



DOSSIER : N° DP 094 046 26 00063

Déposé le : 27/03/2026

Dépôt affiché le : 31/03/2026

Complété le : 27/03/2026

Demandeur : Madame [REDACTED]

Nature des travaux : surélévation

Sur un terrain sis : 52 Rue Gabriel Péri

Référence(s) cadastrale(s) : N 176

Surface de plancher :

- Existante : 43 m²
- Créée : 26,8 m²
- Démolie : 0 m²
- Totale : 69,8 m²

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune Maisons-Alfort

Le Maire de la Commune de Maisons-Alfort,

VU la déclaration préalable présentée le 27/03/2026 par Madame [REDACTED]

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet de : surélévation,
- sur un terrain situé : 52 Rue Gabriel Péri,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,

VU la situation du projet dans le périmètre de protection des abords des restes de l'Orangerie de l'ancien Château de Charentonneau, Monument Historique,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025,

VU la construction patrimoniale référencée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO, 1^{er} Maire-Adjoint, en date du 25/03/2026,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/04/2026,

CONSIDÉRANT l'article UP.9 du PLUi qui définit l'emprise au sol maximale des constructions,

CONSIDÉRANT qu'en cas de construction existante dans la bande de constructibilité secondaire dont l'emprise est supérieure à 10% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale,

CONSIDÉRANT que la bande secondaire représente une surface d'environ 103m², ce qui permet une emprise au sol maximale d'environ 10,3m²,

CONSIDÉRANT que la construction existante dans la bande secondaire a une emprise au sol d'environ 38m², soit environ 36,9% de la bande secondaire, largement supérieure aux 10% autorisés,

CONSIDÉRANT donc qu'aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale alors que le projet prévoit une surélévation totale de la maison située dans la bande principale,

CONSIDÉRANT donc que le projet ne respecte pas l'article UP.9 du PLUi,

CONSIDÉRANT l'article UP.8 du PLUi qui définit les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
CONSIDÉRANT que la distance séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres minimum si la façade comporte des baies et à 4 mètres minimum dans le cas contraire,
CONSIDÉRANT que la distance entre la construction sur le devant du terrain et la construction au centre du terrain, objet du présent projet, est largement inférieure à 4,00 mètres,
CONSIDÉRANT donc que la surélévation prévue sur le bâtiment au centre du terrain ne respecte pas la distance réglementaire imposée en deux bâtiments,
CONSIDÉRANT donc que le projet ne respecte pas l'article UP.8 du PLUi,

ARRÊTE

Article unique :

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Maisons-Alfort, le 07/05/2026
Pour le Maire et par délégation,
Le Maire-Adjoint,



Olivier CAPITANIO

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

Un extrait du présent arrêté sera publié par voie d'affichage à la mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

MIS EN LIGNE LE 12.05.2026