



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 : 14/05/2024 Complétée le : 01/08/2024		PC N° 094 022 24 C0011
Par :	SNPTES	Surface de plancher : Existante : 216,30 m ² Créée : 157,62 m ² Supprimée : 94,92 m ²
Représenté par :	Monsieur HALERE Alain	
Demeurant à :	18 rue Chevreul 94600 Choisy-le-Roi	DESTINATION(S) : Bureaux
Pour :	Création d'un bâtiment et extension et surélévation du bâtiment principal	
Sur un terrain sis à :	18 rue Chevreul 94600 Choisy-le-Roi	
Références cadastrales :	22 AP 30	

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 **création d'un bâtiment et l'extension et surélévation du bâtiment principal** ;

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 24/05/2024 ;

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 UR ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé le 28/07/2000 et modifié le 12/11/2007 ;

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 10/06/2024 ;

Vu l'avis défavorable de Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 11/06/2024 ;

Vu la consultation du service Cellule CU/AU – ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 10/06/2024 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS – Cellule CU/AU, en date du 05/07/2024 ;

Vu la consultation du service Service Etudes & Canalisations – Veolia Eau Ile de France, en date du 10/06/2024 ;

Vu l'avis favorable de Veolia Eau Ile de France – Service Etudes & Canalisations, en date du 17/06/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires, en date du 10/06/2024, notifié le 13/06/2024 ;

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 01/08/2024 ;

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 Cerfa indique la réalisation de 3 places de stationnement, lorsque les PC02. Plan de masse et PC04. Notice descriptive font état de la création de 4 places de stationnement ;

Considérant d'autre part, que la PC02 Plan de masse indique un accès de 3,52 mètres de largeur lorsque la PC05 Plan de clôture indique une largeur du portail de 3,54 mètres ;

Considérant par conséquent, que le projet comprend des incohérences ;

Considérant l'article UR-3.2.6 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre* » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit le déplacement de l'accès à la parcelle ; **Que** ce déplacement du portail impose la suppression d'un arbre existant situé sur l'emprise publique ;

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

Considérant l'article UR-4.3.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Le principe général est la retenue des eaux pluviales à la parcelle* » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ;

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

Considérant l'article UR-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 tout point haut de la façade 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 d'une part que le projet prévoit un retrait de 6,10 mètres entre la limite séparative de fond de parcelle et la façade en vis-à-vis ;

Considérant d'autre part que le projet prévoit un retrait de 5,35 mètres entre la fenêtre donnant sur la pergola et la limite séparative latérale située en vis-à-vis ;

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

Considérant l'article UR-11.2.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur* » ;

Considérant en l'espèce que la clôture projetée présente une hauteur totale de 2,63 mètres ; **Que** les parties pleines projetées présentent une hauteur de 90 centimètres ;

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

Considérant l'article UR-12.2.2 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées* » ;

Considérant en l'espèce que le terrain d'assiette du projet est situé en zone bleue du Plan de Prévention du Risque inondation ;

Que la clôture sur voie projetée n'est pas ajourée ;

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

Considérant l'article UR-12.1.4 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Chaque emplacement [de stationnement] doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :*

→ *longueur : 5 mètres*

→ *largeur : 2,50 mètres*

→ *marge de recul : 6 mètres* » ;

Considérant en l'espèce que l'une des places de stationnement du projet présente une largeur de 2,30 mètres ;

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

Considérant l'article UR-12.2.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m² de SDP [surface de plancher] à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP [Transport en Commun Site Propre]* » pour les surfaces de plancher créées à destination de bureaux ;

Considérant en l'espèce que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres d'une gare ou station de TCSP ; Que le projet prévoit une surface de plancher de 279 m² ; Qu'une surface de plancher de 279 m² nécessite la réalisation de 5 places de stationnement (279/60 = 4,65), lorsque le projet n'en prévoit que 4 ;

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

Considérant l'article UR-12.3.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel il est exigé « 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher » pour le stationnement deux roues non motorisées dans le cadre d'une construction à destination de bureaux ;

Considérant en l'espèce que le projet ne prévoit pas de stationnement vélo ;

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

Par ces motifs,

ARRÊTE

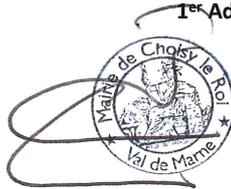
Article 1 : La présente demande de Permis de construire est **REFUSÉE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, au regard des documents joints à la demande et à la réglementation en vigueur.

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 24 OCT. 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 – 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).

