

MAIRIE DU BOURGET

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

Demande déposée le 28/04/2023 et complétée le 30/06/2023, 18/09/2023, 05/10/2023, 07/11/2023,

N° PC 093 013 23 A0003

N° AT 093 013 23 A0013

Par :	FAIR-PROMOTION
Représentée par :	Monsieur JOUITTEAU Marc
Demeurant à :	50 Boulevard de l'Yerres 91000 EVRY COURCOURONNES
Sur un terrain sis à :	26 avenue de la Division Leclerc- 24- 28 avenue Jean Jaurès 93350 LE BOURGET 13 K 1, 13 K 2, 13 K 35
Nature des Travaux :	Construction d'un ensemble immobilier de 72 logements comprenant deux commerces à rez de chaussée Démolition totale de deux immeubles

Surface de plancher : 4964 m²

Destination : Habitation

Monsieur le Maire de la Ville du BOURGET

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu l'affichage en Mairie de l'avis de dépôt le 05/05/2023,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 10/04/2017, mis à jour le 29/12/2017, modifié le 09/07/2018, mis à jour le 02/04/2019, modifié le 07/12/2020, mis à jour le 09/06/2021 et le 28/07/2021, modifié le 13/12/2021 et le 22/12/2022,
Vu les pièces complémentaires déposées le 30/06/2023, 18/09/2023, 05/10/2023, 07/11/2023,
Vu l'autorisation de travaux déposée le 28/04/2023,
Vu l'avis Favorable de l'EPT Paris Terres d'Envol - Service Environnement et déchets / Assainissement en date du 31/10/2023,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 21/09/2023,
Vu l'avis VEOLIA - EAU Compagnie Générale des Eaux - COB Est en date du 30/11/2023,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS - Agence Accueil Raccordement / CU-AU en date du 25/08/2023,
Vu l'avis favorable de la Ville du Bourget - Service Sécurité en date du 05/12/2023,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Conseil Départemental - Direction de la Voirie et des Déplacements en date du 06/10/2023,
Vu l'avis Favorable de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 07/09/2023,
Vu l'avis Favorable de Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - Service Archéologie en date du 29/08/2023,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris - Bureau de prévention en date du 16/10/2023,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de GRT Gaz - en date du 14/08/2023,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20231208-ARR-2023-484-AR
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Article 2 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris - Bureau de prévention en date du 16/10/2023 :

-S'assurer que l'avenue de la division Leclerc, traitée en voie échelle, répond aux dispositions de l'article 4 SB, notamment en ce qui concerne la largeur de la voie, bandes réservées au stationnement exclues, qui doit être de 4 mètres. Dans le cas contraire, le bâtiment B serait classable en 3e famille B et les mesures correspondantes devraient être appliquées.

-S'assurer que le raccord d'alimentation de la colonne sèche du bâtiment A est implanté à moins de 60 mètres d'une bouche ou d'un poteau d'incendie. Celui-ci doit se trouver à l'extérieur du bâtiment, à une distance maximale de 10 mètres de l'entrée du bâtiment desservant la cage d'escalier accueillant la canalisation verticale, conformément à la norme NF S 61-759-1.

-Enfin, il conviendrait d'appeler l'attention du pétitionnaire sur le respect des dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 précité, notamment celles des articles suivants :

- Article n°25 : le pétitionnaire ne précise pas si le dispositif d'ouverture de la ventilation haute de l'escalier du bâtiment B est asservi à un détecteur autonome déclencheur.
- Article n°27 : la cage d'escalier du bâtiment A doit comporter un éclairage électrique constitué soit par une dérivation issue directement du tableau principal (sans traverser les sous-sols) et sélectivement protégée, soit par des blocs autonomes de type non permanent conformes aux normes françaises les concernant.

Article 3 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de Conseil Départemental - Direction de la Voirie et des Déplacements en date du 06/10/2023 :

-Les saillies ne devront pas dépasser les 0.80 mètres autorisés par le règlement de la voirie départementale

-Les accès ne devront pas faire saillie sur le domaine public départemental

-La création d'entrées charretières sur la route départementale devra faire l'objet d'une permission de voirie

-Les armoires des réseaux concessionnaires devront être intégrées au domaine privé

-Le pétitionnaire devra réaliser les confortements nécessaires pour assurer la pérennité du domaine public pendant la construction

-Le pétitionnaire devra vérifier la présence de réseaux concessionnaires en veillant à suivre la procédure de déclaration de projet de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux (DT/DICT)

-A l'issue des travaux sur le domaine public, le pétitionnaire devra procéder, à sa charge, à la suppression des accès devenus inutiles et à la réfection du domaine public (trottoir, chaussée et tout terrain situé entre la limite de propriété et la voirie)

-Toute dépose autorisée de mobilier urbain sera à la charge et aux frais du pétitionnaire,

-Les couches de la chaussée et du trottoir pouvant contenir des substances dangereuses, le donneur d'ordre des travaux doit au préalable évaluer les risques (article R4412-97 du code du travail), en procédant à des analyses auprès d'organismes accrédités COFRAC

-Les seuils des constructions devront respecter l'altimétrie des trottoirs existants.

Article 4 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 21/09/2023 :

-Dans le cadre d'une utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou les usages domestiques, il faudra veiller à dissocier les volumes servant à la récupération des eaux de pluie des volumes de rétention prévus pour la retenue d'une pluie décennale.

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20231208-ARR-2023-484-AR
Date de réception préfecture : 08/12/2023

-En effet, les EP récupérées sont stockées dans une cuve réservoir qui conserve l'eau afin qu'elle puisse être utilisée ponctuellement lorsque c'est nécessaire (fonctionnement des chasses d'eau, des systèmes d'arrosage,...). Par contre, les volumes destinés à la rétention des eaux d'orage doivent obligatoirement être vidangés après chaque pluie afin de pouvoir gérer, le cas échéant, un événement pluvieux décennal sans difficulté.

Les toitures terrasses

Afin de retenir les eaux de pluies à l'amont du projet, il serait intéressant d'envisager la mise en œuvre de toitures-terrasses stockantes (TTS). Conformément au DTU 43.1, les TTS peuvent contribuer à la baisse des débits en équipant les descentes EP d'un système de limitation de débit, permettant ainsi le stockage temporaire des eaux sur les toitures. Pour une pluie décennale, le système peut être composé, pour les toitures engravillonnées ou auto protégées, d'un ajutage constitué de 4 orifices circulaires d'1 cm de diamètre chacun, et réalisés par perçage à la base d'une évacuation pour une surface de 200 m². En cas de pluie très exceptionnelle, le relevé de la descente constituera un trop plein qui limitera le débit à 3 l/ min.m². Il devra être calé à 10 cm (toiture engravillonnée avec une couche de gravier de 5 cm) ou à 6 cm (toiture auto-protégé).

Dans le cas de la mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, le stockage pourra s'effectuer de la même façon dans la couche de drainage éventuelle ou au dessus du complexe végétalisé. Enfin, un garde grève empêchera les gravillons, feuilles et éventuels débris d'obstruer les orifices de régulation.

Constructions en contrebas de la voirie et risque de mise en charge du réseau public

Compte tenu de l'existence d'aménagements en contrebas de la voirie, l'attention du pétitionnaire est attirée sur plusieurs points relatifs à la nécessaire protection des personnes et des biens. Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de se prémunir contre les conséquences en se conformant aux articles 18 et 46 du Règlement Sanitaire Départemental:

-en prenant toutes précautions pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

-en évitant le reflux d'eaux d'égouts dans les niveaux situés en contrebas de la voirie (les caves, les sous-sols,...). La canalisation d'évacuation des réseaux internes sera équipée d'un clapet anti-retour ou tout autre dispositif de protection contre le refoulement des eaux. Les regards situés à des niveaux inférieurs à la voirie, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Construction à un niveau inférieur du terrain naturel et présence de nappe

-Sur une grande partie du territoire départemental, la nappe est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. La présence de sous-sols et/ou la nécessité de procéder à des excavations est de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains. Il conviendra donc de protéger les futures installations contre les éventuels risques de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques.

-Néanmoins, conformément à l'article R 1331-2 du code de la santé publique, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Ainsi, le pétitionnaire devra protéger le projet des variations de niveau des eaux souterraines par une technique conforme à cette interdiction, par exemple en prévoyant si besoin un cuvelage étanche.

Existence de parkings en sous-sol ou couverts

-Les eaux accidentelles et eaux de lavage des parkings en sous-sol et/ou des parkings couverts en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures (concentration < 10 mg/l d'hydrocarbures) à obturation automatique avec dispositif d'alarme et sans by-pass avant rejet au réseau d'eaux usées. Par contre, les eaux de ruissellement des rampes de parking exposées à la pluie doivent être raccordées au réseau interne d'eaux pluviales.

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20231208-ARR-2023-484-AR
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Raccordement au réseau d'assainissement public

-L'assainissement du secteur est de type Unitaire.

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

-Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales pourra s'effectuer, sous réserve de l'accord des services départementaux au branchement existant s'il est toujours conforme ou, en cas de nouveau branchement, par un raccordement commun au collecteur départemental AV DE LA DIVISION LECLERC et/ou AV JEAN JAURES à partir d'un regard double situé en limite de propriété.

-A l'amont de ce regard, le pétitionnaire veillera à installer les réseaux le plus proche possible du terrain, en altimétrie, afin que ceux-ci subissent le moins possible la mise en charge du réseau public. L'exécution de ce branchement, conformément au règlement du service d'Assainissement de la Seine Saint-Denis, sera réalisée soit par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement dans un délai de trois mois minimum après le dépôt du formulaire de demande de branchement et déversement dans nos services ou soit par le pétitionnaire après autorisation du branchement. Le formulaire doit être renseigné même en cas de réutilisation de branchement. Pour tous renseignements complémentaires, concernant les modalités de raccordement, le pétitionnaire pourra contacter le service des branchements (branchementneuf@seinesaintdenis.fr)

-Les raccordements pourront s'effectuer, sous réserve de faisabilité technique et de l'accord des services territoriaux ou départementaux, au branchement existant s'il est toujours conforme ou, en cas de nouveau branchement, à la canalisation territoriale ou au collecteur départemental AV DE LA DIVISION LECLERC et/ou AV JEAN JAURES.

-Le branchement sera prioritairement établi sur le réseau territorial et, seulement en cas d'impossibilité technique motivée et de l'accord des services départementaux, sur le collecteur départemental.

-Dans le cas où seul un réseau départemental existerait à proximité du site, il sera demandé une étude afin d'envisager ou non la création d'un réseau communal.

-A l'amont des regards de branchement, le pétitionnaire veillera à installer les réseaux le plus proche possible du terrain, en altimétrie, afin que ceux-ci subissent le moins possible la mise en charge du réseau public.

-L'exécution d'un éventuel branchement sur le réseau départemental, conformément au règlement du service d'Assainissement de la Seine-Saint-Denis, sera réalisée soit par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement dans un délai de trois mois minimum après le dépôt du formulaire de demande de branchement et déversement dans nos services ou soit par le pétitionnaire après autorisation du branchement. Le formulaire doit être renseigné même en cas de réutilisation de branchement. Pour tous renseignements complémentaires, concernant les modalités de raccordement, le pétitionnaire pourra contacter le service des branchements (branchementneuf@seinesaintdenis.fr) .

Participation pour le financement de l'assainissement collectif

Conformément à l'article L 1331-7 du code de la santé publique et aux délibérations du Conseil Départemental du 21 juin 2012 et du 18 avril 2013, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera versée au Département, à compter de la date du raccordement au réseau Départemental.

Article 5 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans Vu l'avis Favorable de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 07/09/2023 :

-Le seuil à l'entrée devra être de 2 cm max ou 4 cm chanfreiné à 33 % sol fini.

Article 6 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de ENEDIS - Agence Accueil Raccordement / CU-AU en date du 25/08/2023 :

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20231208-ARR-2023-484-AR
Date de réception préfecture : 08/12/2023

-La puissance de raccordement demandé est de 524 kVA.

-Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière de 4301, 53 € HT est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le Montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

-Cette réponse est 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 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.

Article 7 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de EPT Paris Terres d'Envol - Service Environnement et déchets / Assainissement en date du 31/10/2023 :

-L'étude de faisabilité énergétique précise que le système pressenti est la PAC collective.

-La PAC collective air/eau permettra un raccordement ultérieur au réseau de chaleur alimenté par la géothermie.

Article 8 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de GRT Gaz - Région Val de Seine Equipe travaux tiers,urbanisme et etudesde dangers Directions des opér en date du 17/11/2023 :

-Le commerce 2 du projet est en partie situé dans les SUP de maîtrise de l'urbanisation. Si celui-ci est susceptible de recevoir plus de 100 personnes, alors la future demande d'aménager cet ERP sera soumise à l'arrêté du 5 mars 2014, et peut mener à la nécessité de mise en œuvre de mesures compensatoires à la charge du porteur de projet.

Article 9 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de VEOLIA - EAU Compagnie Générale des Eaux - COB Est en date du 30/11/2023 :

-Le pétitionnaire doit procéder dès maintenant à l'établissement d'une Déclaration de Travaux.

-Les besoins en eau liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, sont évalués à 2 600 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 nouvelles construction, devront être d'une capacité unitaire de 60 m3/h et assurer un débit simultané de 120 m3/h.

-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 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

-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. Par ailleurs, les dispositions particulières réagissant les abonnements individuels en habitat collectif recommandant d'installer les compteur individuels dans les parties communes des immeubles (gaines palières généralement).

Article 10 : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de la Ville du Bourget - Service Sécurité en date du 05/12/2023:

-Chaque futur exploitant fera une demande d'aménagement de son local auprès du service urbanisme de la commune de Le Bourget pour étude et avis des services.

Article 11 : Le présent permis de construire vaut délivrance du permis de démolir concernant la démolition totale de deux immeubles

Article 12 : La construction en limite séparative s'effectuera sans saillie ni retrait. Ceci exclut tout débordement des eaux pluviales sur le fond voisin.

Article 13 : La propriété est située dans un secteur affecté par le bruit. Les infrastructures de transports terrestres concernées sont la ligne de Grande Ceinture classée en catégorie 1, ainsi que l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la Division Leclerc classées en catégorie 3. Le premier secteur correspond à une bande de 300 mètres de large comptée de part et d'autre de la voie ferrée et le second correspond à une bande de 100 mètres de large comptée de part et d'autre de chacune des deux avenues précitées. Dès lors, le pétitionnaire devra prendre en compte les niveaux sonores contenus dans l'arrêté préfectoral n° 00-0784 du 13/03/2000.

Article 14 : Conformément à l'article R111-20-3 du code de la construction et de l'habitation, le bénéficiaire du présent permis de construire devra joindre une attestation de prise en compte de la réglementation thermique lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Article 15 : Conformément à l'article R111-19-27 du code de la construction et de l'habitation, le bénéficiaire du présent permis de construire devra faire établir, par un contrôleur technique agréé ou un architecte (autre que celui qui a signé le permis de construire), une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité, à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Article 16 : Conformément à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation, le pétitionnaire veillera à ce que les logements soient équipés d'une desserte en fibre optique. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques.

NB : Tous travaux ou installations prévus en bordure de la voie ou nécessitant une occupation du domaine public (communal ou départemental) sont subordonnés à l'obtention d'une permission de voirie après l'instruction d'une demande à déposer en MAIRIE.

Le bénéficiaire du présent permis prendra toutes les dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens pendant les travaux.

Le Bourget, le **08 DEC. 2023**

Le Maire



Jean-Baptiste BORSALI

Dossier transmis en Préfecture le : **08 DEC. 2023**
Date de mise en ligne : **11 DEC. 2023**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20231208-ARR-2023-484-AR
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.