

DOSSIER : N° PC 094 046 25 00024

Déposé le : 12/06/2025

Dépôt affiché le : 23/06/2025

Complété le : 29/07/2025

Demandeur : SCCV REIMS 65

Nature des travaux : Construction de 21 logements et deux locaux commerciaux en rdc

Sur un terrain sis : 90 avenue Georges Clemenceau/65 rue de Reims

Référence(s) cadastrale(s) : T 69

Surface de plancher :

- Existante : 402 m²
- Créée : 1.512,4 m²
- Démolie : 402 m²
- Totale : 1.512,4 m²

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

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : 08 SEP. 2025

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU le permis de construire présenté le 12/06/2025 par SCCV REIMS 65,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 29/07/2025,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : construction de 21 logements et de deux locaux commerciaux en rdc,
- sur un terrain situé : 90 avenue Georges Clemenceau/65 rue de Reims,
- pour une surface de plancher créée de : 1.512,4 m²,

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

VU la situation du projet dans le périmètre de protection des vestiges de l'Orangerie du Château de Charentonneau, monument historique,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO 1^{er} Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,

VU l'avis des services intéressés

VU l'avis Défavorable du Service Espaces Verts en date du 09/07/2025,

VU l'avis avec réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/08/2025,

Considérant l'ensemble des dispositions de l'article UB.11 du PLUi relatives à l'aspect extérieur des constructions qui stipulent : « En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. »,

Considérant que le projet, par la volumétrie proposée et la hauteur en R+4, génère depuis la rue de Reims, voie à dominante pavillonnaire composée de constructions de faible gabarit, une rupture manifeste d'échelle et de cohérence avec le tissu urbain environnant ; qu'il en résulte un impact visuel disproportionné et une atteinte caractérisée à l'harmonie architecturale et paysagère des lieux,

Considérant que le projet porte atteinte au caractère des lieux avoisinants en ne respectant pas, par la typologie de la toiture projetée en tuiles brunes alors que les constructions environnantes sont majoritairement couvertes de tuiles rouges,

Considérant que le projet ne propose aucun traitement architectural qualitatif du rez-de-chaussée ; que celui-ci se caractérise par une faible hauteur, renforcée par des lignes horizontales accentuant cette disproportion, ainsi qu'un hall d'accès de dimension réduite, au caractère monotone et peu accueillant ; que ces choix confèrent au rez-de-chaussée une impression générale de pauvreté et de

tristesse architecturale, nuisant à la qualité des façades ; qu'ainsi, le projet compromet l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement,

Considérant que deux locaux commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que ces locaux présentent des baies rappelant davantage des portes-fenêtres que des devantures commerciales traditionnelles ; que leur composition ne répond pas aux critères relatifs aux façades commerciales,

Considérant que le projet propose un local poubelle implantée directement sur rue,

Considérant que le projet ne propose aucune transparence vers les espaces intérieurs de l'îlot,

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 et UB.11-D PLUi relatifs aux devantures commerciales

Considérant au surplus que le projet prévoit l'implantation d'un local à ordures ménagères avec accès direct sur la voie publique, sans lien interne avec les espaces communs de l'immeuble.

Considérant que cette configuration nuit à la salubrité, à l'accessibilité pour les usagers comme pour les services de collecte,

Considérant que d'autre part, le local commun vélos et poussettes reste accessible uniquement via un couloir intérieur exigü, sans ouverture directe sur la rue, ce qui limite la praticité et l'ergonomie d'usage pour les résidents,

Considérant que ces aménagements contrastent de manière défavorable avec les deux vastes locaux commerciaux au rez-de-chaussée, qui monopolisent l'accès direct depuis la rue au détriment des espaces nécessaires à la vie quotidienne des occupants

Considérant ainsi que le projet, de conception déséquilibrée, méconnaît les prescriptions relatives à l'article UB11, UB.18 et UB21.4 du PLUi ;

Considérant l'avis défavorable du service Espaces verts en date du 09/07/2025 annexé au présent arrêté ;

Considérant, en outre, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 13/08/2025, annexé au présent arrêté, selon lequel le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques et de leurs abords, et que les prescriptions formulées nécessiteraient l'examen d'un nouveau permis de construire tenant compte de ces prescriptions, conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme.

ARRÊTE

Article Unique : le permis de construire est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

MIS EN LIGNE LE 09/09/2025

Maisons-Alfort, le 05/09/2025

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