

DOSSIER : n° PC 094 046 26 00001

Déposé le : 29/01/2026

Dépôt affiché le : 09/02/2026

Complété le : 01/04/2026

Demandeur : MAISONS ALFORT 43 MEDERIC

Nature des travaux : collectif de 18 logements

Sur un terrain sis : 43 Rue Georges Médéric

Référence(s) cadastrale(s) : AO 10

Surface de plancher :

- Existante : 512 m²
- Créée : 1144,5 m²
- Démolie : 512 m²
- Totale : 1144,5 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 29/01/2026 par MAISONS ALFORT 43 MEDERIC,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 01/04/2026,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : construction d'un collectif de 18 logements,
- sur un terrain situé : 43 Rue Georges Médéric,

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 l'avis du Service régional de l'archéologie en date du 16/02/2026,

VU la consultation de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 09/02/2026,

VU l'avis Favorable tacite de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 10/03/2026,

VU l'avis Favorable de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 23/02/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de GRT Gaz en date du 03/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de la Voirie Communale en date du 04/03/2026,

VU l'avis de la SEMGEMA en date du 11/03/2026,

VU l'avis Favorable tacite de ENEDIS en date du 11/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve du Service Espaces Verts en date du 13/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de l'Inspection Générale des Carrières en date du 31/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 17/04/2026,

ARRÊTE

Article 1 :

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

Article 2 :

Le modèle des garde-corps sera présenté pour validation au service Urbanisme.

Le modèle des pare-vues sera présenté pour validation au service Urbanisme.

Le pétitionnaire présentera, lors d'une visite du service de l'urbanisme, un témoin de façade comprenant l'intégralité des matériaux, teintes et finitions envisagés, afin de permettre leur validation préalable avant toute mise en œuvre. Une attention particulière sera portée au traitement du parement de type « meulière ».

Conformément à l'avis émis par la Voirie Communale annexé au présent arrêté, 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.

Toute détérioration du domaine public en cours du chantier impliquera une réparation aux frais du pétitionnaire.

Les espaces verts devront être plantés lors de la visite de conformité. La dalle couvrant le sous-sol devra recevoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m pour les engazonnements, de 0.80m en cas de plantation d'arbustes et de 1.50m et de 2 mètres cube minimum en cas de plantation d'arbres.

La clôture bordant la voie ne pourra pas comporter de parties pleines sur plus de 80cm de haut et ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

Conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, pour tout bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, 10 % des places destinées aux véhicules automobiles doivent être alimentées en électricité et permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec un minimum d'une place.

Le pétitionnaire devra respecter l'intégralité des prescriptions émises Paris Est Marne & Bois dans avis technique relatif à l'assainissement en date du 17/04/2026, annexé au présent arrêté.

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 à ce jour est fixé à 30,18 €/m² de surface de plancher créée soit : **1 144,5 m² x 30,18 € soit 34 541,01 €.**

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 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%,

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs. Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les éléments techniques et autres accessoires non représentés sur les plans du projet tels que notamment les colonnes sèches, les bouches d'extraction ou d'entrée d'air, les garde-corps en toiture-terrasse, les antennes relais, les cheminées et édicules techniques, les volets roulants, les stores, etc, demeureront imperceptibles depuis l'espace public. A ce titre, leur dessin précis devra être fourni avant réalisation.


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).

Maisons-Alfort, le 24 AVR. 2026

Pour le Maire et par délégation,

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 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.

MIS EN LIGNE LE 27/04/2026