

## REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 30/10/2023		Complétée le : 13/12/2023	<b>PC N° 094 022 22 C0014 M01</b>
Par :	<b>SAS SOGEAX</b>		<u>Surface de plancher :</u> <b>Existante</b> : 1203 m <sup>2</sup> (habitation), 58 m <sup>2</sup> (commerce) <b>Créée</b> : 5765 m <sup>2</sup> <b>Supprimée</b> : 1203 m <sup>2</sup> (habitation), 58 m <sup>2</sup> (commerce)
Représenté par :	Madame CHARVERIAT Isabelle		
Demeurant à :	34 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie		<b>DESTINATION(S) :</b> habitation
Pour :	Modification de l'implantation, des façades et de la typologie des logements		
Sur un terrain sis à :	17-23 avenue de la République 94600 Choisy-le-Roi		
Références cadastrales :	22 N 27, 22 N 28, 22 N 29, 22 N 30, 22 N 31		

**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, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire dans les domaines de l'Urbanisme et de la Nature en ville ;

**Vu** la demande de Permis de construire modificatif susvisée, portant sur **la modification de l'implantation, des modifications de façade et la modification de la typologie des 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 03/11/2023 ;

**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 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 UAa ;

**Vu** la loi du 31/12/1913 modifiée sur les monuments historiques ;

**Vu** les consultations du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Architecte des Bâtiments de France, en date des 02/11/2023 et 22/12/2023 ;

**Vu** les avis informatifs défavorables de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date des 11/12/2023 et 12/02/2024, ci-annexés ;

**Vu** la délibération n° 07-154 du Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 27/09/2007 portant instauration de la procédure de déclaration préalable pour les clôtures ;

**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 Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 22/12/2023 ;

**Vu** l'avis favorable avec réserve de Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 08/01/2024, ci-annexé ;

**Vu** la consultation du service Bureau prévention – Brigade de sapeurs-pompiers de Paris – Préfecture de police, en date du 26/12/2023 ;

**Vu** l'avis avec prescriptions de Brigade des sapeurs-pompiers de Paris – Bureau prévention, en date du 04/01/2024, ci-annexé ;  
**Vu** le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 22/11/2023, notifié le 27/11/2023 ;  
**Vu** les pièces complémentaires, déposées en date du 13/12/2023 ;

**Considérant** l'article R. 431-4 du Code de l'urbanisme, suivant lequel « *le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées* » aux articles R. 431-5 à R. 431-34-1 ; **Que** les pièces et informations contenues dans la demande doivent être cohérentes les unes avec les autres ;

**Considérant** d'une part, que le Cerfa indique la création de 99 logements, que la PC04-1 Notice de présentation indique la réalisation de 99 logements lorsque la PC10-1 Notice complémentaires n'indique la création que de 98 logements ;

**Considérant** d'autre part, que le Cerfa indique la réalisation de 2 niveaux situés en dessous du sol tandis que la Notice de sécurité logements indique qu'il n'est prévu qu'un seul niveau de sous-sol ;

**Considérant** par conséquent, que le projet comprend des incohérences ;

**Considérant** l'article UA-2.1 du Plan Local d'Urbanisme, selon lequel seuls « *Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées* » sont autorisés ;

**Considérant** en l'espèce, que le projet prévoit l'affouillement du terrain pour la réalisation d'un rez-de-jardin qui n'est pas indispensable à la réalisation du projet ;

**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article précité ;

**Considérant** les articles UA-11.1.1 et 11.1.5 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lesquels « *les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur* » et « *les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines* » ;

**Considérant** en l'espèce, que le projet propose une volumétrie imposante et massive remettant en question l'intégration de ce dernier dans la composition urbaine existante ; **Que** la hauteur du projet malgré des retraits vis-à-vis du pavillonnaire situé dans le voisinage immédiat ne s'abaisse pas assez pour s'intégrer dans le contexte existant ;

**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme en ce qu'il porte atteinte à l'harmonie de l'architecture du secteur et ne s'harmonise pas avec les constructions voisines ;

**Considérant** l'article UA-12.3.2 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes : Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied* » ;

**Considérant** en l'espèce, que le projet prévoit la réalisation du local destiné au stationnement des vélos en rez-de-jardin ;

**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article susvisé ;

**Considérant** l'article UA-13.2.1 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'obligation de planter, suivant lequel « *les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol* » ;

**Considérant** en l'espèce que le projet présente une surface libre de toute construction de 1445 m<sup>2</sup> ; **Que** le projet prévoit la plantation de 11 arbres ;

**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme en ce qu'il ne prévoit pas la plantation des 15 arbres règlementaires ;

**Considérant** l'article UA-15.3 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, 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 m<sup>2</sup>, 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 ne prévoit pas l'installation de dispositif d'énergie ; **Que** ce dernier, prévoyant une surface de plancher de 5 765 m<sup>2</sup>, ne prévoit pas non plus l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable » ;

**Considérant** par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article précité ;

**Considérant ce qui suit :**

L'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « *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 (...), des dérogations au règlement du plan*

local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, 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, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, 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 ; (...)

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 ; »

Dans son dossier de demande de permis de construire modificatif, le pétitionnaire sollicite une dérogation aux articles suivants du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme :

- Art. 6.1.3 selon lequel « les constructions devront respecter le gabarit d'îlot » ;
- Art. 10.2 relatif à la hauteur selon lequel « 10.2.1 (...) La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres. La hauteur façade est fixée à 18 mètres. 10.2.2 Dans le cas de deux rues autorisant des hauteurs différentes, la plus importante l'emporte sur les 20 premiers mètres de la profondeur de la rue autorisant la hauteur la plus basse. (...) 10.3.3 Dispositions relatives aux voies (...) République : la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres » ;
- Art. 12.2.1 relatif au stationnement selon lequel pour l'habitat, il est imposé « 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement » et pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat, « 1 place pour 2 logements ».

Or, le bâtiment ne respecte pas le gabarit d'îlot par rapport à la voie Alphonse Brault, ne respecte pas la hauteur maximale au-delà des 20 mètres à compter de la voie de la République et ne propose que 60 places de stationnement.

Le projet est situé dans une commune figurant sur la liste prévue à l'article 232 du Code général des impôts et porte sur la réalisation d'un immeuble de logements collectif.

Consulté lors de l'instruction du dossier, l'architecte des Bâtiments de France a rendu 4 avis (2 lors de l'instruction du permis de construire initial et 2 lors de l'instruction du présent permis de construire modificatif) défavorables au motif que le projet malgré un retrait vis-à-vis du pavillonnaire situé à proximité immédiate « demeure excessivement massif » et qu'il « pose des problèmes d'intégration au regard du monument historique protégé, notamment par sa hauteur en R+8 ». De surcroît, l'architecte des Bâtiments de France « questionne fortement la composition urbaine et la qualité des logements, notamment avec une forte partie de l'îlot perméabilisée par les places de stationnement ». Enfin, l'architecte des Bâtiments de France considère que le projet du permis de construire modificatif « tant en termes de hauteur que d'image, représente une régression par rapport au premier projet ». Le projet porte ainsi atteinte à l'harmonie du milieu urbain dans lequel il vient s'intégrer.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation de 30 logements sociaux, 48 logements locatifs intermédiaires et 21 logements en accession libre.

D'après la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement du Val-de-Marne au 1<sup>er</sup> janvier 2023, à l'échelle du territoire communal dans lequel le projet s'inscrit, le taux de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 23 décembre 2000 dépasse les 38%.

Il apparaît ainsi que l'offre en logement sociaux à l'échelle de la commune est d'ores et déjà importante. L'objectif de mixité social est déjà largement atteint en ce qu'il dépasse de plus de 10 points l'objectif minimal de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU.

Enfin, le projet prévoit la réalisation de 60 places de stationnement pour une totalité de 99 logements.

S'il apparaît que le projet se situe à proximité d'au moins deux stations ou gares de transports en commun site propre (RER C et tramway T9), ce dernier se situe dans une zone à densité urbaine élevée, rendant le stationnement sur le domaine public complexe. En effet, le long de l'avenue de la République, il n'existe que peu de places de stationnement sur le domaine public : elles sont au nombre de 4 entre les intersections avec l'avenue Alphonse Brault et la rue Paul Carle. En ce qui concerne l'avenue Alphonse Brault, il est régulièrement fait état de stationnements sauvages.

Aussi, la réalisation de 60 places de stationnement pour 99 logements contribuerait à causer une densification du stationnement sur le domaine public dans le quartier.

Les conditions fixées à l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme précité n'étant pas réunies, les dérogations aux articles UA-6.1.3, UA-10.2 et UA-12.2.1 sont refusées.

Par ces motifs,

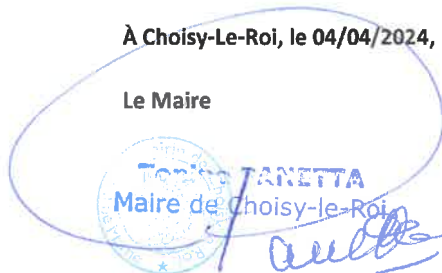
## ARRÊTE

**Article 1 :** La présente demande de Permis de construire modificatif est **REFUSÉE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, au regard des documents joints à la demande et à la réglementation 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 04/04/2024,

Le Maire



The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Choisy-le-Roi. The stamp contains the text 'Mairie de Choisy-le-Roi' and '77110'. Overlaid on the stamp is the name 'TORINO TANETTA' and the title 'Maire de Choisy-le-Roi'. A blue ink signature is written over the stamp.

***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](http://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*).