

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° 22/454
accordant un permis de construire**

Demande déposée le 29/07/2022		Complétée le 05/10/2022	
Par :			
Représenté par :			
Demeurant à :			
Pour :	CONSTRUCTION DE 22 LOGEMENTS EN R+2+C + 32 PLACES DE STATIONNEMENT SUR UN NIVEAU DE SOUS-SOL		
Sur un terrain sis :	235-237 rue de Meaux – 93 410 VAUJOURS		
Cadastré :	A 1104 (591 m²) – A 2419 (601 m²) – A 1290 (1207 m²)		

PC 093074 22 C0010

Surface de plancher existante : 1523.00 m²

Surface de plancher créée : 1455.00 m²

Surface de plancher totale : 2978.00 m²

Nombre de logements : 22 LLS + 32 places de stationnement

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** l'arrêté de non-opposition n°20/094 à la demande de permis de construire n° PC 093074 19 C0008 ;
- VU** le projet en zone UD, dans le périmètre de risque lié à la présence du gypse antéludien ;
- VU** le récépissé de dépôt de permis de construire à Tremblay-en-France en date du 29 juillet 2022 ;
- VU** la demande de pièces complémentaires en date du 23 août 2022 ;
- VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 5 octobre 2022 ;
- VU** l'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 du 7 septembre 2022 ;
- VU** l'attestation de l'architecte certifiant que l'étude de sol a été faite et que le projet la prend en compte ;
- VU** l'absence d'avis de DEBITEX, consulté en date du 4 août 2022 ;

VU l'absence d'avis de la SOCOTEC, consultée en date du 3 août 2022 ;
VU l'absence d'avis du Bureau de l'Eau dans la Ville du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis consulté en date du 3 août 2022 ;
VU l'absence d'avis de la Direction Départementale des Territoires du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis consultée en date du 4 août 2022 ;
VU l'avis **favorable** de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 19 août 2022, réceptionné le 24 août 2022 et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis d'ENEDIS du 23 août 2022, réceptionné le 29 août 2022 et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis **favorable** du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 5 septembre 2022, réceptionné le 14 septembre 2022, et annexé au présent arrêté ;
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 10 octobre 2022, réceptionné le 19 octobre 2022 et annexé au présent arrêté ;
VU la demande de permis de construire susvisée ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'un bâtiment comprenant 22 logements en R+2+ Combles, situé sur les communes de Vaujours et de Tremblay-en-France ;
CONSIDERANT que l'instruction du présent permis de construire porte uniquement sur la partie du projet comprise dans le territoire de la ville de Vaujours ;
CONSIDERANT que le projet est conforme au PLU ;

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

- ARRETE -

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé en respect de la réglementation de la zone UD du PLU pour la partie du projet à édifier sur la commune de Vaujours. Le pétitionnaire devra respecter l'ensemble des prescriptions annexées à cet arrêté.

ARTICLE 2 RELATIF A LA CONSULTATION DE VEOLIA :

L'avis de VEOLIA, consultée à la suite des prescriptions émises par le Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, sera communiqué au pétitionnaire une fois réceptionné et fera l'objet d'un arrêté de prescriptions complémentaires.

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 3 : Le projet devra prévoir un accès de 3.5 mètres conformément à l'article UD.3 du PLU relatif aux Accès et Voirie.

ARTICLE 4 RELATIF A L'AVIS D'ENEDIS :

Pour la puissance de raccordement demandée de 206 kVA triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse d'Enedis, une contribution financière est due par la CCU à ENEDIS, hors exception (montant transmis dans l'avis d'ENEDIS, annexé à cet arrêté).

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix de raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Il est annexé à cet arrêté le plan du réseau public de distribution.

ARTICLE 5 RELATIF A L'AVIS DU BUREAU PREVENTION DE LA BRIGADE DE SAPEURS-POMPIERS DE PARIS :

Les bâtiments sont classés en risque courant important conformément au RIDDECI, pris par arrêté préfectoral n°2017-00251 du 5 avril 2017. Deux Points d'Eau Incendie (PEI), bouches ou poteaux d'incendie, d'un débit minimal de 60/m³/h branchés sur le réseau d'eau sous pression, doivent assurer un débit simultané de 120 m³/h pendant 2 heures. Le pétitionnaire est invité à s'assurer du dimensionnement du réseau d'adduction d'eau de manière à obtenir un débit simultané de 120 m³/h, indépendamment des besoins spécifiques des bâtiments implantés sur le site, à partir de deux PEI conformément au chapitre 2 paragraphe 2.3 du RIDDECI. La vitesse de l'eau ne doit pas dépasser 3m/s à l'intérieur des canalisations.

ARTICLE 6 RELATIF A L'AVIS DE LA DIRECTION DE LA PREVENTION ET DE LA GESTION DES DECHETS

Les immeubles seront dotés des bacs suivants :

BAC A ORDURES MENAGERES	BAC A TRI	BAC A VERRE
3 x 660 LITRES	3 x 660 litres operculés	2 x 240 LITRES OPERCULES

La superficie totale minimum du local OM et Encombrants à prévoir est de 21 m².

Le local doit être conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental de Seine-Saint-Denis : point d'eau, siphon de sol pour évacuer l'eau de lavage dans le réseau des eaux usées, deux grilles d'aération (haute et basse) pour la ventilation, un éclairage suffisant et économe, une porte coupe-feu garantie par un certificat d'essai, un carrelage au sol non-glissant, un revêtement propre et lisse aux murs.

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.

Prescriptions complémentaires :

Les locaux poubelles doivent être régulièrement nettoyés ainsi que les conteneurs (nettoyage après chaque vidage). Prévoir la reprise du trottoir pour créer un bateau permettant au prestataire de collecter facilement les bacs sans marche à franchir.

ARTICLE 7 RELATIF A L'AVIS DE LA DIRECTION DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'EAU :

Suite à l'étude du dossier, aucune remarque n'a été émise sur l'ensemble de l'assainissement. Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions indiquées dans l'autorisation de raccordement délivrée par Grand Paris Grand Est en date du 12 juillet 2022.

Avant tout démarrage des travaux, le pétitionnaire devra se rapprocher du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Grand Est (11 bd du Mont d'Est – 93160 NOISY-LE-GRAND – 01.41.70.30.06 – assainissement@grandparisgrandest.fr). Les prescriptions du règlement du service assainissement en vigueur depuis le 1^{er} mars 2018, seront reprises lors de la demande d'autorisation de raccordement et /ou déversement ordinaire au réseau d'assainissement. Les projets seront soumis à la **Participation Financière à l'Assainissement Collectif** qui sera recouvrée après raccordement au réseau d'eaux usées. La délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018 fixe le tarif 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 euros entre 40 et 100 m² de surface de plancher. Les surfaces inférieures à 40 m² n'étant pas taxées.

ARTICLE 8 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 9 : 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 10 : 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 11 : 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

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.

demande à déposer auprès des Services Techniques situés 375/377 rue de Meaux à Vaujours (01.41.51.11.90).

ARTICLE 12 : 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 13 : 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 14 : 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.

ARTICLE 15 : 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 (DACT) n°13408*05 sont à transmettre en Mairie dûment complétés et signés en trois exemplaires au moment correspondant (démarrage et achèvement du chantier).

ARTICLE 16 : 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 28 décembre 2022

Le Maire,



Dominique BAILLY,
Vice-président de Grand Paris Grand-Est

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.