

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 30/06/2023		Complétée le : 09/10/2023		PC N° 094 022 23 C0026	
Par :	PRIM'ARTE IDF EST	Surface de plancher : Existante : 532 m² Projetée : 2 391 m² Supprimée : 532 m²		DESTINATION(S) : habitation	
Représenté par :	Monsieur LACROIX Arnaud				
Demeurant à :	1 rue André Voguet 94200 Ivry-sur-Seine				
Pour :	Construction d'un immeuble de 44 logements				
Sur un terrain sis à :	2-6 rue Paul Carle 94600 Choisy-le-Roi				
Références cadastrales :	22 N 109, 22 N 110, 22 N 111				

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^{er} 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 44 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 13/07/2023 ;

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 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 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 consultation du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Architecte des Bâtiments de France, en date du 03/07/2023 ;

Vu l'avis informatif de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 01/09/2023 ;

Vu la consultation de la Brigade des sapeurs-pompiers de Paris de la Préfecture de Police, en date du 17/07/2023 ;

Vu l'avis du Bureau prévention de la Brigade des sapeurs-pompiers de Paris de la Préfecture de Police, en date du 24/07/2023 ;

Vu la consultation du service Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 05/07/2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 13/07/2023 ;

Vu la consultation du service Cellule CU/AU – ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 05/07/2023 ;

Vu l'avis réputé favorable de ENEDIS – Cellule CU/AU, en date du 06/08/2023 ;

Vu la consultation du service Service Etudes & Canalisations – Veolia Eau Ile de France, en date du 05/07/2023 ;

Vu l'avis favorable de Veolia Eau Ile de France – Service Etudes & Canalisations, en date du 06/07/2023 ;

Vu le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 25/07/2023, notifié le 26/07/2023 ;

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 09/10/2023 ;

Considérant l'article UA-4.3.1 relatif aux Eaux pluviales du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi, suivant lequel « Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit un branchement pour le réseau d'eaux pluviales de l'opération, se rejetant sur la rue Paul Carle ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas conforme à la disposition précitée ;

Considérant l'article UA-11.1.1 relatif à l'Aspect extérieur des constructions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi, selon lequel « 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 » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit des proportions de façades ne s'harmonisant pas avec le contexte urbain de la zone, qu'il ne prévoit pas de fractionnement du bâtiment pour retrouver un gabarit moins dense et que l'utilisation de menuiseries en PVC et de coloris anthracite n'est pas conforme au caractère patrimonial de la zone.

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à la disposition susvisée ;

Considérant l'article UA-12.3.2 relatif au dispositif de stationnement vélos du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi, qui prévoit que « Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied » ;

Considérant que la présente demande prévoit l'aménagement d'un local vélo au niveau -1 du sous-sol ; **Que** l'accès à ce local n'est pas facilité ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme à la disposition précitée ;

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 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 12/01/2024,

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,
Ali ID ELOUALI
1^{er} 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

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*).