VILLE DE
MAISONS-ALFORT

République Française

DOSSIER : N° PC 094 046 25 00013
Déposé le : 31/03/2025
Dépôt affiché le : 03/04/2025
Complété le : 29/07/2025
Demandeur : LES NOUVEAUX PARTENAIRES IDF
Nature des travaux : Construction d'une résidence de logements, d'une résidence séniors services
Sur un terrain sis : 174 RUE JEAN JAURES
Référence(s) cadastrale(s) : BC 97, BC 3, BC 4, BC 83
Surface de plancher :
- Existante : 146 m²
- Créée : 9424 m²
- Démolie : 0 m²
- Totale : 9570 m²

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : 26 SEP. 2025

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Maisons-Alfort

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU le permis de construire présenté le 31/03/2025 par LES NOUVEAUX PARTENAIRES IDF,
VU les pièces complémentaires déposées en date du 29/07/2025 et 31/03/2025, ,
VU l'objet du permis :
- pour un projet de : Construction d'une résidence de logements, d'une résidence séniors services,
- sur un terrain situé : 174 RUE JEAN JAURES,
- pour une surface de plancher créée de : 9424 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, et l'article R 111-27 qui précise qu'un dossier "peut être refusé (...) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants",
VU la construction patrimoniale référencée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025, et notamment les articles U 11 et U 12 relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués,
VU le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 12/11/2007 et modifié le 07/12/2023,
VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO 1er Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,
VU la situation du projet dans le périmètre de protection des abords du Groupe scolaire Jules-Ferry, monument historique,
VU l'avis des services intéressés,

CONSIDERANT le refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce projet,
CONSIDERANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique (Groupe scolaire Jules-Ferry) ou à ses abords au motif notamment que **« La volumétrie des constructions, leur massivité, notamment sur la rue Jean Jaurès, ne permet pas une intégration harmonieuse de ces bâtis aux abords du monument historique. Les bâtiments A et B viennent se positionner beaucoup trop proches d'une maison de qualité**

conservée. Alors que les deux nouveaux bâtiments devraient la mettre en valeur, ils l'étouffent. Il manque toutes les façades en 2D ce qui permettraient de mieux évaluer l'accroche du projet sur les bâtis voisins existants. Ce projet linéaire sur la rue Jean Jaurès, alors qu'en face des maisons individuelles avec des percées visuelles sur la verdure existent, ne peut être accepté en l'état. »,
CONSIDERANT qu'il doit être fait opposition à la demande d'autorisation d'urbanisme pour ce seul motif, la décision prise sur le permis de construire ne pouvant tenir lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine en l'absence d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT l'avis défavorable de la Voirie Communale,

CONSIDERANT l'article UB.3 du PLUi qui indique la proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements,
CONSIDERANT que la PC17-1 fournie dans le permis de construire ne permet pas de s'assurer de la proportion de logement d'une taille minimale, imposée par le PLUi,
CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas l'article UB.3 du PLUi,

CONSIDERANT les articles UB.11 et UB.12 du PLUi relatifs à l'"aspect extérieur des construction" et aux "règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués"
CONSIDÉRANT que le projet présente une volumétrie et une massivité notables, notamment le long de la rue Jean Jaurès, qui ne permettent pas une intégration harmonieuse dans le tissu urbain environnant,
CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés, de par leur implantation trop proche d'une maison de qualité architecturale conservée, compromettent la mise en valeur de cet élément du patrimoine bâti,
CONSIDÉRANT qu'au lieu de contribuer à la valorisation de cette construction existante, les nouveaux volumes viennent l'écraser visuellement et altérer sa perception depuis l'espace public
CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas les articles UB.11 et UB.12 du PLUi,

CONSIDERANT l'article UB.17 du PLUi qui indique les obligations minimales pour les véhicules motorisés,
CONSIDERANT qu'une place de stationnement par logement à destination d'habitation est requise,
CONSIDERANT que 0,5 place de stationnement par logement est requise par logement à destination de la résidence sénior,
CONSIDERANT que le projet prévoit 70 logements en accession et 109 logements en résidence sénior et qu'un total de 125 places de stationnement est requis. Or le projet n'en prévoit que 80,
CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas l'article UB.17 du PLUi,

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Maisons-Alfort, le 26/09/2025
Pour le Maire,
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 les deux mois qui suivent 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 29/09/2025