Le Perreux
sur-Marne
Ville d'expressions

ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par Le Maire au nom de la commune

PC 094 058 22 01036	
Demande déposée le 11/05/2022 et complétée le 07/07/2022	
Par :	**CM PROMOION**
Représentée par :	**Monsieur CARDOSO David**
Demeurant :	**2 bis avenue du Bac** **94210 Saint-Maur-des-Faussés**
Sur un terrain sis :	**33 rue Albert Lecocq** **94170 Le Perreux-sur-Marne**
Cadastré :	**AY 163 (73 m²), AY 171 (190 m²)**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle**
Surface de plancher créée :	**157,63 m²**
Destination :	**habitation**

Le Maire

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.421-1 et R.421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2016, modifié le 18 décembre 2017 et le 2 février 2021 par délibérations de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018/3846 du 21 novembre 2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le Val-de-Marne ;

VU la délibération de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 02/05/2017 instaurant une participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sur son territoire, calculée sur la surface de plancher créée, modifiée par délibération en date du 27/01/2020 ;

VU le plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêtés préfectoraux n° 2000/2641 le 28 juillet 2000 et n° 2007/4410 le 12 novembre 2007, portant approbation de la révision du PPRI ;

VU le certificat d'urbanisme n° 094 058 21 00051, délivré en date du 22/02/2022,

VU le plan de division ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition à la déclaration préalable n° 094 058 21 04153, délivrée le 16/08/2021 ;

VU les nouveaux documents reçus le 07/07/2022 ;

VU l'avis du Service Environnement en date du 15/07/2022 ;

VU la consultation d'ENEDIS en date du 26/07/2022 ;

VU l'avis de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 29/07/2022 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire **est ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, dans le cadre des règlements en vigueur et sous réserve du droit des tiers.

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

L'assainissement sera réalisé en système séparatif conformément au Règlement de service de l'Assainissement de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois du 25 juin 2018, et le raccordement à l'égout fera l'objet d'une demande de branchement réglementaire, à l'Établissement Public Territorial – Mairie de Champigny – 14 rue Louis Talamoni – 94500 CHAMPIGNY, dès l'ouverture des travaux. Les eaux pluviales seront dirigées vers des ouvrages absorbants construits sur la propriété (bâches, bassins de rétention...) ou conduites à l'ouvrage sous le domaine Public (loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992). Exceptionnellement, elles seront évacuées par une gargouille dans le trottoir et reçues dans le caniveau.

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés seront strictement respectées.

Notamment, le projet respectera les prescriptions émises par ENEDIS en date du 26/07/2022. Le réseau public de distribution d'électricité est susceptible d'accueillir le raccordement du projet sans qu'une extension soit nécessaire pour une puissance de raccordement par défaut de 12 kVA monophasés. Pour une puissance de raccordement supérieure, une nouvelle étude sera nécessaire.

Le projet devra tenir compte des sujétions résultant de la situation du terrain en zone inondable. Les postes vitaux tels que eau, gaz, électricité, combustibles, chaufferies, seront placés au minimum à la cote précisée ou à l'abri d'un cuvelage étanche. Les remblais sont interdits.

ARTICLE 3 :

Le pétitionnaire est assujetti au paiement d'une participation pour l'établissement et le renforcement des réseaux territoriaux d'assainissement suivant la délibération du conseil territorial de mai 2017, si le projet génère des eaux usées supplémentaires. La construction sera assujettie au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif à raison de 7.50€/m² de surface de plancher créée ou de surface mutée en habitation pour les habitations dites individuelles. Il convient de fournir un RIB au service conformité et assainissement.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réalisation du projet, donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (T.A), zone UM, secteur 2 et redevances dont le permis de construire est le fait générateur.

Le pétitionnaire est redevable de la redevance d'archéologie préventive qu'il y ait fouille ou non pour les travaux affectant le sous-sol pour la création de plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le montant sera transmis ultérieurement.

Ledit permis est assorti des recommandations et observations énoncées ci-après :

L'entrée charretière et le bateau d'accès devront faire l'objet d'une permission de voirie auprès des Services Techniques avant le début des travaux.

L'autorisation de mettre en place un échafaudage ou une emprise de chantier en saillie sur le domaine public, devra faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Ville avant le commencement des travaux.

Le pétitionnaire devra, à ses frais, en cas de dégradation, faire remettre en état le trottoir au droit de sa propriété sur toute la largeur, par une entreprise agréée à travailler sur le domaine public.

Le Perreux-sur-Marne, le premier août deux mille vingt-deux.

Le Maire

Mairie du Perreux-sur-Marne (Val-de-Marne)

Christel ROYER

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. Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.*

DUREE DE VALIDITE : *conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.*
En cas de recours contre le permis de construire, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

AFFICHAGE : *mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès sa notification ou dès la date à laquelle elle est acquise et pendant toute la durée du chantier.*
Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis de construire.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : *le permis de construire peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les DEUX MOIS à partir de l'affichage sur le terrain conformément à l'art R 424-15 du Code de l'urbanisme. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).*
En cas de recours, celui-ci doit être notifié conformément à l'article R 600.1 du code de l'urbanisme, à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

NOTA : dans le délai de 3 mois à compter de la date de l'arrêté de permis de construire, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations

Il est rappelé au bénéficiaire l'obligation de souscrire l'assurance dommages prévue par l'article L.242.1 du code des assurances