



Registre des arrêtés du Maire

Objet : Permis de construire, délivré par la Maire au nom de la commune

Dossier n° PC 094 054 24 W0011	
Déposé le : 25/04/2024	Complété le : 06/06/2024
Date d'affichage papier : 06/05/2024	

Demandeur	
Nom :	EXPANSIEL PROMOTION
Adresse :	9 ROUTE DE CHOISY 94000 CRETEIL

Terrain	
Adresse :	avenue marchel cachin
Réf. cadastrales :	54 AE 477
Superficie :	13914 m ²

Caractéristiques du projet	
Objet de la demande :	Le projet consiste en la construction neuve de 2 immeubles de logements sur un niveau de sous-sol. Le programme comporte 42 logements, 14 logements en accession sociale, et 28 logements locatifs sociaux; et 29 places de stationnement.
Surface de plancher créée :	2789 m ²
Nombre de logements créés :	42

LA MAIRE D'ORLY,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

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

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020, modifié le 12 mars 2024, et notamment le document graphique, le règlement d'urbanisme propre à la zone UR, et l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la grande trame verte et bleue de la Seine au plateau de Longboyau ;

VU l'arrêté du président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_759 en date du 19 Août 2022, constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU d'Orly;

VU l'arrêté du Président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A2023_811 du 18 janvier 2023 relatif à la mise à jour n°2 des annexes du Plan local d'urbanisme de la commune d'Orly suite à l'approbation du RLPI ;

VU l'arrêté du président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_838 du 04 juillet 2023 constatant la mise à jour n°3 des annexes du PLU d'Orly ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240905-AURB2024327-AR
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

VU l'arrêté du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2023_875 du 01 décembre 2023 constatant la mise à jour n°4 des annexes du PLU d'Orly ;

VU la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Aurore ;

VU la prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 ;

VU la Charte de la construction durable approuvée par délibération du Conseil municipal d'Orly le 03 juin 2021 ;

VU la Charte chantiers responsables de la Ville d'Orly ;

VU le plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres et des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures classées approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 03 janvier 2002 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018/3846 en date du 21 novembre 2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le Département du Val-de-Marne ;

VU la carte du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pour la commune d'Orly, annexée au Plan local d'urbanisme susvisé ;

VU la demande de permis de construire numéro PC 094 054 24 W0011 ci-dessus référencée;

VU l'avis de dépôt de la demande référencée ci-dessus affiché à la mairie d'Orly le 06 mai 2024 ;

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 15 mai 2024 ;

VU les pièces complémentaires déposées à l'appui de la demande ci-dessus référencée en date du 06 juin 2024 ;

VU l'avis **favorable tacite** de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 11 juillet 2024 ;

VU l'avis **défavorable avec prescriptions** de la Direction des services techniques municipaux d'Orly , en matière d'environnement en date du 11 juillet 2024 ;

VU l'avis **favorable avec prescriptions** de la Direction des services techniques municipaux d'Orly , en matière de voirie, en date du 11 juillet 2024 ;

VU l'avis **défavorable avec prescriptions** du service cycle de l'eau de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 31 mai 2024 ;

VU l'avis **favorable avec prescriptions** du Conseil départemental du Val-de-Marne, Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements, en date du 12 juillet 2024 ;

VU l'avis **favorable d'information** d'Enedis en date du 07 juin 2024, après instruction de la demande sur la base d'une puissance de raccordement par défaut de 256 kVA ;

VU l'avis **favorable avec prescriptions** de de la direction de la voirie et des Mobilités en date du 12 juillet 2024 ;

VU l'avis **favorable avec prescriptions** de la régie des eaux de la Seine et de la Bièvre en date du 12 juin 2024 ;

VU le courrier de la direction des services de l'environnement et de l'assainissement du Val-de-Marne en date du 25 juin 2024

VU l'arrêté municipal n° A-LPPP-2017/695 en date du 18 décembre 2017 portant sur la réglementation du bruit lié aux chantiers publics ou privés sur la commune d'Orly ;

VU l'arrêté municipal numéro A-IVP-2023/001 en date du 13 mars 2023 portant délégation de fonctions et de signatures à Monsieur Jean-François CHAZOTTES, Premier adjoint au Maire ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction neuve de 2 immeubles de logements sur un niveau de sous-sol, comprenant 42 logements et 29 places de stationnement ;

CONSIDÉRANT que le projet est conforme au plan local d'urbanisme susvisé ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire numéro PC 094 054 24 W0011, est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions et réserves ci-après développées.

ARTICLE 2 : En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin d'un délai de quinze jours à compter de la notification du présent arrêté et de sa transmission au Préfet du Val-de-Marne.

ARTICLE 2 : Le permis de construire est assorti des prescriptions suivantes :

- en matière d'urbanisme :
 - conformément à l'article UP.6-3 du plan local d'urbanisme, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées d'au moins 3 m² est exigé ;
 - conformément à l'article UP.5-2-5 du plan local d'urbanisme, deux arbres à grand développement devront être plantés. Les espèces choisies devront être locales et rustiques. Le pétitionnaire pourra se rapporter à la liste indiquée dans le guide « Pour favoriser la biodiversité, plantons locaux en Île-de-France » édité par l'Agence régionale de la biodiversité <<https://www.arb-idf.fr/publication/guide-plantons-local-en-ile-de-france-2019>> ;
 - conformément à l'article UP.4-1-4-5 du plan local d'urbanisme, les clôtures devront être perméables au passage de la petite faune ;
- en matière de risque naturel :
 - la construction devra respecter l'article 2 de la zone B1 du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le Département du Val-de-Marne relatif aux mesures applicables aux constructions de maisons individuelles ainsi que leurs extensions ou annexes accolées ;

- en matière d'isolation acoustique contre le bruit des transports aériens et ferroviaires, la construction respectera les dispositions :
 - de l'arrêté ministériel du 31 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - de l'arrêté préfectoral n° 2002-08 du 3 janvier 2020 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et de transports en commun en site propre du Val-de-Marne ;

- en matière de biodiversité :
 - le Code de l'environnement protège les habitats de toutes les espèces, même quand l'oiseau est en migration. Les travaux susceptibles d'affecter une espèce protégée sont concernés par l'article L.411-2 du Code de l'environnement. Il conviendra de réaliser un diagnostic écologique préalable pour s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est présente dans le bâtiment à démolir ou à rénover. Si la présence d'un habitat d'une espèce protégée est avérée, des mesures compensatoires devront être effectuées après signalement à la DRIEAT et le calendrier de chantier devra être adapté,
 - le pétitionnaire pourra se référer à l'annexe 28 du Plan local d'urbanisme (Guide des plantations) afin de choisir des espèces locales et indigènes, adaptées au territoire francilien, pour ses futures plantations,
 - le pétitionnaire pourra se référer à l'annexe 29 du Plan local d'urbanisme (Guide technique biodiversité et bâti) afin de prévoir des aménagements compatibles entre son projet et la biodiversité, pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue d'Orly ;

- en matière d'eau potable, l'équipement propre qui restera à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction (branchement domestique) sera à la charge du bénéficiaire du présent permis de construire (article L.332-15 du Code de l'urbanisme) ;

- en matière d'assainissement :
 - dans le cas d'installation sanitaires en sous-sol, prévoir la mise en place d'un système anti-refoulement de type clapet anti-retour, ou similaire,
 - dans le cadre du Zéro Rejet Eaux Pluviales (EP), il est souhaité la déconnection des EP du réseau public par infiltration de celles-ci à la parcelle à l'aide de puisard ou de tout procédé similaire. Le volume d'infiltration dépendra de la surface de recueil des eaux de pluies. Le bénéficiaire de la présente décision de non-opposition se rapprochera au préalable du service assainissement pour vérifier le zonage des carrières ou si la propriété se situe sur un coteau afin de voir si une dérogation de raccordement des EP au réseau public peut être mise en place),
 - pour la création du ou des futurs branchements d'eaux usées équipés de regard de visite, le bénéficiaire de la présente décision de non-opposition se rapprochera au préalable du Service assainissement de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour l'instruction technique (convention d'autorisation de branchement),
 - ce dossier sera soumis, au moment de l'achèvement des travaux, à la participation au financement de l'assainissement collectif. Le montant indicatif est indiqué dans l'avis de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, annexé au présent arrêté,
 - les réseaux d'eaux pluviales (EP) et d'eaux usées (EU) devront être réalisés en séparatif. Les eaux pluviales qui ne seraient pas évacuées par le réseau devront

être retenues à la parcelle sans débord ni rejet sur les fonds voisins ou le domaine public,

et

- les branchements sur les réseaux publics devront faire l'objet d'une demande de branchement réglementaire auprès des services gestionnaires.

ARTICLE 3 : L'attention du bénéficiaire est attirée :

• en matière de voirie :

- le tracé d'alignement à respecter, les accès par le domaine public (création de bateau notamment) et la gestion du chantier par le domaine public (installation de bennes ou de locaux provisoires, dépôts de matériaux, occupation temporaire du domaine public (stationnement sur la chaussée ou le trottoir, fermeture de voie)) devront faire l'objet des demandes particulières d'autorisation préalable de voirie auprès des collectivités concernées de la Direction des services techniques de la Ville d'Orly ;

- toutes dispositions seront prises pour protéger le domaine public (voirie, trottoir, arbres, mobilier urbain) pendant toute la durée des travaux. Toute réfection consécutive à d'éventuelles dégradations causées par le chantier sera à la charge du bénéficiaire du présent permis de construire ;

- pour la création du bateau, les travaux seront à la charge du pétitionnaire et devront être exécutés par une des entreprises agréées par la commune. À l'achèvement des travaux, un recollement devra être organisé entre le permissionnaire et la Direction des services techniques municipaux. Les enrobés seront réalisés par les services techniques municipaux ;

- **pendant toute la durée de travaux**, les entreprises intervenantes devront respecter l'arrêté municipal n°A-LPPP-2017/695 en date du 18 décembre 2017 portant sur la **réglementation du bruit** lié aux chantiers publics ou privés sur la commune d'Orly. Les transferts d'engins de nuit seront interdits ;

• les espaces végétalisés et les aires de stationnement figurant au plan devront être obligatoirement réalisés avant la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. L'ensemble des arbres et des arbustes et le sol naturel autour figurant au plan devront être protégés pendant toute la durée du chantier.

ARTICLE 4 : Le projet, dont le présent permis de construire est le fait générateur, est assujéti aux participations d'urbanisme suivantes :

- la taxe d'aménagement telle que définie à l'article L.331-1 du Code de l'urbanisme ;
- la participation du constructeur en zone d'aménagement concerté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté est exécutoire de plein droit dès l'accomplissement des mesures de publicité suivantes :

- affichage pendant deux mois en mairie d'Orly,
- notification au bénéficiaire,
- ampliation à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- **d'un recours administratif ou gracieux** auprès de l'autorité compétente qui a pris la décision ou hiérarchique auprès du Préfet du Val-de-Marne dans un délai de

deux mois à compter de la notification de la présente décision afin de pouvoir former un recours contentieux contre la décision de rejet du recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse de l'autorité compétente au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours gracieux doit être notifié à l'adresse suivante :

Madame la Maire d'Orly
1 place François Mitterrand
94 310 Orly

Le recours administratif doit être notifié à l'adresse suivante :

Madame la Préfète du Val-de-Marne
21-29 avenue du Général de Gaulle
94 011 Créteil cedex

- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (sauf si ce dernier est l'auteur du recours). Il est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Le recours contentieux doit être introduit à l'adresse suivante :

Madame la Présidente du Tribunal administratif
Greffes du Tribunal administratif de Melun
43 rue du Général de Gaulle
Case postale n° 8630
77 008 Melun cedex

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire du présent arrêté est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de modification pour les informations le concernant auprès de la Mairie d'Orly.

ARTICLE 8 : La Directrice générale des services de la Ville d'Orly est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté est établi sur 7 pages.

Fait à Orly, le

15 SEP. 2024

Imène SOUID

Maire

Conseillère départementale du Val-de-Marne

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS ET RESPECT DES AUTRES LÉGISLATIONS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; respect des règles du droit de propriété ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage prévues entre autre au code civil ; règles figurant au cahier des charges du lotissement, au cahier des charges de cessions de terrains, etc.) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le permis de construire sanctionne la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme : il n'a pas pour objet de vérifier le respect des autres réglementations (sauf cas prévus par la loi). Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme s'est engagé dans sa demande à respecter les règles générales prévues au code de la construction et de l'habitation, notamment en ce qui concerne les règles de sécurité et d'accessibilité (lorsque la construction y est soumise).

DURÉE DE VALIDITÉ

Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (article R.424-17 du Code de l'urbanisme).

Sa prorogation pour une année supplémentaire peut être demandée deux fois ; la demande doit être effectuée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (articles R.424-21 et R.424-22 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie.

AFFICHAGE

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire de l'autorisation dès sa notification et pendant toute la durée du chantier en application de l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme. L'affichage sur le terrain doit être visible depuis l'espace public, en caractère apparent et respecter les dispositions du modèle joint en annexe du présent arrêté, conformément aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme.

Le permis de construire est également affiché en mairie pendant deux mois dans les conditions fixées à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

RETRAIT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut retirer le permis de construire tacite ou explicite si elle l'estime illégal et dans le délai de trois mois suivant la date accordant ladite autorisation. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal et de lui permettre de répondre aux observations.

Au-delà de ce délai de trois mois, le permis de construire ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire adressée à l'autorité compétente.

ASSURANCE DOMMAGES - OUVRAGES

L'assurance dommages - ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier.

COMMENCEMENT ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Le bénéficiaire du permis de construire peut commencer ses travaux après avoir effectué les démarches suivantes :

- installer sur le terrain le panneau visible depuis la voie publique tel que décrit précédemment ;
- adresser au Maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires conformément à l'article R.424-16 du Code de l'urbanisme (formulaire joint en annexe).

À l'achèvement des travaux ou d'une tranche de travaux, le bénéficiaire du permis de construire adresse au Maire de la commune une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou dépôt en mairie contre décharge) en application des articles R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme (formulaire disponible en mairie).