

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	référence dossier :
Déposée le 17/08/2023      Complétée le 29/11/2023	N° PC 091 552 23 1 0030
<p><b>Par :</b> [REDACTED]</p> <p><b>Demeurant à :</b> [REDACTED]</p> <p><b>Représenté par :</b> [REDACTED]</p> <p><b>Pour :</b> Rénovation d'une maison familiale, sans changement de destination, avec l'aménagement des combles par la mise en place d'une toiture végétalisée, l'isolation thermique et la rénovation des façades actuelles et la création d'une terrasse extérieure avec une pergola</p> <p><b>Terrain sis :</b> 18 RUE DE LA GARE BC27</p>	<p><b>Surface de plancher autorisée :</b></p> <p><b>Existante : 120 m<sup>2</sup></b> <b>Créée : 42,50 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Destinations :</b> Habitation</p>

### Le Maire :

**Vu** la demande de permis de construire susvisée ;

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

**Vu** le décret n° 2022-1653 du 23 décembre 2022 portant application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme relatif aux dérogations aux règles du plan local d'urbanisme accordées pour l'installation de dispositifs de végétalisation,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2016, rectifié le 26 janvier 2017 et modifié par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2018 ;

**Vu** la modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 07/10/2021 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 2022-018 du 17/03/2022 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs et les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2023-19 du 17/03/2022 portant en débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du n°2023-54 du 17/10/2023 portant en débat à nouveau les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

**Vu** la servitude relative aux canalisations électriques souterraines LIAISON 90 kV N°1 ARPAJON – LES LOGES,

**Vu** l'avis de dépôt de la demande déposée en mairie de Saint-Germain-lès-Arpajon le 17/08/2023 et affichée le 18/08/2023 ;

**Vu** les pièces complémentaires du 29/11/2023,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions des Services Techniques du 06/09/2023,

**Vu** l'absence d'avis d'ENEDIS, consulté en date du 28/08/2023,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération (pôle Assainissement – Défense Incendie) du 28/09/2023,

**Vu** l'avis d'Eau Cœur d'Essonne du 30/08/2023,

**Vu** l'avis de RTE (Réseau de transport d'électricité) du 04/09/2023,

**Considérant** que l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme précise que l'autorité compétente peut déroger aux règles par une décision motivée. Il peut ainsi être dérogé aux règles relatives à la hauteur de la construction.

**Considérant** que le terrain se situe en zone UR4 du PLU, qui dispose en son article 10- La hauteur maximale des constructions :

« La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- **9 mètres** au faitage en cas de toitures à pentes.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faitage.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

Voir annexe du règlement - « *définition et calcul du terrain naturel moyen (TN)* ».

**Considérant** que le projet tel que présenté porte la hauteur de la construction à 8 mètres et par conséquent est non conforme à l'article UR4-10,

**Considérant** que la présente demande, justifie du caractère dérogatoire du code de l'urbanisme, par la réalisation d'une toiture végétalisée,

**Considérant** qu'il résulte de ce qui précède,

## ARRETE

### ARTICLE 1

Le permis de construire **est ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### ARTICLE 2

Le pétitionnaire devra respecter strictement les réserves et prescriptions émises par Cœur d'Essonne Agglomération, dans son avis ci-joint :

**Au titre de la compétence « assainissement » :**

- Prescriptions pour les eaux pluviales,
- Prescriptions pour les branchements,
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,

### **Prescriptions générales :**

Tout déplacement d'un ouvrage public existant lié au permis de construire sera à la charge du pétitionnaire.

Les prescriptions générales ci-dessus sont portées à la connaissance du pétitionnaire qui devra en prendre connaissance et s'assurer de leur respect.

### ARTICLE 3

Le pétitionnaire devra strictement respecter **l'avis favorable** des Services Techniques de la ville de Saint-Germain-lès-Arpajon, ci-annexé, **assorti de prescriptions**. Le pétitionnaire est informé qu'un rendez-vous préliminaire au démarrage du chantier devra être organisé sur site avec les Services techniques de la ville de Saint-Germain-lès-Arpajon

#### **ARTICLE 4**

Le pétitionnaire est informé que pour tout raccordement ou modification sur le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire devra s'adresser à la Régie Eau Cœur d'Essonne au 0800 500 191 (20 rue Denis Papin 91240 SAINT MICHEL SUR ORGE).

#### **ARTICLE 5**

Le pétitionnaire devra **respecter strictement l'avis de RTE**, ci-annexé. Le pétitionnaire est informé que, « pour l'exécution des travaux, il devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R. 554-1 et suivants du Code de l'Environnement ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)).

Aussi, tous les travaux de construction, y compris les travaux préparatoires et de raccordement des réseaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R.4534-107 et suivants du Code du Travail, qui définissent les règles de sécurité à observer pour tous les travaux à proximité d'ouvrages électriques sous tension ainsi qu'aux normes NF C 18-510 et au Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux fascicule 1 à 3 ».

#### **ARTICLE 6**

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifié aux pétitionnaires, remis contre décharge.

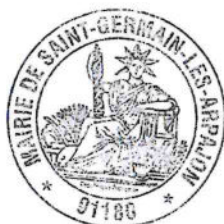
#### **ARTICLE 7**

Le pétitionnaire est informé que la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrage s'informeront du niveau d'aléa du risque de retrait-gonflement sur le site Internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires notamment aux études de sol nécessaires pour s'assurer de la stabilité de la construction en conformité avec le risque encouru.

#### **ARTICLE 8**

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera exécutoire à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa notification aux demandeurs (Articles L 424-7 et R 424 -11 et 12 du CU).

Fait à Saint-Germain-lès-Arpajon,  
Le 12/01/2024,



**Pour le Maire, et par délégation,  
La 2ème Adjointe chargée de l'Urbanisme,  
du Droit des sols et du Cimetière  
Laudénia VELHO**

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT****LE DEMANDEUR EST INFORME :**

Qu'il est redevable de la Taxe d'Aménagement. Elle est exigible en deux échéances suivant le montant, à savoir :  
12 mois et 24 mois après l'obtention du permis de construire.

Qu'il est redevable de la Taxe pour l'Archéologie Préventive.

Qu'il est redevable de la Participation pour le financement de l'assainissement (PFAC) :

Le montant lui sera communiqué ultérieurement par Cœur d'Essonne Agglomération, chargé du recouvrement de cette participation.

**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 destinataire de l'autorisation de respecter.

**DUREE DE VALIDITE :** (Allongement de la durée de validité des autorisations d'urbanisme - décret n° 2016-6 du 05 janvier 2016 - Le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication)

- Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 3 ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- Les dispositions relatives à l'allongement de la durée de validité des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable s'appliquent aux autorisations en cours de validité à la date de publication du décret. Le décret porte le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux ans à trois ans. Ce délai pourra être prorogé d'un an, non plus une seule fois mais deux fois. Enfin, le délai de validité portant sur des ouvrages de production d'énergie renouvelable pourra être prorogé plusieurs fois pour une année, jusqu'à l'achèvement d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Ces dernières dispositions étaient jusqu'alors réservées aux seuls projets éoliens

**AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. La mairie en fait l'affichage durant deux mois.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la transmission de la décision attaquée. 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 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*)

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.