

DOSSIER : N° PC 094 046 25 00019

Déposé le : 30/04/2025

Dépôt affiché le : 30/05/2025

Demandeur : SCCV Maisons-Alfort Gambetta

Nature des travaux : Collectif de 57 logements, réhabilitation d'un immeuble existant, changement de destination, création d'un local commercial, réhabilitation d'un local commercial

Sur un terrain sis : 58-60 Avenue Gambetta – 83 bis rue Chevreul

Référence(s) cadastrale(s) : Q 164, Q 163, Q 230, Q 166

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 30/04/2025 par SCCV Maisons-Alfort Gambetta,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 01/07/2025, 31/07/2025, 30/04/2026, 16/09/2025, 08/01/2026, 13/01/2026, 15/04/2026 et le 01/06/2026,

VU les pièces complémentaires déposées le 08/01/2026 étant de nature à modifier en cours d'instruction, l'avis d'une ou plusieurs consultations rendues obligatoires par le Code de l'Urbanisme.

VU que par conséquent, ces nouvelles pièces sont assimilées juridiquement à une nouvelle demande de permis (CE, 26 mai 1989, n°77),

VU la nouvelle notification de délai adressée au pétitionnaire en date du 12/01/2026, portant le délai d'instruction de 5 mois à compter du 08/01/2026, date de dépôt des pièces complémentaires,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de :
 - création d'un ensemble immobilier de 57 logements ;
 - démolition partielle ;
 - réhabilitation d'un immeuble existant ;
 - changement de destination d'un bâtiment existant en habitation ;
 - création d'un local commercial ;
 - réhabilitation d'un local commercial ;
- sur un terrain situé : 58-60 Avenue Gambetta – 83 bis rue Chevreul

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

VU le Code du Patrimoine,

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

VU le dossier spécifique (pièces PC39 et PC40) enregistré sous le n°AT n°94046 25C00026 joint à la présente demande de permis de construire,

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 du Service régional de l'archéologie en date du 22/09/2025,

VU la consultation de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 13/01/2026,

VU l'avis technique de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 13/02/2026,

VU l'avis de la SEMGEMA en date du 17/02/2026,

VU l'avis avec réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/01/2026,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 03/02/2026;

VU la consultation de la sous-commission départementale pour la sécurité incendie en date du 30/01/2026,

VU l'avis tacite de la sous-commission départementale pour la sécurité incendie en date du 30/03/2026,

VU l'avis de la Voirie communale en date du 13/02/2026,

VU l'avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 18/02/2026,

VU l'avis de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date du 09/02/2026,

VU l'avis avec réserves de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 20/04/2026,

Considérant l'article UB.14 du PLUi qui dispose qu'au moins 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts,

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit 547 m² d'espaces libres, dont 321 m² d'espaces verts, soit 58,7 % des espaces libres,

Considérant que, pour justifier du respect de la proportion minimale de 70 % exigée par l'article UB.14 du PLUi, le pétitionnaire applique un coefficient de biotope à des espaces verts sur dalle et à des toitures végétalisées afin d'aboutir à un total de 605 m² d'espaces verts,

Considérant que l'article UB.14 du PLUi ne prévoit aucune possibilité de pondération des surfaces par l'application d'un coefficient de biotope et qu'ainsi le projet ne comporte que 58,7 % d'espaces verts au sein des espaces libres, en lieu et place des 70 % requis,

Considérant donc que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB.14 du PLUi.

Considérant l'article UB.17 du PLUi relatif aux caractéristiques des aires de stationnement, qui dispose que « pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) », et notamment présenter une largeur minimale de 2,50 mètres,

Considérant qu'il ressort des plans de stationnement produits au dossier que plusieurs emplacements présentent une largeur comprise entre 2,38 mètres et 2,39 mètres,

Considérant que ces dimensions sont inférieures à la largeur minimale de 2,50 mètres exigée,

Considérant donc que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB.17 du PLUi,

Considérant l'article UB.21 du PLUi relatif à la collecte des déchets, qui dispose notamment que les conditions de manutention des bacs doivent être aisées jusqu'à leur sortie pour la collecte, que le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement ne doit se faire qu'en passant par les parties communes de l'immeuble, sans recours à l'ascenseur, et que toute pente empruntée ne doit pas excéder 6 % ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le local de stockage des déchets du bâtiment rue Chevreul est implanté au sous-sol et que l'acheminement des bacs vers le point de collecte nécessite soit l'utilisation d'un ascenseur, soit le franchissement d'une rampe présentant une pente de 18 % ,

Considérant, en outre, que le local de stockage des déchets du bâtiment sur l'avenue Gambetta est implanté au rez-de-chaussée avec un accès direct depuis la rue, sans passer par les parties communes de l'immeuble,

Considérant au surplus l'article UB.11 du PLUi qui prévoit que les locaux aveugles, notamment les locaux de tri sélectif ou de services, ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue et ne doivent en aucun cas être perçus comme tels depuis l'espace public,

Considérant donc que le projet n'est conforme ni à l'article UB-21, ni l'article UB.11 du PLUi,

ARRÊTE

Article unique : le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

Maisons-Alfort, le 05/06/2026

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 08.06.2026