



Ville de Vaujours

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

Service Urbanisme

ARRETE N° 22/ 329

Réf. : DB/SP/YB/IB

Demande déposée le 30 novembre 2021		Complétée le 20 mai 2022	
Par :			
Représenté par			
Demeurant à :			
Pour :	CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 45 LOGEMENTS ET DE 51 PLACES DE STATIONNEMENT ET D'UNE COQUE BRUTE POUR UN LOCAL D'ACTIVITE.		
Sur un terrain :	84-86 RUE DE MEAUX – 93410 VAUJOURS		
Parcelles :	A 599 (309m2) et A 2243 (1 807 m2)		

PC N° 093 074 21 C 0015
AT N° 093 074 21 C 0014

Surface de plancher créée à usage d'habitation : 2 789.51 m²

Surface taxable créée à usage de stationnement : 1 142.77 m²

Surface de plancher créée pour le commerce : 27,60 m²

Nb de logements : 45

Destination :

HABITATION + COMMERCE

ARRETE MUNICIPAL tendant à la décision de NON OPPOSITION n° 22/329

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** la délibération N°2020/05-06 portant sur l'attribution des délégations du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales ;
- VU** l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP), modifié par arrêté du 7 février 2022 ;
- VU** la délibération portant sur le taux de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères CT 2019/03/26-09 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitat L122-3 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitat L 143-2 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé 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 CT 2021/12/14 – 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** le projet en zone UD du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** le dossier de demande de permis de construire susvisée ;
- VU** la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions ;
- VU** le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique enregistré sous le N° AT 093 074 21 C 0014;
- VU** l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique ;
- VU** l'étude environnementale ;
- VU** l'étude géotechnique ;
- VU** l'incomplétude du dossier constatée en date du 14 décembre 2021 ;
- VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 10 février 2022 ;
- VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 16 mars 2022 ;
- VU** la demande de substitution de pièces de la part du pétitionnaire en date du 20 mai 2022 ;

VU l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 10 août 2022 ;
VU l'avis de VEOLIA en date du 26 juillet 2022 ;
VU l'absence d'avis de la Direction Prévention et Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est ;
VU l'avis d'ENEDIS en date du 26 juillet 2022 ;
VU l'absence d'avis du Service Territorial Sud ;
VU l'absence d'avis de DEBITEX ;
VU le mail de de la Préfecture de Seine-Saint-Denis de la Sécurité Incendie en date du 27 janvier 2022 ;
VU l'avis de la SOCOTEC en date du 22 juillet 2022 ;
VU l'avis du service hydrologie urbaine et environnement en date du 21 janvier 2022 ;
VU l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 11 juillet 2022 ;
VU l'avis de la DRIEA-UD 93 SURBA : Mission accessibilité en date du 4 août 2022.

CONSIDERANT que le projet consiste en la création de 45 logements neufs et de 51 places de stationnement et d'une coque brute pour un local d'activité.

- A R R E T E -

ARTICLE 1 :

Le Permis de Construire est **ACCORDE** en respect de la réglementation de la zone **UD** du Plan Local d'Urbanisme. Le pétitionnaire devra respecter l'ensemble des prescriptions annexé à cet arrêté.

ARTICLE 2 :

La demande de branchement à l'assainissement sera effectuée auprès de l'Etablissement Public Territorial ;

Le pétitionnaire devra faire une demande auprès de la Direction de l'Assainissement de l'Eau de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est : 11 boulevard du Mont d'Est – 93160 NOISY-LE-GRAND (01.41.70.30.06 – assainissement@grandparisgrandest.fr);

ARTICLE 3 :

L'avis de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau.

Assainissement des eaux usées : La rue de Meaux est desservie par un réseau territorial d'eaux usées. Les eaux usées provenant de l'ensemble immobilier se raccorderont sur ce réseau public d'eaux usées. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande de branchement et ou de déversement ordinaire auprès de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Le branchement existant d'une des constructions à démolir devra être conservé sous réserve d'une étude de dimensionnement de la canalisation à la charge du pétitionnaire et d'une inspection télévisée de l'état du branchement dont l'inspection de la partie publique du branchement sera réalisée par l'EPT Grand Paris Grand Est. Les modifications techniques sous domaine public rendues nécessaires par le projet seront à la charge du pétitionnaire et sous la direction du service assainissement.

Le pétitionnaire devra prévoir la création d'un regard de branchement en limite de propriété en domaine privé ainsi que la mise en place d'un clapet anti-retour afin d'éviter tout refoulement sur la propriété et la boîte de branchement.

Assainissement des eaux pluviales : Au droit de la parcelle, la rue de Meaux est desservie par un réseau départemental d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec la Direction de l'Eau et l'Assainissement du département de la Seine saint Denis pour valider les modalités de gestion des eaux pluviales du projet.

Assainissement des eaux de parking : Le stationnement est prévu au rez-de-chaussée.

Si les places de stationnement sont en aérien, les eaux issues des ces places devront être raccordées au réseau interne d'eaux pluviales de l'ensemble immobilier.

Si elles sont couvertes, les eaux accidentelles et eaux de lavage du parking devront transiter par un séparateur à hydrocarbures (concentration inférieure à 10mg/l) à obturation automatique et sans by-pass avant rejet au réseau interne d'eaux usées. Ce dispositif devra être rendu accessible afin de permettre une vérification du bon fonctionnement ainsi d'un entretien régulier.

Assainissement des locaux techniques et des locaux destinés aux ordures ménagères, encombrants, poussettes et vélos : les eaux usées provenant de ces locaux devront être raccordées au réseau interne d'eaux usées si les locaux sont couverts et munis d'un siphon de sol ou de tout autre ouvrage de récupération des eaux.

Assainissement du commerce : si le commerce prévu dans le projet est un commerce de bouche, ce dernier devra obligatoirement être équipé d'un bac à graisse raccordé au réseau interne d'eaux usées. Ce dispositif devra être rendu accessible, pour contrôle, aux agents de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau du Grand Paris Grand Est.

Préconisations particulières : Les eaux d'exhaure ou de rabattement de nappe éventuelles lors de la construction devront faire l'objet d'une demande de rejet temporaire auprès du département de la Seine Saint Denis.

Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif : Le projet sera soumis à la participation financière à l'assainissement collectif qui sera recouvrée après raccordement au réseau territorial d'eaux usées. La délibération du conseil territorial du 13 février 2018 fixe le tarif de la PFAC et de l'PFAC-AD (rejets d'eaux usées assimilés domestiques) à 3.75 euros par m2 de surface de plancher, les surfaces inférieures à 40 m2 n'étant pas taxées. (cf Avis en date du 10 février 2022)

ARTICLE 4 :

L'avis de VEOLIA : 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 des maintenant à l'établissement d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux besoins domestiques liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 1 850 litres/heure.

L'avis du service incendie, joint au dossier, ne prescrit aucune nouvelle installation mais indique que les deux PEI les plus proches de la nouvelle construction, devront être d'une capacité unitaire de 60m3/heure et assurer un débit simultané de 120 m3/heure.

Sur la base de ces informations, le réseau public existant est en mesure de subvenir à ces besoins nouveaux. Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Toutefois, les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de chaque construction considérée (branchements domestique et éventuellement d'incendie) sont à la charge du demandeur (article L332-15 du code l'urbanisme) par ailleurs, ces équipements devront être conforme au règlement du service public de l'eau disponible sur le site www.sedif.com.

Le dispositif de comptage doit-être installé en limite de propriété soit en borne ou regard situé hors voie de circulation ou de stationnement, soit en local technique au R-1 pour les bâtiments en façade de la voie publique. (cf Avis du 26 juillet 2022)

ARTICLE 5 :

Avis du service hydrologie urbaine et environnement : Il est obligatoire, à l'occasion de nouvelles constructions, de nouveaux aménagements mais aussi de projets de réhabilitations, de privilégier la déconnexion totale ou partielle du réseau par l'infiltration ou l'utilisation des eaux pluviales.

L'assainissement interne à ce projet sera réalisé selon le système séparatif.

Respect des prescriptions de l'avis du chef du service hydrologie urbaine et environnement en date du 21 janvier 2022 (avis joint)

ARTICLE 6 :

Gestion des déchets :

Bacs à Ordures ménagères	Bac à tri
5 X 660 L	5 X 660 L

La surface du local poubelle déterminée par la quantité de déchets produite et par fréquence de collecte :

Superficie minium du local OM en RDC à prévoir	Superficie minium du local encombrants à prévoir en RDC
29 m ²	14.5 m ²

Le local OM doit être conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental de Seine-Saint-Denis :

- Point d'eau ;
- Un 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 ;
- Pour des raisons d'hygiène, un carrelage au sol non glissant ;
- Un revêtement propre et lisse aux murs (peinture lisse, carrelage ...)

Les 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 ;
- Les superficies proposées pour les deux locaux encombrants sont correctes ;
- Ils ne proposent pas de prestation de sortie de bacs pour cette résidence ;
- Le local ERP devra être obligatoirement disposer de son propre local poubelles respectant les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental de Seine-Saint-Denis.

ARTICLE 7 :

L'avis d'ENEDIS : qui précise que la puissance de raccordement demandée de 262 kVa triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour leur analyse, ils informent qu'une contribution financière est due par le CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

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 des raccordements ;
- En cas de non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis. Il est annexé à l'arrêté le plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires.

Pour votre information, en application de l'arrêté du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté du 28 août 2007. Ils précisent que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement est de 100 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 100 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération ;
- 0 mètre sur le terrain d'assiette de l'opération. (cf Avis en date du 26 juillet 2022) ;

ARTICLE 8 :

L'avis de la SOCOTEC : mentionnant que l'objet du permis de construire nécessite l'exécution de travaux de 4 forages destructifs à 60 mètres de profondeur minimum pour vérifier l'absence de poches dues à la dissolution de gypse antéludien (ces forages devant atteindre, dans tous les cas, le ciel du banc du calcaire grossier) est demandé dont 2 gamma-ray.

La mission d'ingénierie géotechnique qui sera confiée au géotechnicien sera au minimum une mission de type G5 au sens de la norme NFP 94500. Respect des mesures de l'avis de la SOCOTEC en date du 22 juillet 2022 (avis joint)

ARTICLE 9 :

L'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris : Les dispositions générales de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme relatives au risque particulier d'incendie sont applicables, notamment le règlement interdépartemental de défense extérieure contre l'incendie (RIDDECI), et les obligations de desserte du projet. Par ailleurs ce bâtiment relève des dispositions constructives de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

En outre, le projet abrite, au niveau du rez-de-chaussée, un établissement recevant du public de la 5^{ème} catégorie livré en coque brute. Cet établissement devra notamment respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié, portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Le bâtiment est classé en risque courant important conformément au RIDDECI, pris par arrêté préfectoral n° 2017-00251 du 5 avril 2017. Deux points d'eau incendie, bouches ou poteaux d'incendie, d'un débit minimal de 60 m³/heure branchés sur le réseau d'eau sous pression, doivent assurer un débit simultané de 120m³/heure pendant 2 heures.

ARTICLE 10 :

Avis de la DRIEAT : Lors de l'aménagement du commerce, une demande d'autorisation de travaux devra être déposée en mairie. Le seuil d'entrée devra être de 2 cm maximum ou 4 cm avec un chanfrein à 33 % sol fini. (cf Avis en date du 4 août 2022)

ARTICLE 11 :

Mail de de la préfecture de Seine-Saint-Denis de la sécurité incendie : mentionnant qu'il s'agit d'un dossier de construction de logements avec un parc de stationnement sous-terrain, et d'un ERP de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et relève de la commission communale de sécurité et d'accessibilité. (cf Mail en date du 27 janvier 2022) ;

ARTICLE 12 :

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 13 :

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 14 :

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.

ARTICLE 15 :

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 16 :

La construction et l'aménagement de ses abords devront être conformes au permis de construire, aux plans annexés et aux indications jointes. Toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

ARTICLE 17 :

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 18 :

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**.



Le Maire,

08 SEP. 2022



Dominique BAILLY

Vice Président de Grand Paris- Grand Est

OBSERVATIONS : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat. Elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

- **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.