

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé incomplet le 25/03/2022 et complété le 25/07/2022	
Par :	SCCV ANTHELIA représentée par M.Benoit VIOLET
Demeurant à :	66 avenue du Maine 75682 CEDEX 14
Pour :	Construction d'un bâtiment de 6 niveaux comportant 45 logements
Sur un terrain sis à :	27 rue Blanchard 92220 BAGNEUX Cadastrés AC124, AC125, AC15, AC168, AC169, AC172, AC173

référence dossier
N° PC 092007 22 A0007

Surface de plancher existante :
000,00 m²

Surface de plancher créée :
3006.00 m²

Nombre de places de
stationnement créé : 45 (par de
stationnement en sous-sol)

Nombre de logements créés :
45

Madame le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

VU le code de l'Environnement

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme

VU la délibération N° ARR_2022_73 du Conseil Municipal donnant délégation au Maire des attributions du Conseil Municipal en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération du conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 27 Septembre 2016 approuvant le PLU révisé de Bagneux ;

VU la délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 29 Janvier 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bagneux ;

VU l'arrêté du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris n° A 20/2020 du 12 Mars 2020 constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU de Bagneux ;

VU la délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 7 Décembre 2021 approuvant la modification n°2 du PLU de Bagneux ;

VU l'arrêté du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris n° A 07/2022 du 10 Janvier 2022 constatant la mise à jour n°2 des annexes du PLU de Bagneux,

VU la demande de permis de construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché le 30/03/2022

VU le permis de construire ci-dessus référencé portant réalisation d'un programme immobilier de 45 logements sis 27 rue Blanchard – rue Ledru Rollin,

VU les pièces complémentaires reçues en mairie le 25/07/2022

VU l'avis favorable avec prescriptions du conseil départemental des Hauts de Seine sur le volet assainissement en date du 01/06/2022

VU l'avis favorable du service Bâtiments en date du 01/06/2022

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 13/06/2022

VU l'avis favorable de la Direction des Espaces Publics et de l'Environnement de la Ville de Bagneux en date du 14/06/2022

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 21/06/2022

VU l'avis favorable de Véolia-Eau d'Ile de France en date du 23/06/2022

VU l'avis favorable de l'établissement public Vallée Sud Grand Paris en date du 04/08/2022

VU l'avis favorable de BAGEOPS en date du 24/08/2022

VU le protocole de transfert de droits à construire entre la commune de Bagneux, l'établissement foncier d'Ile de France et la SCCV Anthelia dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants – « Inventons la Metropole du Grand PARIS 6 Site Blanchard / Croizat-Fortin » à Bagneux daté du 6 février 2020.

VU la décision de la préfecture d'Ile de France N°DRIEE-SDDTE-2020-154 du 12 novembre 2020 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, pour le projet de réaménagement du secteur « Blanchard-Croizat-Fortin ».

VU la saisine de l'autorité environnementale pour le projet ci-dessus référencé, portant sur le permis de construire N°PC92007 22A0007 en date du 30 avril 2022

VU l'avis de l'autorité environnementale N°APJIF-2022-046, sur le projet de réaménagement du secteur « Blanchard-Croizat-Fortin », en date du 29 juin 2022

VU le mémoire en réponse du pétitionnaire suite à l'avis de l'autorité environnementale en date du 4 octobre 2022,

VU l'étude d'impact ci-après annexée,

VU les courriers de saisine du Maire de Bagneux en date du 29 avril 2022 portant consultations aux différentes personnes publiques intéressées au regard du présent projet.

VU la réponse du Conseil Départemental du 5 juillet 2022 ci-après annexé,

VU l'arrêté du Maire N°ARR_2022_66 du 13 octobre 2022 et réceptionné en préfecture le 14 octobre 2022 portant mise à disposition du public par voie numérique du permis de construire N°PC 92007 22A0007 du 31 octobre 2022 au 30 novembre 2022

VU l'arrêté N°ARR_2022_100 du 23 décembre 2022 tirant le bilan de la mise à disposition du public par voie électronique de permis de construire N°092007 22 A 0007 et ses annexes.

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) N°APJIF-2022-046, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale, du 29 juin 2022 ci-après annexé portant recommandations sur les éléments suivants :

- Préciser les caractéristiques du projet,
- Justifier les choix de démolition au regard de leurs impacts vis-à-vis notamment du climat, du paysage, de la biodiversité et de la consommation de ressources,
- Réaliser un bilan carbone du projet incluant la phase démolition des structures existantes aux autres phases du cycle de vie du projet,
- Proposer des solutions de raccordement du projet au réseau de chaleur urbain existant au regard de la stratégie nationale bas carbone,
- Mentionner des données plus précises concernant les investigations conduites dans le cadre de la caractérisation des pollutions potentiellement présentes (...),
- Préciser si une analyse des risques sanitaires résiduels est prévue (...),

CONSIDERANT que le pétitionnaire devra respecter le principe de prévention, afin d'éviter, de réduire et compenser les effets négatifs de son projet au regard de l'environnement, de la santé humaine,

CONSIDERANT que le pétitionnaire devra prendre des mesures pour assurer le suivi des effets de son projet sur l'environnement et des mesures visant à éviter, réduire et compenser ses effets,

CONSIDERANT que le pétitionnaire a énoncé, dans l'étude d'impact ci-annexé, des mesures de suivi suffisantes et complètes,

CONSIDERANT que le pétitionnaire a apporté des éléments de réponses visés dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

CONSIDERANT que le pétitionnaire devra mettre en œuvre les actualisations des études demandées par la MRAE dans son avis du 29 juin 2022, ci-annexé

CONSIDERANT la nécessité de mettre en place une mise à disposition du public portant sur le dossier de permis de construire, l'étude d'impact associée, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse apportées par le pétitionnaire.

ARRETE

Article 1_ : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée, sous réserve du droit de recours des tiers.**

Le permis de construire devra respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions et/ou aux observations émises par les services extérieurs consultés dans leur avis, annexés à la présente décision :

- Véolia
- BAGEOPS
- Conseil Départemental des Hauts de Seine – Direction de l'Eau
- Bureau Prévention des Sapeurs-Pompiers de Paris
- Vallée Sud Grand Paris – Service assainissement
- Direction des Espaces Publics et de l'Environnement – Ville de Bagneux

Article 3_ : Le pétitionnaire devra se rapprocher du concessionnaire réseaux de la géothermie afin de veiller au raccordement de son projet dans les règles de l'art.

Article 4 : Le permis référencé en objet du présent arrêté fera l'objet des taxes et participations suivantes :

- Versement des contributions suivantes dont le montant sera fixé ultérieurement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :
 - Le projet ayant pour effet de créer une surface de plancher de 3006.00 m², il sera assujéti au versement de la **Taxe d'Aménagement majorée communale (10%)** en vertu des dispositions des articles L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le montant sera fixé et notifié ultérieurement.
 - Au titre de la réalisation des équipements propres de l'opération correspondant aux frais réels d'accès et de branchement sur équipement public, au droit du terrain, en vertu de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.
 - Au titre de la redevance d'archéologie préventive en vertu de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme prévue à l'article 9 de la loi n° 2001/44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003/707 du 1^{er} août 2003 et l'article 17 de la loi n° 2004/804 du 9 août 2004.
- Versement des contributions suivantes au titre :
 - de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), pour tout raccordement sur le réseau d'eaux usées du territoire, au titre de l'article L.1331-7 du code de la santé publique, au moment du raccordement, en vertu des délibérations du conseil du territoire du 27 mars 2018 et du 25 février 2019. Le montant, actualisable au barème en vigueur à la date de la demande de raccordement, est estimé à **24979.86 euros**.

Article 5 : La Directrice Générale des Services de la Ville de Bagneux et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bagneux, le 12 3 DEC. 2022

Le Maire



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

DOSSIER N° PC 092007 22 A0007

- 1- Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
- 2- L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait : Les tiers peuvent, en effet, contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. 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.
- 3- 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.

- FIN DES TRAVAUX : Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte) doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux. La mairie dispose d'un délai de 3 à 5 mois à partir de la date de réception de la DAACT pour contester la conformité des travaux. Passé ces délais, la mairie ne peut plus contester la conformité des travaux. Si les agents de la mairie constatent une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois suivant l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure par courrier le titulaire de l'autorisation d'urbanisme d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou lui demander de régulariser les travaux en déposant une nouvelle autorisation d'urbanisme. Lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai 3 ou 5 mois, le titulaire de l'autorisation peut demander une attestation certifiant que les travaux sont conformes à son autorisation. Cette demande doit être adressée à la mairie par courrier (simple ou recommandé). Cette attestation (si elle n'est pas contestée) est délivrée sous 15 jours. Les constructions nouvelles, changements de consistance (additions de constructions, surélévations...) ou de destination des propriétés bâties doivent être déclarés dans les 90 jours de leur achèvement. Cette déclaration doit être faite par le biais d'un formulaire (Déclaration modèle H1). Ce formulaire doit être envoyé au service des impôts de la situation du bien.