VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

Place Gabriel Péri
94600 Choisy-le-Roi
www.choisyleroi.fr
Service Urbanisme
① 01.48.92.44.44

N°

# REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| Demande déposée le : **01/07/2024** Complétée le : **27/09/2024** | | **PC N° 094 022 24 C0015** |
|---|---|---|
| Par : | **SCCV INSURRECTION PARISIENNE** | |
| Représenté par : | **Monsieur PROVINI Joël** | |
| Demeurant à : | **71 avenue du Général de Gaulle**<br>**94 160 Saint-Mandé** | **Surface de plancher :**<br>**Existante :** 330 m²<br>**Créée :** 2 530 m²<br>**Supprimée :** 105 m² |
| Pour : | **Construction d'un immeuble de 41 logements** | |
| Sur un terrain sis à : | **14-16 rue de l'insurrection parisienne** | DESTINATION(S) :<br>habitation |
| Références cadastrales : | **22 B 25, 22 B 28** | |
| Puissance de raccordement : | **241 kVA** | |

**Le Maire de Choisy-Le-Roi,**

**Vu** l'arrêté n° 20-1286 en date du 21/07/2020 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Ali ID ELOUALI, 1er Adjoint au Maire dans les domaines de l'Urbanisme et de la Nature en ville ;
**Vu** la demande de Permis de construire susvisée, portant sur la **construction d'un immeuble de 41 logements** ;
**Vu** l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande, prévu à l'article R. 423-6 du Code de l'Urbanisme, en date du 05/07/2024 ;
**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 (PLU) approuvé par le conseil municipal le 10/10/2012, modifié en dernier lieu le 14/02/2023, opposable depuis le 06/06/2023, notamment la zone UA ;
**Vu** la loi du 31/12/1913 modifiée sur les monuments historiques ;
**Vu** la consultation du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Architecte des Bâtiments de France, en date du 03/07/2024 ;
**Vu** l'avis informatif favorable de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 19/07/2024 ;
**Vu** la délibération N°2019-12-21_1648 de l'Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre du 21/12/2019 portant sur les tarifs de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) ;
**Vu** la consultation du service Bureau prévention – Brigade de sapeurs-pompiers de Paris – Préfecture de police, en date du 22/07/2024 ;
**Vu** l'avis avec prescriptions de Brigade des sapeurs-pompiers de Paris – Bureau prévention, en date du 29/07/2024 ;
**Vu** la consultation du service Cellule CU/AU – ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 18/07/2024 ;
**Vu** l'avis favorable de ENEDIS – Cellule CU/AU, en date du 09/08/2024 ;

**Vu** la consultation du service Service Etudes & Canalisations – Veolia Eau Ile de France, en date du 18/07/2024 ;
**Vu** l'avis favorable de Veolia Eau Ile de France – Service Etudes & Canalisations, en date du 01/08/2024 ;
**Vu** le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 22/07/2024, notifié le 24/07/2024 ;
**Vu** les pièces complémentaires, déposées en date du 27/09/2024 ;

**Considérant** l'article UA-4.3.1 du PLU, suivant lequel « *Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle* » ;
**Considérant** en l'espèce que le projet prévoit un rejet des eaux de pluie du bassin de rétention dans le réseau public ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à la disposition précitée ;

**Considérant** l'article UA-6.1.1 du PLU, suivant lequel « *En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques* » ;
**Considérant** en l'espèce que le projet prévoit l'implantation de la construction en retrait de l'alignement ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article susvisé ;

**Considérant** l'article UA-7.3.1 du PLU, suivant lequel « *Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L=H sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum* » ;
**Considérant** en l'espèce que le projet prévoit un retrait de 5 mètres de la façade en vis-à-vis de la limite séparative ouest ; **Que** le projet prévoit un retrait de 6 mètres d'une partie de la façade en vis-à-vis de la limite séparative sud ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article précité ;

**Considérant** l'article UA-8.1.1 du PLU, suivant lequel « *La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut : L=H* » ;
**Considérant** en l'espèce que le projet prévoit un retrait d'environ 7 mètres entre la construction projetée et le bâtiment existant ;
**Que** la hauteur façade du projet s'élève à 9,48 mètres ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à la disposition susvisée ;

**Considérant** l'article UA-12.2.1 du PLU, selon lequel, pour les constructions à destination d'habitat, il faut prévoir « *1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP* » ;
**Considérant** que « *dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet* » ;
**Considérant** que le projet prévoit la création de 41 logements, qu'il présente un logement existant ;
**Considérant** que le projet nécessite, au total, 42 places de stationnement ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à la disposition précitée ;

**Considérant** l'article UA-15.3 du PLU, suivant lequel « *Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…* » ;
**Considérant** en l'espèce que le projet prévoit une surface de plancher neuve de 2 530 m² ; **Que** le projet ne prévoit pas l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article susvisé ;

**Par ces motifs,**

# ARRÊTE

**Article 1 :** La présente demande de Permis de construire est **REFUSÉE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, au regard des documents joints à la demande et à la règlementation en vigueur.

**Article 2 :** Monsieur le Directeur Général des Services est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**À Choisy-Le-Roi, le** 27 JAN. 2025

**Pour le Maire de Choisy-le-Roi,**
**et par délégation,**
**Ali ID ELOUALI**
**1er Adjoint au Maire**

***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 À LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le 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. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

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'État). 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*).