

MAIRIE DU BOURGET

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

Demande déposée le 02/05/2023 et complétée le 06/06/2023, 30/06/2023, 10/07/2023, 20/11/2023, 29/11/2023, 03/01/2024, 29/01/2024,

N° PC 093 013 23 A0004

N° AT 093 013 23 A0011

Par : Monsieur EL AZAOUI LAHCEN

Demeurant à :

Sur un terrain sis à :

23 avenue Jean Jaurès - 19 avenue Georges  
Clémenceau  
93350 LE BOURGET  
13 G 127

Nature des Travaux :

Construction d'un immeuble de 6 logements avec  
commerce au rez-de-chaussée  
Démolition totale d'un immeuble

Surface de plancher : 357,27 m<sup>2</sup>Surface de plancher antérieure : 110 m<sup>2</sup>

Destination : Habitation et commerce

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 06/06/2023, 30/06/2023, 10/07/2023, 20/11/2023, 29/11/2023, 03/01/2024, 29/01/2023,

Vu l'autorisation de travaux déposée en date du 02/05/2023,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de ENEDIS - Agence Accueil Raccordement / CU-AU en date du 17/07/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 20/07/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental - Direction de la Voirie et des Déplacements en date du 26/10/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de VEOLIA - EAU Compagnie Générale des Eaux - COB Est en date du 21/06/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 03/08/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris - Bureau de prévention en date du 27/06/2023

Vu l'avis Favorable de l'EPT Paris Terres d'Envol - Service Environnement et déchets / Assainissement en date du 21/02/2024

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Ville du Bourget - Service Sécurité en date du 05/07/2023

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Ville du Bourget - Service de la Voirie en date du 22/06/2023

**ARRETE**

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

PC 093 013 23 A0004 – AT 093 013 23 A0011

Accusé de réception en préfecture  
093-219300134-20240226-ARR-2024-110-AR  
Date de télétransmission : 26/02/2024  
Date de réception préfecture : 26/02/2024

**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 27/06/2023 :

-Article n° 25 : sur le plan de toiture, la cage d'escalier desservant les étages ne semble pas disposer d'un système, de désenfumage de 1 m<sup>2</sup> en partie haute.

-Articles n° 82, n° 87 et n°97 : au sous-sols, le parc de stationnement n'est pas isolé des escaliers et de l'ascenseur par un sas.

-Articles n° 88 et n° 89: les ventilations basses et hautes du parc de stationnement ne sont pas représentées sur les pièces graphiques.

**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 26/10/2023 :

-Dans le cadre de Jeux Olympiques 2024, le département ne donnera pas d'autorisation d'occupation du domaine public à partir du 30 mai 2024 pour une période de trois mois au moins.

-Les saillies ne devront pas dépasser les 0,80 mètres autorisés par le règlement de la voirie départementale. Les bow-windows feront l'objet d'une permission de voirie et seront soumises à une redevance à la construction.

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

-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 20/07/2023 :

-Il est obligatoire, à l'occasion de nouvelles constructions, de nouveaux aménagements mais aussi de projets de réhabilitations, de privilégier la déconnexion totale ou partielle du réseau par l'infiltration ou l'utilisation des eaux pluviales.

-Dissocier les volumes servant à la récupération des eaux de pluie des volumes de rétention prévus pour la retenue d'une pluie décennale.

-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.

-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.

-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. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les stations d'épuration.

-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 JEAN JAURES à partir d'un regard double situé en limite de propriété.

-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)

-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 l'avis de DRIEA - UD 93 - SURBA/PBA - Mission Accessibilité en date du 03/08/2023 :

-Le seuil d'entrée devra être de 2 cm maximum ou bien 4 cm avec un chanfrein à 33% sol fini.

-Lors de l'aménagement du local commercial, une demande d'autorisation de travaux devra être déposée en mairie.

**Article 6** : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de ENEDIS - Agence Accueil Raccordement / CU-AU en date du 17/07/2023 :

-Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 52 kVA triphasé.

-La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 52 kVA triphasé.

**Article 7** : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de l'EPT Paris Terres d'Envol - Service Environnement et déchets / Assainissement en date du 21/02/2024 :

-Le branchement existant de la construction à démolir devra être conservé sous réserve qu'il soit en bon état et bien dimensionné.

-Dans le cas où un nouveau raccordement serait nécessaire, le demandeur devra privilégier le raccordement du bien au réseau unitaire territorial sous réserve de sa faisabilité. Le réseau territorial est à environ 20 mètres de la limite de propriété.

-Le raccordement des eaux usées sur le réseau territorial donnera lieu au paiement d'une Participation Financière à l'assainissement Collectif (PFAC) d'un montant de 4789,80 € net de taxe conformément à la délibération du Conseil du Territoire du 13/12/2021 disponible sur le site internet de Paris Terres d'Envol.

-Le demandeur prévoit la gestion à la parcelle des 11 premiers millimètres d'eaux pluviales avant rejet dans un bassin de rétention de 9 m<sup>3</sup>, les eaux pluviales seront ensuite dirigées vers le réseaux territorial unitaire à 2l/s/ha correspondant à un débit de fuite de 0,34l/s pour le projet.

-Les eaux issues des locaux techniques et locaux réservés aux vélos et ordures ménagères devront être raccordées au réseau interne d'eaux usées de la propriété si les locaux sont couverts et munis siphons de sol ou de tout autre ouvrage de récupération des eaux.

-Les eaux issues du parking en sous-sol devront passer par un séparateur à hydrocarbures (concentration inférieure à 10 mg/l) avant rejet au réseau public d'eaux usées.

Si le commerce prévu dans le projet est un commerce de bouche, celui-ci devra être équipé d'un bac à graisse et à fécule (normes NF) raccordé au réseau d'eaux usées.

Les ventilations basses de sous-sol et les rampes de parking non couvertes devront être raccordées au réseau interne d'eaux pluviales.

**Article 8** : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de VEOLIA - EAU Compagnie Générale des Eaux - COB Est en date du 21/08/2023 :

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

-Les nouveaux besoins domestiques liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à « 250 » 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 nouvelle construction, devront être d'une capacité unitaire de 60 m<sup>3</sup>/h et assurer un débit simultané de 120 m<sup>3</sup>/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 L 332-15 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](http://www.sedif.com).

-Le dispositif de comptage doit-être installé en limite 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 régissant les abonnements individuels en habitat collectif recommandent d'installer les compteurs individuels dans les parties communes des immeubles (gainés palières généralement).

**Article 9** : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de Ville du Bourget - Service de la Voirie en date du 22/06/2023 :

-Lors de la construction de l'immeuble, les travaux concernant la desserte des concessionnaires (gaz, électricité, eau, assainissement, téléphone, internet) devront faire l'objet de réfection à l'identique tant qualitativement que dans leur structure.

-Afin de prévenir les risques d'endommagement des réseaux enterrés, aériens ou subaquatiques, les travaux projetés à proximités doivent être déclarés aux exploitants de ces réseaux via une DT-DICT, télé service des réseaux et canalisations.

-Par ailleurs, la chaussée ainsi que les trottoirs pourront être repris à l'identique sur la totalité de l'emprise du bâtiment si nécessaire comprenant la rehausse et l'abaissement des bordures, mais également une éventuelle modification d'aménagement du trottoir.

-Le projet devra être en adéquation et en harmonisation des travaux de réaménagement récemment réalisés.

-La largeur de l'accès carrossable ne devra pas excéder 3,5m

-Pendant la durée des travaux un quai béton devra être réalisé sur l'ensemble du trottoir au droit de la parcelle concernée.

-Toutes précautions utiles seront prises pour assurer la protection et la sécurité des ouvrages publics, plantations, arbres, mobiliers etc...

-Toute intervention de remise en état sera réalisée par le bailleur de la ville à la charge du pétitionnaire.

-Les interventions sur le domaine public devront faire l'objet de l'agrément des services techniques de la ville afin d'obtenir un arrêté de travaux.

-Les travaux de raccordement en eaux usées et pluviales, les réfections de voirie ainsi que les déplacements de mobilier urbain, de candélabres ou d'appareillage de concessionnaires tels que bouche d'incendie, ventouse, chambre de tirage, etc. (la liste n'est pas exhaustive) seront à la charge du pétitionnaire et devront être soumis à l'accord des services techniques de la ville.

**Article 10** : Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions particulières émises dans l'avis de la Ville du Bourget - Service Sécurité en date du 05/07/2023 :

-Veiller au respect de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié relatif aux établissements de 5 eme catégorie de (section PE et MS des dispositions générales).

**Article 11** : Le présent permis de construire vaut délivrance du permis de démolir concernant la démolition totale d'un immeuble.

**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 voie de chemin de fer de la Grande Ceinture classée en catégorie 1, l'avenue Jean Jaurès et la rue Anizan Cavillon 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 des rues. 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 26 FEV. 2024

Le Maire

Dossier transmis en Préfecture le : 26 FEV. 2024

Date de mise en ligne : 26 FEV. 2024

Jean-Baptiste BORSALI

*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**

---

**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](http://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.