



VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

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

N°

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

Demande déposée le : 18/10/2023		Complétée le : 29/01/2024	PC N° 094 022 23 C0039
Par :	HILLMAN		Surface de plancher : Existante : 209 m ² Créée : 905 m ² Supprimée : 72 m ²
Représenté par :	Monsieur LIBERSART Timothée		
Demeurant à :	73 boulevard Berthier 75017 Paris 17		DESTINATION(S) : habitation
Pour :	Réhabilitation et extension d'une maison de maître pour la création d'un coliving sénior		
Sur un terrain sis à :	3 rue Auguste Blanqui 94600 Choisy-le-Roi		
Références cadastrales :	22 B 40		

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 **réhabilitation et l'extension d'une maison de maître pour la création d'un coliving senior** ;
- 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 27/10/2024 ;
- 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 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 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 consultations du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Architecte des Bâtiments de France, en date du 20/10/2023 ;
- Vu** l'avis informatif de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 06/12/2023, ci-annexés ;
- Vu** la consultation du service Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 25/10/2023 ;
- Vu** l'avis favorable avec réserve de Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 25/10/2023, ci-annexé ;
- Vu** les consultations du service Bureau prévention – Brigade de sapeurs-pompiers de Paris – Préfecture de police, en date des 31/10/2023 et 13/02/2024 ;
- Vu** les avis de Brigade des sapeurs-pompiers de Paris – Bureau prévention, en date des 09/11/2023 et 17/02/2024, ci-annexés ;

Vu la consultation du service Cellule CU/AU – ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 25/10/2023 ;
Vu l'avis réputé favorable de ENEDIS – Cellule CU/AU, en date du 26/11/2023 ;
Vu la consultation du service Service Etudes & Canalisations – Veolia Eau Ile de France, en date du 25/10/2023 ;
Vu l'avis favorable de Veolia Eau Ile de France – Service Etudes & Canalisations, en date du 26/10/2023, ci-annexé ;
Vu le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 13/11/2023, notifié le 15/11/2023 ;
Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 29/10/2024 ;

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 cadre 5.2 du Cerfa indique la création de 7 logements, lorsque les cadre 5.3 du Cerfa et PC17 Tableau indiquant la surface de plancher des logements créés indiquent la création de 8 logements ;

Considérant par conséquent, que le projet comprend des incohérences ;

Considérant l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, suivant lequel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant en l'espèce, que par deux avis, la Brigade des sapeurs-pompiers de Paris a considéré n'être « *pas en mesure d'émettre un avis éclairé et avisé sur le dossier* » ;

Considérant par conséquent, que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

Considérant l'article UA-4.3.1 du Plan Local d'Urbanisme, relatif à l'assainissement des eaux pluviales suivant lequel « le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle » ;

Considérant en l'espèce que la PC4 Notice descriptive propose le rejet du surplus des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif ;

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

Considérant l'article UA-7.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « : *Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :*

7.1.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales » ;

Considérant en l'espèce, que la façade Nord du projet s'implante sur une limite séparative de fond de parcelle ;

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

Considérant l'article UA-7.3.1 du Plan Local d'Urbanisme, 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 la partie de la façade Nord implantée en retrait de la limite séparative de fond de parcelle est implantée à seulement 6,24 mètres au lieu du minimum de 8 mètres réglementaires ;

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

Considérant l'article UA-9.1.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière* » ;

Considérant en l'espèce que l'emprise au sol du projet s'élève à 471 m² comprenant la construction principale et 30 m² correspondant à l'annexe ; **Qu'**additionné, cela correspond à 501 m², soit 42,71% d'emprise au sol pour une parcelle d'une superficie de 1173 m² ;

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

Considérant l'article UA-11.1.5 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines* » ;

Considérant en l'espèce que la volumétrie du projet est imposante en comparaison de celles des constructions avoisinantes et notamment vis-à-vis des maisons de maîtres présentes dans la rue ; **Que** la volumétrie du projet ne permet pas une insertion harmonieuse avec les constructions avoisinantes ;

Considérant par conséquent, que le projet n'est pas conforme ;

Considérant l'article UA-12.1.4 du Plan Local d'Urbanisme, relatif aux normes de stationnement et suivant lequel « *chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : (...) marge de recul : 6 mètres* » ;

Considérant en l'espèce, que les places de stationnement disposent d'une marge de recul inférieure à 6 mètres ;

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

Considérant l'article UA-12.2.1 du Plan Local d'Urbanisme, qui prévoit la réalisation de 1 place de stationnement par logement dans le cas de constructions à destination d'habitation ;

Considérant en l'espèce, que le projet ne prévoit que 7 places de stationnement lorsque le projet indique la création de 8 logements ;

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

Par ces motifs,

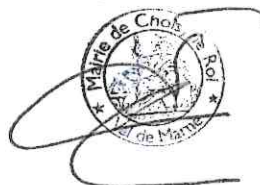
ARRÊTE

Article 1 : La présente demande de Permis de construire est REFUSEE 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 24/05/2024,

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*).

