
- pour une surface de plancher créée de 121,9 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 25/03/2026,

VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,

VU le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 12/11/2007 et modifié le 07/12/2023,

VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/08/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 30/07/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de la Voirie Communale en date du 30/07/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve du Service Espaces Verts en date du 06/08/2026,

VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 28/07/2026,

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 05/08/2026 devront être respectées, à savoir : « **Afin de moins percer la façade rue, les portes fenêtres à gauche n'excéderont pas 1m40 de large. Les garde-corps seront en serrurerie et non en verre**

pour ne pas créer de reflets et mieux s'intégrer dans cet espace protégé au titre du code du patrimoine. Le modèle sera fourni avant toute mise en œuvre. Les volets roulants seront sans coffres apparents en tableau des baies et seront de couleur bois comme les menuiseries »

Le bardage sera en aluminium d'aspect bois afin d'avoir un matériau plus pérenne dans le temps et de conserver une cohérence visuelle.

Les menuiseries seront en aluminium ou bois, et non en PVC.

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.

La clôture sur rue ne devra pas excéder deux mètres de haut et devra être composée de 80cm de partie pleine seulement.

Les espaces verts devront atteindre au moins 50% de la surface de la parcelle. Ils 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 de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). 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. La délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité du permis de construire est conditionnée à la réalisation d'un contrôle de conformité de l'installation d'assainissement par le service Assainissement de l'Établissement Public Paris-Est Marne & Bois (PEMB), attestant de la conformité des ouvrages réalisés.

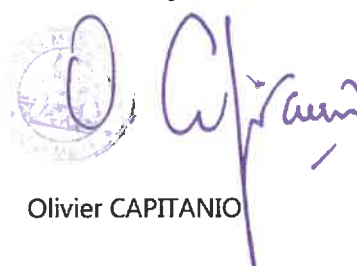
La réalisation du projet donnera lieu au versement de diverses taxes et contributions notamment la taxe d'archéologie préventive ainsi qu'au titre de la taxe d'aménagement au taux de 5%,

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
Pour le Maire et par délégation,
Le Maire-Adjoint,



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 "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.