

DOSSIER : n° PC 094 046 25 00032

Déposé le : 09/09/2025

Dépôt affiché le : 18/09/2025

Complété le : 29/09/2025 et le 07/11/2025

Demandeur : Monsieur [REDACTED]

Nature des travaux : construction neuve d'une maison individuelle

Sur un terrain sis : 79 Rue de la Convention

Référence(s) cadastrale(s) : V 188

Surface de plancher :

- Existante : 0 m²
- Créée : 198 m²
- Démolie : 0 m²
- Totale : 198 m²

ARRÊTÉ

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

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité

Le : 28 NOV. 2025

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU la demande de permis de construire présentée le 09/09/2025 par Monsieur [REDACTED]

VU les pièces complémentaires déposées en date du 07/11/2025 et 29/09/2025,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : construction neuve d'une maison individuelle,
- sur un terrain situé : 79 Rue de la Convention,
- pour une surface de plancher créée de 198 m²,

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 terrain d'assiette du projet situé aux abords du Groupe scolaire Condorcet, Monument Historique,

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

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 Sans objet de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 22/09/2025,

VU l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 20/10/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de la Voirie Communale en date du 24/09/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de Paris Est Marne & Bois, Direction de l'Eau et de l'Assainissement, en date du 09/10/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves du Service Espaces Verts en date du 25/11/2025,

VU l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/11/2025,

ARRÊTE

Article 1 :

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

Article 2 :

Un état des lieux de la voirie devra être réalisé avant le début des travaux de démolition et de construction. Pour cela, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service de la Voirie au 01.43.96.86.09 au minimum 3 semaines avant le début des travaux.

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.

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 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 5.940,00 €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 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 28/11/2025

Pour le Maire,

Le Maire-Adjoint,



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

MIS EN LIGNE LE 01/12/2025