VILLE DE
MAISONS-ALFORT

République Française

DOSSIER : n° DP 094 046 26 00204
Déposé le : 15/09/2026
Dépôt affiché le : 30/09/2026
Demandeur : [redacted]
Nature des travaux : surélévation
Sur un terrain sis : 6 Rue de Vincennes
Référence(s) cadastrale(s) : AG 114
Surface de plancher :
- Existante : 128 m²
- Créée : 17 m²
- Démolie : 0 m²
- Totale : 145 m²

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : - 5 NOV. 2026

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 15/09/2026 par [redacted]

VU l'objet de la déclaration :
- pour un projet de : surélévation,
- sur un terrain situé : 6 Rue de Vincennes,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,
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 25/03/2026,
VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/10/2026,

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 émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 09/10/2026 devront être respectées, à savoir : « **Une teinte brune, similaire à celle des fenêtres de la maison, serait plus en accord pour les menuiseries avec la typologie de cette dernière et de son environnement pavillonnaire. Dans le même but, les baies devraient être plus hautes que larges, avec les mêmes proportions que celles de la maison.**
Il ne devrait pas y avoir plus de trois châssis de toit pour ne pas avoir de surfaces vitrées trop importantes sur cette petite couverture. Il ne devrait pas y avoir de volets roulants visibles de l'espace public. ».
Il n'y aura pas de volets roulants avec un caisson extérieur.
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 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.

Maisons-Alfort, le 04/11/2026
Pour le Maire et par délégation,
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 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.