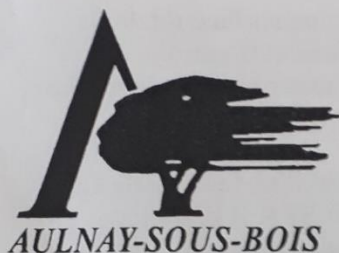


## Pièce 1 / Page 1

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX



**ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
 délivré par le maire au nom de la commune

Service de la Réglementation  
 des Constructions

ARRETE N° 1163-2016

Demande déposée le : 08/08/2016 Complétée le : 16/11/2016

PC 93005 16 C0090

Par : **SCI JPM**  
 Demeurant : **3 Place du Général Leclerc**  
**93600 AULNAY-SOUS-BOIS**  
 Représenté par : **Monsieur ABITAN Michel**  
 Pour : **Création de 4 logements, surélévation et**  
**modification de la toiture**  
 Sur un terrain sis : **3 Place du Général Leclerc**  
**BH195**

Surface plancher créée :  
 120,60 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 4

Destination : Habitation  
 Commerce

Le Maire d'Aulnay-sous-Bois :

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 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2008 par délibération N°52, révisé le 16 décembre 2015 par délibération n°55 du conseil municipal rendue exécutoire le 21 janvier 2016 mis en compatibilité par décret n°2015-1791 du 28 décembre 2015 .

Vu la délibération n°39 du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 instituant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

Vu la délibération n°7 du Conseil Municipal du 20 octobre 2011 instituant la Taxe d'Aménagement.

Vu la délibération n°25 du Conseil Municipal du 17 octobre 2013 instaurant un taux de 5% pour la part communale de la Taxe d'Aménagement sur les secteurs du territoire de la ville hors périmètre de concession d'aménagement Mitry-Princet, zone urbaine sensible et zones d'activités.

Vu l'avis d'Electricité Réseau Distribution France en date du 14 octobre 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal de la propreté en date du 06 décembre 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis de VEOLIA en date du 06 septembre 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal de la Voirie en date du 24 août 2016, dont copie jointe.

Vu les nouveaux documents déposés le 16 septembre 2016 et le 16 novembre 2016.

Vu la demande de dérogation aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

**CONSIDERANT** les objectifs de productions de logements fixés par le Schéma directeur d'Ile-de-France et identifiant les abords de la gare RER B comme un secteur à fort potentiel de densification,

**CONSIDERANT** que le projet se situe en zone UA du PLU, qui a pour objectif principal de conforter un Centre-Ville dense et requalifié autour du pôle de centralité de la gare,

Direction de la réglementation des constructions, porte 135 au C.A., tel : 01 48 79 64 16 – fax : 01 48 79 63 02

HÔTEL DE VILLE  
 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE - BP56 - 93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX - TEL : 01 48 79 63 02

**Pièce 1 / Page 2**

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la création de deux logements pour une surface totale de 358m<sup>2</sup> et la rénovation de trois F3. Il contribue à améliorer les parcours résidentiels par une diversification et un renouvellement de l'offre de logements et répond ainsi aux objectifs de mixité sociale.

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette du projet bénéficie d'une bonne qualité de desserte en transports en commun en étant situé dans le périmètre de 500m de la gare du RER B d'Aulnay-sous-Bois, de la station tramway T4 et à proximité d'une gare routière avec des lignes de bus structurantes,

**CONSIDERANT** qu'à ce titre les besoins en stationnements de la nouvelle construction seront limités et qu'ainsi les capacités de stationnements à proximité permettront de satisfaire aux besoins de la construction,

**ARRETE**

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 2 : Ledit permis est assorti des dispositions réglementaires énoncées ci-après.

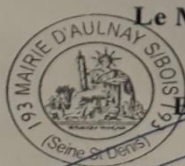
- Préalablement à la réalisation de travaux à l'alignement de la voie publique, le pétitionnaire devra solliciter une autorisation de voirie auprès des services techniques municipaux.
- Toutes dispositions seront prises pour recueillir les eaux pluviales sans rejaillissement sur les fonds voisins. Un chéneau encastré est exigé en limite(s) séparative(s).
- Conformément à l'article 23 du règlement municipal de voirie, les eaux pluviales des balcons ne peuvent s'écouler que par des tuyaux de descente disposés de manière à ne pas déverser les eaux sur le trottoir.
- Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions émises dans les rapports suivants, dont copie(s) ci-jointe(s):
  - \* Electricité Réseau Distribution France
  - \* du service Municipal de la Voirie
  - \* du service Municipal de la Propreté
  - \* VEOLIA

ARTICLE 3 : Ledit permis est soumis aux taxes et participations suivantes :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

Aulnay-sous-Bois, Le

14 DEC 2016



Le Maire,

**Bruno BESCHIZZA**

En vertu de l'article R 424-12 du code de l'urbanisme la présente décision est transmise à la Préfecture de Bobigny le :

19 DEC 2016





**Pièce 2 / Page 1**

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX**

**ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**délivré par le maire au nom de la commune**

**Service de la Réglementation  
des Constructions**

**ARRETE N° 946-**

**Demande déposée le : 10/06/2016 Complétée le : 13/09/2016**

**PC 93005 16 C0063**

Par :	<b>SCI LES RELAIS</b>
Demeurant :	<b>1 place du Général Leclerc 93600 AULNAY SOUS BOIS</b>
Représenté par :	<b>Madame JACOB Alice</b>
Pour :	<b>Surélévation + création de 2 logements</b>
Sur un terrain sis :	<b>1 place du Général Leclerc BH161</b>

Surface plancher créée :  
358 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 2

Destination : Habitation  
Commerce

**Le Maire d'Aulnay-sous-Bois :**

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 l'article L152-6 4° du code de l'urbanisme.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2008 par délibération N°52, révisé le 16 décembre 2015 par délibération n°55 du conseil municipal rendue exécutoire le 21 janvier 2016 mis en compatibilité par décret n°2015-1791 du 28 décembre 2015 .

Vu l'arrêté municipal n°401/2014 du 18 avril 2014 portant délégation de signature à un Adjoint au Maire, Monsieur Denis CAHENZLI.

Vu la délibération n°39 du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 instituant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

Vu la délibération n°7 du Conseil Municipal du 20 octobre 2011 instituant la Taxe d'Aménagement.

Vu la délibération n°25 du Conseil Municipal du 17 octobre 2013 instaurant un taux de 5% pour la part communale de la Taxe d'Aménagement sur les secteurs du territoire de la ville hors périmètre de concession d'aménagement Mitry-Princet, zone urbaine sensible et zones d'activités.

Vu l'avis d'Electricité Réseau Distribution France en date du 18 juillet 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal de la propreté en date du 28 juin 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal Réseaux Assainissement en date du 14 juin 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal Réseaux Concessionnaires en date du 14 juin 2016, dont copie jointe.

Vu l'avis du service municipal de la Voirie en date du 27 juin 2016, dont copie jointe.

Vu les nouveaux documents déposés le 08 août 2016 et les 12 et 13 septembre 2016.

Vu la demande de dérogation aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

## Pièce 2 / Page 2

**CONSIDERANT** les objectifs de productions de logements fixés par le Schéma directeur d'Ile-de-France et identifiant les abords de la gare RER B comme un secteur à fort potentiel de densification,

**CONSIDERANT** que le projet se situe en zone UA du PLU, qui a pour objectif principal de conforter un Centre-Ville dense et requalifié autour du pôle de centralité de la gare,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la création de deux logements pour une surface totale de 358m<sup>2</sup> et la rénovation de trois F3. Il contribue à améliorer les parcours résidentiels par une diversification et un renouvellement de l'offre de logements et répond ainsi aux objectifs de mixité sociale.

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette du projet bénéficie d'une bonne qualité de desserte en transports en commun en étant situé dans le périmètre de 500m de la gare du RER B d'Aulnay-sous-Bois, de la station tramway T4 et à proximité d'une gare routière avec des lignes de bus structurantes,

**CONSIDERANT** qu'à ce titre les besoins en stationnements de la nouvelle construction seront limités et qu'ainsi les capacités de stationnements à proximité permettront de satisfaire aux besoins de la construction,

### ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 2 : Ledit permis est assorti des dispositions réglementaires énoncées ci-après.

- Préalablement à la réalisation de travaux à l'alignement de la voie publique, le pétitionnaire devra solliciter une autorisation de voirie auprès des services techniques municipaux.
- Toutes dispositions seront prises pour recueillir les eaux pluviales sans rejaillissement sur les fonds voisins. Un chéneau encastré est exigé en limite(s) séparative(s).
- Conformément à l'article 23 du règlement municipal de voirie, les eaux pluviales des balcons ne peuvent s'écouler que par des tuyaux de descente disposés de manière à ne pas déverser les eaux sur le trottoir.
- Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions émises dans les rapports suivants, dont copie(s) ci-jointe(s):
  - \* Electricité Réseau Distribution France
  - \* du service Municipal de la Voirie
  - \* du service Municipal des Réseaux Assainissement
  - \* du service Municipal de la Propreté
  - \* du service Municipal des Réseaux Concessionnaires

ARTICLE 3 : Ledit permis est soumis aux taxes et participations suivantes :

- Taxe d'aménagement
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
- Redevance d'archéologie préventive

Aulnay-sous-Bois, Le 07 OCT 2016



Le Maire

Bruno BESCHITZA



regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

#### **11/8.2 - Locaux et équipements techniques**

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol, sauf pour les constructions à destination de commerces, d'hébergement hôtelier et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

#### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

### **12/2 – Normes de stationnement**

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélo
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement  Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP  A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Activité artisanale et entrepôt	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés



**Chemin :****Code de l'urbanisme**

- ▶ Partie législative
  - ▶ Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme
    - ▶ Titre V : Plan local d'urbanisme
      - ▶ Chapitre II : Effets du plan local d'urbanisme
        - ▶ Section 2 : Dérogations au plan local d'urbanisme

**Article L152-6**

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

04/07/2018

Code de l'urbanisme - Article L152-6 | Legifrance

**Pièce 5 / Page 2**

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

### Liens relatifs à cet article

#### Cite:

Code général des impôts, CGI. - art. 232  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L302-5

#### Cité par:

LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 74  
Décret n°2017-254 du 27 février 2017 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R\*423-2 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R\*431-31-2 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R152-4 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R423-12-1 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R423-24 (V)  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L111-4-1 (VD)  
Code du patrimoine - art. L611-2 (MMN)

#### Codifié par:

ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le Projet : 3 place Général Leclerc*

*situé hors du périmètre de 500 m  
de la Gare*



# Pièce 4

Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
AULNAY SOUS BOIS

Section : BH  
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/07/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

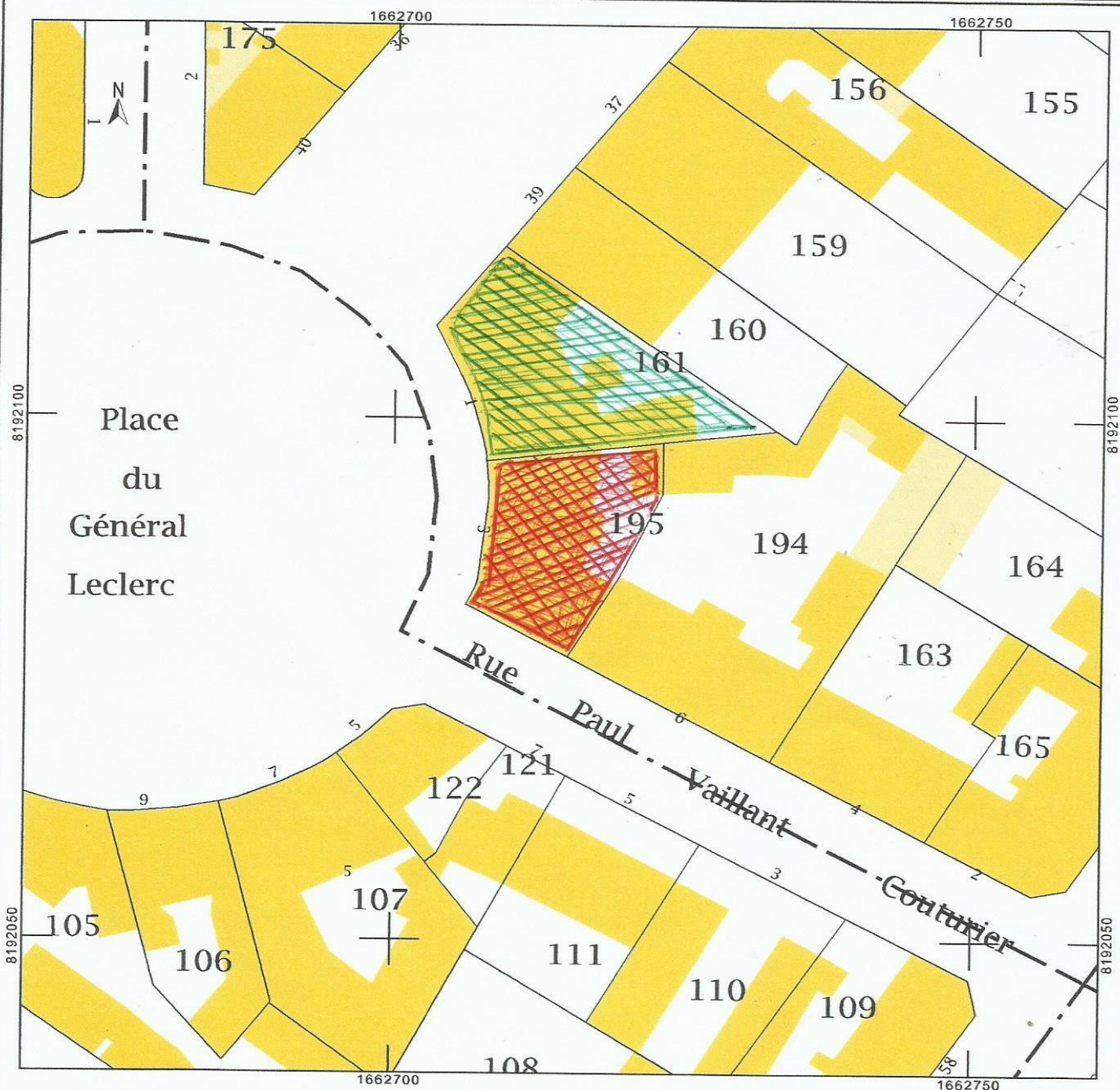
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

n° 161 = 1 place Général Leclerc  
n° 195 = 3 place Général Leclerc  
93 600 Aulnay sous Bois

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS  
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17  
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022  
93022 BOBIGNY CEDEX  
tél. 01 49 15 52 00 - fax 01 49 15 52 29  
sdif.seine-saint-  
denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## Pièce 6-A

Périmètre de 500m autour des gares

Direction Habitat Urbanisme

Fichier : plu 2013annexes.dwg

3 place Général  
Leclerc  
93600 Aubry  $\frac{5}{3}$  km





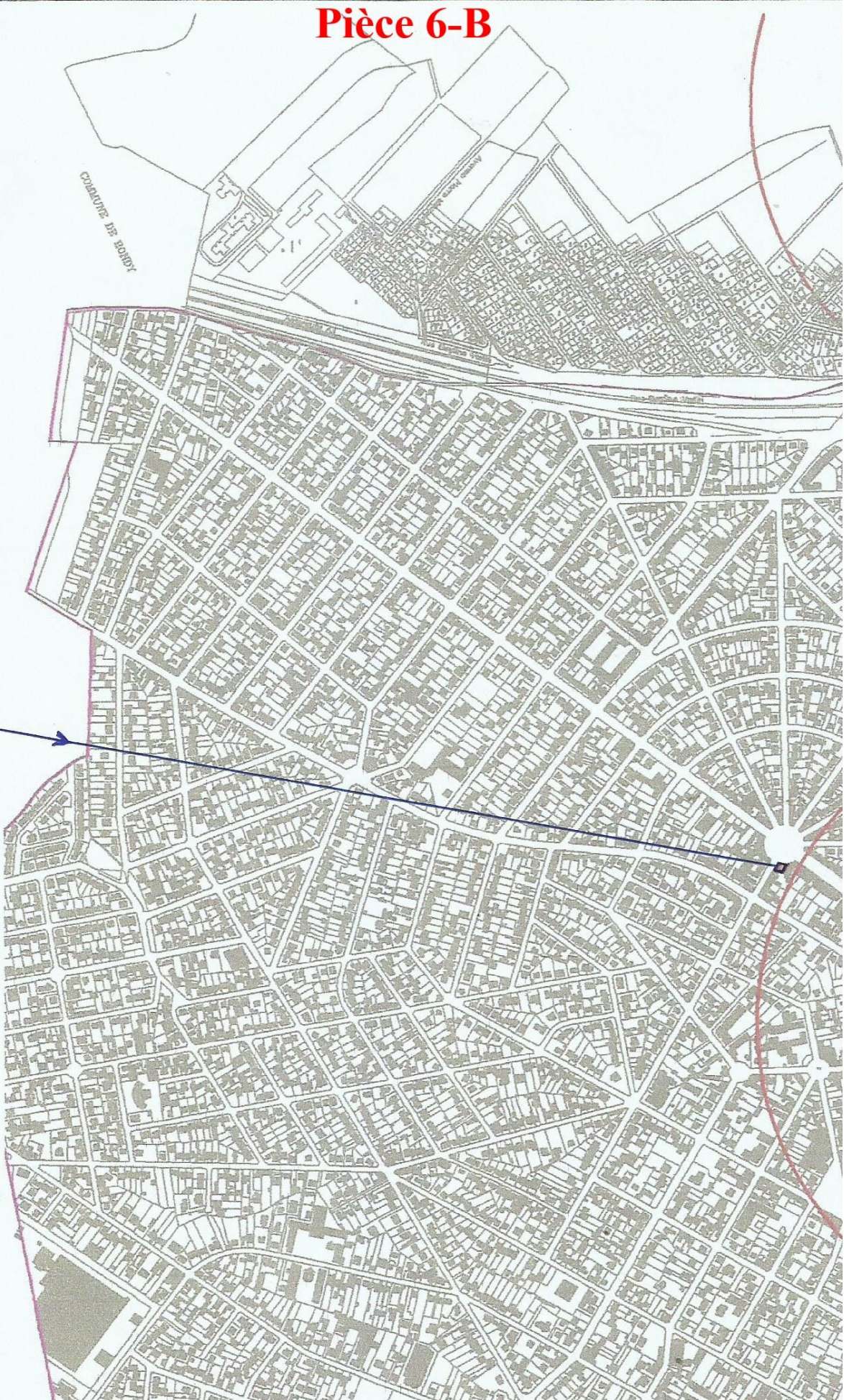
## Pièce 6-B

### Périmètre de 500m autour des gares

Direction Habitat Urbanisme

Fichier : plu 2013\annexes.dwg

Projet : 3 Place Général Leclerc 93600 Aulnay-sous-Bois  
 - « Situé hors le périmètre de 500 m de la gare » -





## Pièce 8

**Jacques DUCHEMIN-BARYOSHER, architecte D.P.L.G.**

*Diplôme d'État (École Nationale Supérieure des Beaux Arts de Paris), expert technique, médailles de conception et de construction*

### - ATTESTATION D'ÉTUDE DE SOL - C

#### - Affaire S.C.I JPM - BH 195 -

3, place du général Leclerc, 93600 Aulnay-sous-Bois.

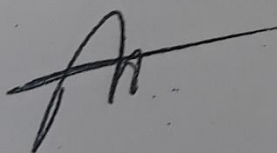
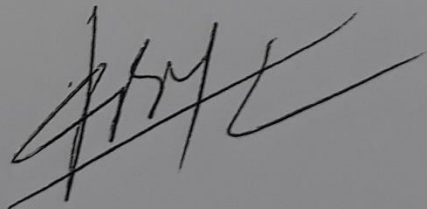
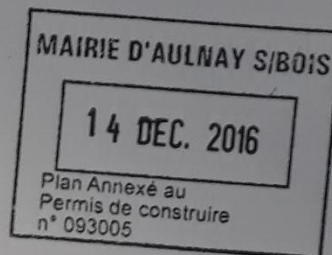
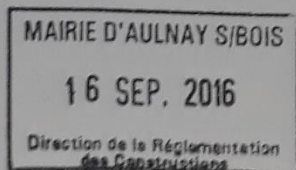
Je soussigné, J. DUCHEMIN-BARYOSHER, atteste que le maître de l'ouvrage a fait établir une étude de sol sur la parcelle cadastrale BQ 195, sise à l'adresse ci-dessus, dont prend en compte la conception de son projet d'architecture

Conformément à l'article R 431-16 F du Code de l'Urbanisme, en réponse au plan de prévention de risques naturels liés à la présence de poches de dissolution de gypse dans le périmètre d'Aulnay-sous-Bois.

Aulnay-sous-Bois, le 5 août 2016.

Le maître de l'ouvrage :

L'architecte :

PC 09 3005 16 C 0090







**LA PLATEFORME  
DU BATIMENT**

**GAGNEZ DU TEMPS ET DE L'ARGENT**

N° Permis : 93005 16 C 0090

En date du : 14 12 2016

Bénéficiaire(s) : SCI-JPM

Nature des travaux : CRÉATION de 4 LOGEMENTS, SURÉLEVATION  
et MODIFICATION de LA TOITURE

Superficie du terrain : 229 m<sup>2</sup>

Le dossier peut être consulté  
à la Mairie de (ville et adresse) : MAIRIE D'AULNAY-S/BOIS  
Bd de l'Hotel  
93600 AULNAY-S/BOIS

☐ **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Surface de plancher autorisée : 120,60 m<sup>2</sup>

Hauteur de la/des construction(s) : 10 m

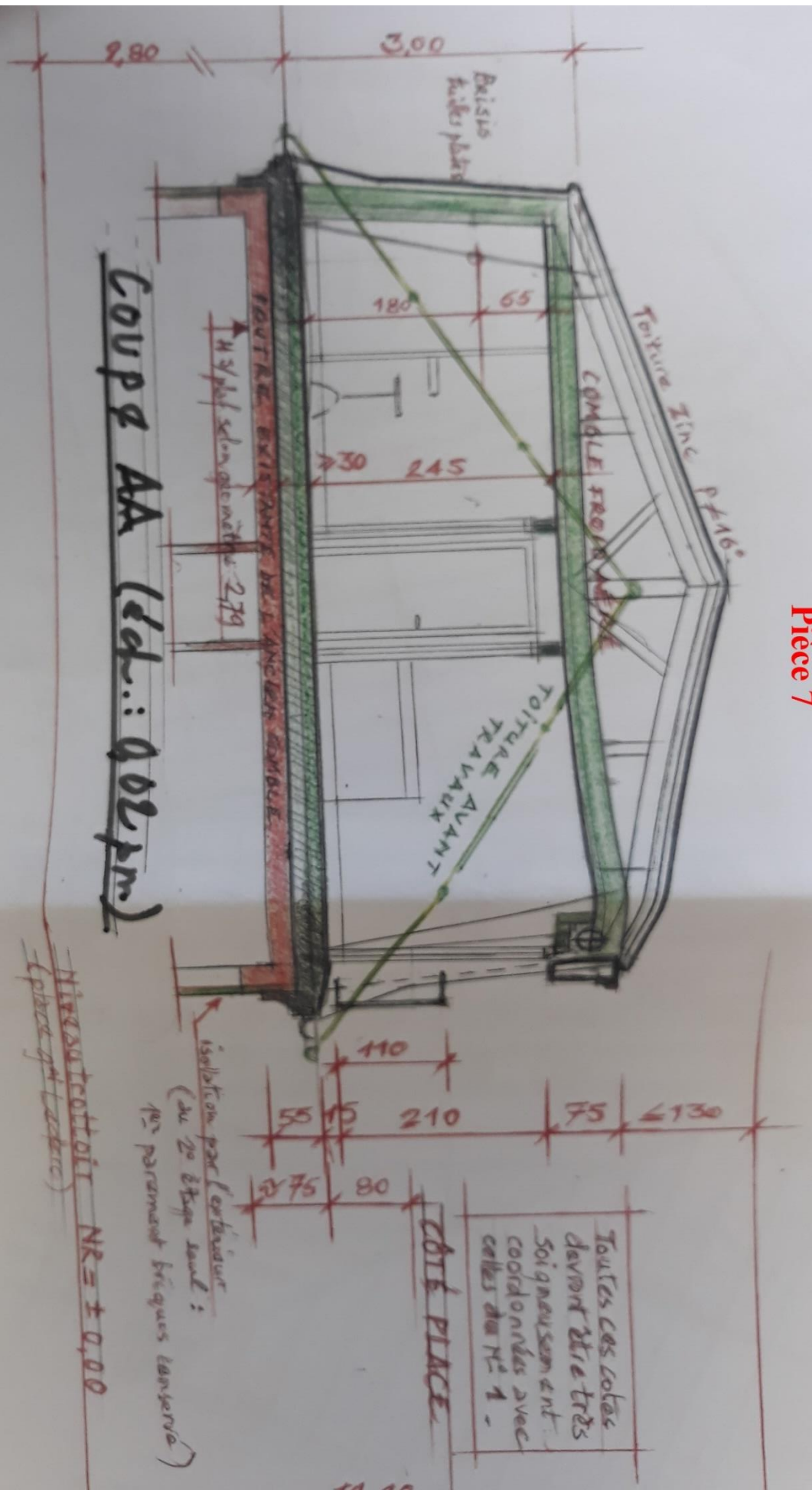
☐ **PERMIS DE DÉMOLIR**

Surface des bâtiments à démolir : m<sup>2</sup>

Ordonnance de mesure : La date de mesure contenue en ce document est comptée du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des permis parvenus à l'état d'opposition. Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'autorité de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur l'opposition présentée. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt de recours. Article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**





3, PLACE DU CALÉCLERC