

ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DEMOLIR

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Hôtel de Ville, 14 Av. du Maréchal Leclerc, 94430 Chennevières-sur-Marne

Dossier : PC 094019 24 N1009 Déposé le : 15/03/2024 <u>Nature des travaux</u> : CONSTRUCTION DE 4 BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION <u>Adresse des travaux</u> : 0002 RUE JEAN MOULIN 94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE <u>Références cadastrales</u> : AO 0007	<u>Demandeur</u> : SCCV CHENNEVIERES MOULIN REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR VILLAND MATTHIEU 28 RUE ESCUDIER 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Surface de plancher créée : 35902 m ²	

Le Maire de Chennevières-sur-Marne,

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

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.122-1-1 et suivants, R.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, ainsi que ses articles L.123-2-1-1 et L.123-19 et suivants, ainsi que les articles R.123-46-1 et D.123-46-2, concernant les procédures de participation du public par voie électronique relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et la santé, donnant lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale,

VU la demande de permis de construire présentée le 15/03/2024 par BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION représentée par Madame Julie MILARET 50 Cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne Billancourt et enregistrée par la mairie de Chennevières-sur-Marne sous le numéro PC 094 019 24 N1009,

VU le plan local d'urbanisme de la Commune de Chennevières-sur-Marne et son règlement approuvés le 1er février 2017, modifiés le 04 avril 2018, mis à jour le 5 décembre 2019, modifiés les 22 juillet 2020, le 22 juin 2022 et le 03 avril 2024,

VU la délibération du conseil municipal n° 2025/032 en date du 22 mai 2025 approuvant l'avenant à la cession par la ville du terrain 2 rue Jean Moulin et notamment la substitution de BNP PARIBAS IMMOBILIER par la SCCV CHENNEVIERES MOULIN,

VU la substitution des pièces dans le dossier de permis de construire par la SCCV CHENNEVIERES MOULIN représentée par INTERCONSTRUCTION et CITYLIFE en date du 16 juillet 2025,

VU la décision n° DRIEAT-SCDD-2023-012 du 25/01/2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement,

VU la décision n° APJIF-2024-061 du 04/09/2024 de l'autorité environnementale portant avis délibéré sur le projet,

VU le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale déposé par le pétitionnaire en date du 16 juillet 2025,

VU l'arrêté du maire du 16/07/2025 portant organisation et ouverture de la participation du public par voie électronique (PPVE),

VU la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) qui s'est déroulée du 31/07/2025 au 14/09/2025,

VU la synthèse des observations et propositions à la suite de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE)

VU l'arrêté du maire en date du 03/10/2025 tirant le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE),

VU les motifs de la décision annexés au présent arrêté,

VU le règlement su SAGE Marne Confluence (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) approuvé par l'arrêté inter préfectoral n° 2018/2 du 2 janvier 2018,

VU le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté préfectoral n° 2018/2846 du 21 novembre 2018,

VU l'avis de la brigade de Sapeurs-Pompiers de Paris du 16 avril 2024,

VU l'avis de Grand Paris Sud Est Avenir du 21 mai 2024,

VU l'avis de ENEDIS du 3 mai 2024,

VU l'avis de Veolia du 7 novembre 2024,

CONSIDERANT les mesures visant à éviter, réduire et compenser (ERC) les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine énoncées dans l'étude d'impact,

CONSIDERANT que l'étude d'impact accompagnée de son mémoire en réponse et de la synthèse des observations du public ont permis de répondre aux questions environnementales liées à la réalisation de cet ensemble immobilier,

ARRETE

Article Unique : Le permis de construire et de démolir n° PC 094 019 24 N 1009 est accordé pour les travaux décrits dans la présente demande, sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-après.

- Les prescriptions émises par les différents services devront être strictement respectées.
- L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et de suivi énoncées dans l'étude d'impact et jointes au présent arrêté devront être mises en œuvre, en application des articles L.424-4 du Code de l'urbanisme et L.122-1-1 du Code de l'environnement,
- Avant tout début de commencement de travaux, un référé préventif devra impérativement être effectué en présence des services de la Mairie,
- La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement au taux de 5% conformément à la délibération n° 2017.069 du 28 novembre 2017 dont le permis de construire est le fait générateur,

- L'assainissement sera réalisé en système séparatif conformément au règlement sanitaire départemental,
- Les travaux devront répondre aux dispositions indiquées dans le feuillet de prescriptions techniques et la schéma joints au dossier d'autorisation d'urbanisme. Une pente sera impérative allant du domaine privé vers le caniveau, dont le pourcentage variera selon les configurations du terrain,
- La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers,
- La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424.7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

<p>Date d'affichage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'avis de dépôt : 26/03/2024 - de la décision en mairie : <p>Date de transmission au Préfet ou à son délégué : 07 OCT. 2025</p>	<p>Fait à Chennevières-sur-Marne, le 07/10/2025</p> <p>Le Maire Monsieur Jean-Pierre BARNAUD</p> 
---	---

La présente autorisation est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

Vous déclarez et payez la taxe d'aménagement à des dates différentes, selon que la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m² ou si elle est égale ou supérieure.

- Si la surface du projet est inférieure à 5000 m², vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

- Si la surface du projet est supérieure ou égale à 5000m², Vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous connecter sur les pages dédiées du site internet service-public.fr : <https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263> pour les particuliers et <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263> pour les entreprises.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

En cas de recours contre le permis, 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.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R424-21 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions du **décret 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant la durée de validité des autorisations d'urbanisme**, et par dérogation au principe général fixé par l'article R424-21 précité, définissant les règles habituellement en vigueur en matière de prorogation, **les décisions délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 sont prorogées automatiquement** selon les dispositions suivantes :

- un an pour les autorisations délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022, ⁽¹⁾

- deux ans pour les autorisations délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024, sans possibilité de prorogation supplémentaire. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ La durée de validité d'une autorisation d'exploitation commerciale associée à un permis de construire délivré durant l'une ou l'autre des périodes précitées est prorogée dans les mêmes conditions.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation 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 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>. Cette démarche n'est pas nécessaire pour les projets soumis à déclaration préalable ;

- 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 service-public.fr 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 bénéficiaire 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 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 en aucun cas 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 droits 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(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement :

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).