



PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Urbanisme
Réf. : DB/SP/YB/CO

**ARRETE MUNICIPAL n° 22/351
Accordant un permis de construire avec prescriptions**

Demande déposée le 18/05/2022		Complétée le 01/08/2022	
Par :	Monsieur		
Demeurant à :			
Pour :	MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR (RAVALEMENT ET COUVERTURE) ET CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN LOGEMENT		
Sur un terrain sis :	49 rue de Coubron – 93 410 VAUJOURS		
Cadastré :	C 174 (53m ²) C 184 (447m ²)		

PC 093074 22 C0005

Surface créée par changement de destination : 66,91m²

Surface taxable démolie : 66,91 m²

Nombre de bâtiments : 1

Destination : HABITATION

LE MAIRE,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 423-1 et suivants ;
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU le Plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de territoire CT2021/12/14- 01 en date du 14 décembre 2021 ;
VU le contenu et les effets du plan local d'urbanisme aux articles L 151-1 et suivants et L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU la délibération n° 2020/05-06 du Conseil Municipal du 23 mai 2020 donnant délégation d'attribution au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;
VU le projet en zone UAa, sur une parcelle comprise dans un périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;
VU la demande de pièces complémentaires en date du 10 juin 2022 ;
VU le courrier de notification d'un délai supplémentaire au titre de l'article R.423-24 du Code de l'Urbanisme en date du 9 juin 2022 ;
VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 1^{er} août 2022 ;
VU la demande d'avis de DEBITEX, consulté en date du 13 juin 2022 ;
VU la demande d'avis de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est, consultée en date du 13 juin 2022 ;
VU l'avis favorable de l'ABF assortie de prescriptions en date du 3 juin 2022, réceptionné le 7 juin 2022 et annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 22 juin 2022, réceptionné le 28 juin 2022, et annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 21 juin 2022, réceptionné le 27 juin 2022 et annexé au présent arrêté ;

VU l'avis d'ENEDIS du 29 juin 2022, réceptionné le 4 juillet 2022 et annexé au présent ;

VU l'avis favorable de la Direction de l'assainissement et de l'eau de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 22 juillet 2022 réceptionné le 29 juillet 2022 et annexé au présent arrêté ;

VU la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle ;

VU la demande de permis de construire susvisée ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la modification de l'aspect extérieur et le changement de destination d'un local commercial en habitation ;

CONSIDERANT que l'article UG.11 relatif à l'aspect extérieur est respecté ;

CONSIDERANT que l'avis favorable avec prescriptions de l'ABF est conforme et qu'il n'appartient pas à la commune d'y déroger ;

CONSIDERANT qu'il est prévu pour le projet deux places de stationnement **non couvertes** ;

CONSIDERANT que l'article UG.12 requiert une place de stationnement **couverte** et que la configuration de la parcelle rend nécessaire d'y faire exception par une adaptation mineure au PLU ;

CONSIDERANT dès lors que la demande de permis est conforme au PLU ;

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus **peuvent être exécutés sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessous :**

- ARRETE -

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est ACCORDE en respect de la réglementation de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme. Le pétitionnaire devra se conformer aux plans déposés et respecter l'ensemble des prescriptions annexées à cet arrêté.

ARTICLE 2 RELATIF A L'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE DU 3 JUIN 2022 :

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs ce projet peut appeler des recommandations ou des observations. Le garde-corps pourra en effet être remplacé, mais celui-ci le sera à l'identique sur le modèle actuellement en place pour conserver les caractères secondaires de l'identité architecturale du bâti situé dans la perspective du monument historique cité en référence et dont il est un élément de ses abords protégés. Dans la même optique, en rez-de-chaussée, les boiseries resteront

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

dans une couleur chaude et plus sombre que celle envisagée. Les volets persiennés demeureront en bois et seront également peints dans une couleur chaude et non pas en bleu, couleur symboliquement plus balnéaire, ce qui, dans le centre historique de Vaujours s'avère être hors sujet.

ARTICLE 3 RELATIF L'AVIS DE VEOLIA DU 21 JUIN 2022 :

Conformément aux préconisations du Syndicat des Eaux de l'Ile-de-France et aux dispositions de la Loi SRU du 13 décembre 2000 et du code de l'Urbanisme, VEOLIA indique dans son avis du 21 juin 2022 :

L'avis au présent permis de construire porte exclusivement sur la capacité hydraulique de desserte en eau potable du projet et ne se substitue en aucun cas à la nécessité de se conformer à la réglementation DT/DICT. Nous invitons le pétitionnaire à procéder dès maintenant à l'Etablissement d'une Déclaration de Travaux.

Cette nouvelle construction pourra être raccordée au réseau public existant dans la voie. Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à cette demande. Toutefois, les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchements domestiques et éventuellement d'incendie) sont à la charge du demandeur (article L332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes au Règlement du Service Public de l'eau, disponible sur le site www.sedif.com.

ARTICLE 4 RELATIF A L'AVIS D'ENEDIS DU 4 JUILLET 2022 :

L'instruction de cette demande s'est faite sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet l'hypothèse retenue pour l'instruction de cette demande est de 12kVA monophasé. Sur la base des hypothèses retenues, aucune contribution financière n'est due par la CCU à ENEDIS. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ENEDIS.

ARTICLE 5 RELATIF A L'ASSAINISSEMENT DE L'EPT GPGE DU 22 JUILLET 2022 :

Concernant l'assainissement des eaux usées : la rue de Coubron est desservie par un réseau territorial d'eaux usées. Les usées provenant de la propriété se raccorderont au réseau public d'eaux usées. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande de déversement ordinaire auprès de l'EPT GPGE. Un contrôle des raccordements au réseau d'assainissement devra être réalisé à l'achèvement des travaux. Le pétitionnaire devra prendre contact avec la Direction de l'Assainissement et de l'Eau.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (infiltration, évaporation, récupération, ...). Cette gestion à la parcelle sera soumise à une étude de sol et de perméabilité afin d'évaluer la faisabilité. Le changement de destination du local en logement ne génère pas des eaux pluviales

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'insolation, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

supplémentaires. La gestion des eaux pluviales de l'existant pourra être conservée à condition que les eaux pluviales et les eaux usées ne soient pas mélangées.

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif : le projet ne sera pas soumis à la Participation Financière à l'Assainissement Collectif. La délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018 fixe le tarif de la PFAC et de la PFAC-AD (rejets d'eaux usées assimilés domestiques) à 3.75 € par m² de surface de plancher avec une première tranche indivisible de 375 € entre 40 et 100 m² de surface de plancher, les surfaces inférieures à 40 m² n'étant pas taxées.

ARTICLE 6 RELATIF A LA NATURE DU SOL :

La Commune de Vaujours est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrits liés aux mouvements de terrain dus au retrait gonflement des sols argileux. Il est donc fondamental de savoir identifier avant de construire, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations, et dans une moindre mesure la structure même du bâtiment. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

ARTICLE 7 : L'Etablissement Public Territorial a voté le taux de 8,80 % pour la ville de Vaujours en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères 2019, par la délibération CT2019/03/26-09.

ARTICLE 8 : Le déplacement de tout obstacle sur le domaine public (poteaux, arbres, bouches d'égout ou autres, candélabres, etc.) ainsi que la remise en état des trottoirs après travaux, seront à la charge du pétitionnaire. Une autorisation devra être demandée auprès des services techniques.

ARTICLE 9 : Tous travaux ou installations prévus en bordure de la voie ou nécessitant une occupation du domaine public sont subordonnés à l'obtention d'une permission de voirie après l'instruction d'une demande à déposer auprès des Services Techniques situés 375/377 rue de Meaux à Vaujours (01.41.51.11.90).

ARTICLE 10 : Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission.

ARTICLE 11 : Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de 2 mois.

ARTICLE 12 : Les constructions et aménagements aux abords devront être conformes à l'autorisation de travaux, aux plans annexés et aux indications jointes. Toute modification devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

ARTICLE 13 : Les formulaires CERFA de Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) n°13407*03 et le formulaire de Déclaration d'Achèvement et Attestant la Conformité des Travaux (DAACT) n°13408*05 sont à transmettre en Mairie dûment complétés et signés en trois exemplaires au moment correspondant (démarrage et achèvement du chantier).

ARTICLE 14 : L'affichage des travaux est obligatoire sur le terrain. Un panneau de chantier visible du domaine public, dûment complété, doit être installé par le pétitionnaire ou le(s) propriétaires au démarrage des travaux et doit demeurer tout au long du projet.

Vaujours, le 24 novembre 2022
Pour le Maire,
Le 6^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme,
des espaces verts, des travaux et des voiries,



Stéphane PAU,

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.