

DOSSIER : N° PC 094 046 26 00009

Déposé le : 31/03/2026

Dépôt affiché le : 14/04/2026

Complété le : 31/03/2026

Demandeur : SCCV REIMS 65

Nature des travaux : collectif de 21 logements – local commercial – régularisation abattage arbre

Sur un terrain sis : 90 Avenue Georges Clemenceau

Référence(s) cadastrale(s) : T 69

Surface de plancher :

- Existante : 402 m²
- Créée : 1538,4 m²
- Démolie : 402 m²
- Totale : 1538,4 m²

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

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : 10 JUL. 2026

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU le permis de construire présenté le 31/03/2026 par la SCCV REIMS 65, représentée par Madame AFFINITO Cécile,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : construction d'un immeuble de 21 logements et d'un local commercial – Régularisation de l'abattage d'un arbre patrimonial,
- sur un terrain situé : 90 avenue Georges Clemenceau,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-27,

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,

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 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 les avis tacites de la Commission Communale d'accessibilité et de Commission Communale de sécurité incendie en date du 14/06/2026,

VU l'AT n°094046 2600010 délivrée le 10/07/2026,

VU l'avis de GRT Gaz en date du 13/05/2026,

VU l'avis tacite de la DRAC en date du 14/05/2026,

VU l'avis tacite de la SEMGEMA en date du 14/05/2026,

VU l'avis de la Voirie Communale en date du 23/04/2026,

VU l'avis de PEMB, Direction de l'environnement et de la transition écologique en date du 06/05/2026,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 04/05/2026,

VU l'avis du Service régional de l'archéologie en date du 24/04/2026,

VU l'avis de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date 29/04/2026 valant avis Défavorable,

VU l'avis **Défavorable** du Service Espaces Verts en date du 06/05/2026,

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

VU l'avis **Défavorable** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/04/2026 valant refus d'accord,

Considérant le refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce projet,

Considérant qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des restes de l'Orangerie de l'ancien Château de Charentonneau, monument historique ou à ses abords au motif que : « Compte tenu du traitement insatisfaisant de la partie centrale du bâtiment sur l'avenue Clémenceau lié principalement aux balcons au niveau de la toiture, compte tenu du brisis trop haut qui crée une toiture démesurée en écrasant le bâtiment, compte tenu de l'accroche du bâtiment projeté sur le bâtiment situé au nord venant prendre tout son soleil, ce projet doit être retravaillé pour être accepté. »,

Considérant que la demande de permis de construire ne peut qu'être refusée pour ce motif au titre de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme selon lequel « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées »,

Considérant les dispositions de l'article UB.11 du PLUi, aux termes desquelles, en référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives,

Considérant que le projet, par sa volumétrie, les proportions excessives de son brisis et la création d'un pignon surdimensionné, présente un gabarit et une silhouette qui portent atteinte à l'harmonie architecturale et paysagère du secteur,

Considérant que le projet ne s'inscrit pas dans les caractéristiques architecturales dominantes du quartier, composé majoritairement de constructions traditionnelles des années 1925 à 1930 en meulière et en brique, couvertes de toitures à deux pans ; qu'en proposant une toiture à la Mansart et une architecture d'inspiration haussmannienne, caractérisée par une composition abondamment ornée et la multiplication des matériaux et éléments décoratifs en façade, ainsi qu'un hall d'entrée au traitement monumental, le projet présente un caractère ostentatoire et démonstratif étranger à la sobriété du bâti environnant, compromettant ainsi son insertion dans le site,

Considérant, en outre, que les documents graphiques ne font pas apparaître les gouttières et descentes d'eaux pluviales, pourtant constitutives de l'aspect extérieur de la construction, de sorte qu'ils ne permettent pas d'apprécier pleinement la qualité de son insertion architecturale,

Considérant enfin que le projet ne prévoit aucune transparence visuelle vers le cœur d'îlot, renforçant son caractère massif et sa faible intégration dans son environnement,

Considérant donc que le projet ne respecte pas les dispositions des articles UB.11-A du PLUi relatifs aux règles générales, UB.11-B du PLUi relatifs aux constructions nouvelles,

Considérant l'avis technique relatif à l'Assainissement Défavorable de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Paris Est Marne et Bois en date du 17/04/2026 aux motifs visés dans son avis annexé au présent arrêté,

Considérant donc que le projet ne respecte pas l'article UB-21 du PLUi

Considérant l'avis Défavorable du service Espaces Verts en date du 11/05/2026 aux motifs visés dans son avis annexé au présent arrêté,

Considérant donc que le projet ne respecte les articles UB-14, UB-15 et UB-16 du PLUi,

Considérant l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date 29/04/2026 valant avis Défavorable aux motifs visés dans son avis annexé au présent arrêté,

ARRÊTE

Article unique : le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Maisons-Alfort, le 10 juillet 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 20.07.2026