



**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE PAR LE MAIRE  
AU NOM DE LA COMMUNE**

Service Urbanisme  
Réf. : DB/SP/YB/CO

**ARRETE MUNICIPAL**  
**Tendant à la décision d'accord avec prescriptions n° 22/405**

Demande déposée le 25/07/2022		PC 093074 17 C0022/M1
Par :		Surface de plancher totale créée : 4376.90m <sup>2</sup>
Représentée par :		Surface taxable créée avant modification : 4 376.90 m <sup>2</sup>
Demeurant à :		Surface taxable créée après modification : 4 376.90 m <sup>2</sup>
Pour :	<b>Construction d'un immeuble d'habitation comprenant 83 logements.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification terrassons, de l'accès PMR du social, du poste transfo, de la façade sud du bâtiment B.</li><li>- Ajout d'une lucarne sur bâtiment D, de fenêtre sur la façade est du bâtiment D et sur la façade sud du bâtiment A, de modénature balcons sur la façade sud du bâtiment A.</li><li>- Agrandissement des fenêtres façades est bâtiment B et C.</li></ul>	Surface taxable de stationnement avant modification : 1 444.48 m <sup>2</sup> Surface taxable de stationnement après modification : 1 444.48 m <sup>2</sup> Nombre de logements : 83 (dont 25 LLS et 58 en accession libre)
Sur un terrain sis :	<b>48 – 52 rue de Meaux – 93 410 VAUJOURS</b>	Destination : HABITATION
Cadastré :	<b>A 2481 – A 2490 – A 559 – A 2337 – A 2334 – A 2338</b>	

**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 UD, sur une parcelle comprise dans un périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;

**VU** le projet dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques ;

**VU** le projet dans le périmètre inscrit au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RN3 catégorie 2) ;

**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 27 juillet 2022 ;

**VU** la demande d'avis à la DRIEAT en date du 28 juillet 2022 ;

**VU** l'avis favorable du Bureau prévention de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris en date du 10 août 2022 annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis d'ENEDIS en date du 16 août 2022, annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 août 2022, annexé au présent arrêté pour qui ce projet n'appelle pas d'observation ;

**VU** l'avis favorable de la Direction de la Voirie et des Déplacements du Département de Seine-Saint-Denis, en date du 1<sup>er</sup> septembre et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'arrêté de permis de construire initial PC 093 074 17 C0022 délivré en date du 24 mai 2018 ;

**VU** l'affichage en mairie de la demande de permis de construire modificatif en date du 25 juillet 2022 ;

**VU** la demande de permis de construire modificatif susvisée ;

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la modification de l'aspect extérieur de la construction et de l'accès PMR ;

**CONSIDERANT** que les dispositions relatives à l'aspect extérieur (UD.11) sont respectées ;

**CONSIDERANT** dès lors, que le projet décrit est conforme au règlement de la zone UD et au cahier des charges de prescriptions et de recommandations du PLU ;

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

**- ARRETE -**

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée à la condition de respecter les prescriptions contenues dans le présent arrêté et sous réserve du droit des tiers.

### **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.

**ARTICLE 2 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR :**

Les façades du local transfo devront garder les éléments de décors prévus dans le permis initial, les volets battants des fenêtres de la façade sud du bâtiment B devront être maintenus. Ces éléments stylistiques contribuent à donner une expression architecturale en cohérence avec le reste du bâti. Ils participent également à l'esthétique du projet qui se doit d'être mis en valeur de part sa proximité avec un monument historique.

**ARTICLE 3 RELATIF A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE :**

Les constructions devront respecter les normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation prévues par l'arrêté préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000.

**ARTICLE 4 RELATIF A L'AVIS D'ENEDIS :**

Compte-tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière de la part du pétitionnaire, ENEDIS considère que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité. Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Cette réponse est valable seulement sur le permis de construire modificatif et non sur le permis de construire original. **La création d'un poste de Distribution Public sera bien nécessaire.**

**ARTICLE 5 RELATIF A L'AVIS DE LA DIRECTION DE LA VOIRIE ET DES DEPLACEMENTS DU DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS**

Le bâtiment doit être implanté à l'alignement du domaine public, aucune saillie n'est autorisée en dehors de celles prévues au règlement général de voirie départementale et de ses dépendances.

**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.

**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 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 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 9** : 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 10** : 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 11** : 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 12** : L'affichage des travaux est obligatoire sur chaque terrain. Un panneau de chantier visible du domaine public, dûment complété, doit être installé par le pétitionnaire ou le(s) propriétaire(s) au démarrage des travaux et doit demeurer tout au long du projet.

Vaujours, le 22 novembre 2022  
Le Maire,



*[Signature]*  
**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'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.