VILLE DE
MAISONS-ALFORT

République Française

DOSSIER : n° PC 094 046 26 00010
Déposé le : 09/04/2026
Dépôt affiché le : 17/04/2026
Complété le : 09/04/2026
Demandeur : SCI ARMAX
Nature des travaux : Surélévation
Sur un terrain sis : 14 Rue de Champagne
Référence(s) cadastrale(s) : K 81
Surface de plancher :
- Existante : 89 m²
- Créée : 47 m²
- Démolie : 3 m²
- Totale : 133 m²

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : - 6 NOV. 2026

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 09/04/2026 par ARMAX,
VU l'objet du permis :
- pour un projet de : Surélévation,
- sur un terrain situé : 14 Rue de Champagne,
- pour une surface de plancher créée de 47 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, L.111-35,
VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,
VU le Code des relations entre le public et l'administration, notamment son l'article L.243-1,
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'accord de ENEDIS basé sur une puissance de raccordement de 12kVA monophasé / triphasé,
VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/05/2026,
VU l'avis Favorable avec réserve de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 30/04/2026,
VU l'arrêté en date du 22/05/2026 portant refus du permis de construire,

CONSIDÉRANT qu'un nouvel examen du dossier de demande de permis de construire conduit à reconsidérer la décision de refus permis de construire du 22 mai 2026.

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu d'abroger cette décision et de délivrer le permis de construire.

ARRÊTE

Article 1 :

L'arrêté refusant la demande de permis de construire en date du 22/05/2026, est abrogé.

Article 2 :

Le présent Permis de Construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 3.

Article 3 :

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 11/05/2026 devront être respectées, à savoir : « **La baie de l'étage du pignon côté rue sera recoupée en 3 vantaux afin de retrouver le rythme de celle du rdc et avoir une cohérence de façade. Si des occultations sont envisagées, elles seront fournies sachant que seront évités les volets roulants au profit de persiennes métalliques pliantes ou des volets battants de couleur.** »

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.

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 04/11/2026
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 dela 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 06.11.2026