



PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

dossier n° PC 094 022 26 00004

date de dépôt : 3 mars 2026

demandeur : La S.A IMMOBILIERE 3F, représentée
par FOSSE Emmanuelle

pour : Création d'un abri de stationnement vélos
extérieur

adresse terrain : 12 rue Sébastopol, à Choisy-le-
Roi (94600)

Commune de Choisy-le-Roi

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de l'État

Le Maire de Choisy-le-Roi,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre approuvé le 16 décembre 2025 et le règlement applicable en zone UM (indices F F F F F F) ;

Vu le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine amont ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 3 mars 2026 par la S.A IMMOBILIERE 3F, représentée par FOSSE Emmanuelle demeurant 159 rue National, Paris (75013) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un abri de stationnement vélos extérieur ;
- sur un terrain situé 12 rue Sébastopol, à Choisy-le-Roi (94600) ;

Vu l'affichage en mairie de Choisy-le-Roi de l'avis de dépôt de la déclaration, prévu à l'article R. 423-6 du code de l'urbanisme, en date du 09 mars 2026 ;

Vu l'avis sans observation de l'architecte des bâtiments de France en date du 5 février 2026, ci-annexé ;

Vu l'avis réputé favorable du Maire au titre du code de l'urbanisme et notamment l'article R. 423-72, en l'absence d'avis émis dans le délai imparti d'un mois ;

Sur proposition de la directrice de l'unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports du Val-de-Marne, au titre du code de l'urbanisme ;

Considérant ce qui suit :

L'article 3.1.5.4 de la zone UM (indices F F F F F F) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit « *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière* ».

L'emprise au sol du bâtiment existant mesure 1303 m², ce qui représente environ 50% de l'unité foncière. Le local vélos projeté s'étend sur une surface de 79 m², ce qui aggrave l'emprise au sol autorisée par le PLUi (53,1%).

Par conséquent, l'article 3.1.5.4 n'est pas respecté.

L'article 4.1.3. du règlement du PLUi concernant le stationnement des vélos prévoit « • L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

• Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

• Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage) ».

Le projet prévoit un abri vélos à l'extérieur, non fermé et non sécurisé, en méconnaissance de l'article pré-cité.

Par conséquent, l'article 4.1.3 du PLUi n'est pas respecté.

ARRÊTE

Article unique

Le permis de construire est refusé.

Fait à Choisy-le-Roi, le

05 JUIN 2026

Le Maire,



Le (ou les) 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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 arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.