



Association AGIR POUR LE PERREUX-SUR-MARNE

Enregistrée sous le N° W 942006404 - Membre de "PATRIMOINE-ENVIRONNEMENT"

<https://aplp94.jimdofree.com>

agir.leperreux94@gmail.com - 07 66 47 79 37

Adresse postale :

10 rue de Thionville - 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

COPIE

Madame la Préfète du VAL DE MARNE

21-29 avenue du Général-de-Gaulle

94038 CRÉTEIL CEDEX

Lettre Recommandée AR N° 1A 191 933 8719 5

Affaire suivie par : Sabrina CELSA
DRIEAT/Unité départementale du Val-de-Marne

Objet : RECOURS GRACIEUX

Demande de retrait du permis de construire

PC N° 094 058 22 01103 Tacite (Certificat délivré le 28/04/2023)

Parcelles AG 12 et AG 13 situées 40 Allée de Bellevue 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

Le Perreux-sur-Marne, le 25 mai 2023

Madame la Préfète,

L'association AGIR POUR LE PERREUX-SUR-MARNE a pour objectif de préserver et d'améliorer la qualité de vie des habitants du Perreux en agissant notamment pour la sauvegarde de leurs intérêts dans le domaine du patrimoine, de l'environnement, de l'aménagement harmonieux et équilibré du territoire. C'est à ce titre que nous intervenons pour le présent recours gracieux.

Le 28 avril 2023, vous avez délivré un "CERTIFICAT DE PERMIS TACITE", au bénéfice de la société PATRIGNANI AEDIFICAT, pour le permis de construire n° 094 058 22 01103 concernant "*La construction d'un bâtiment de 36 logements*" au 40 Allée de Bellevue au Perreux (affichage terrain #30 avril 2023). Ce permis de construire avait été précédé d'une première demande du pétitionnaire (PC 094 058 22 01045) que vous avez refusée par Arrêté en date du 16 décembre 2022 au motif que "***le projet est de nature à porter atteinte au caractère et intérêts des lieux avoisinants***".

Tout d'abord, **l'absence de courrier ou avis de vos services dans le dossier consultable au service Urbanisme de la commune du Perreux** laisse à penser que le dossier PC déposé par la société PATRIGNANI AEDIFICAT n'a pas fait l'objet de l'étude de conformité aux règles du P.LU. Modification N°2 en vigueur au Perreux.

Ensuite, les pièces jointes au P.C. 094 058 22 01103 déposées par le pétitionnaire, **ne révèlent pas de modification significative de ce deuxième projet en regard du projet initial** (PC 094 058 22 01045), **que vous avez refusé au motif, entre autres, "de la volumétrie complexe" de son insertion dans l'environnant.**

Par ailleurs, le "TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES HABITABLES" (Pièce N°1) fait état d'une surface de 283,09 m² attribuée aux **logements sociaux**, soit **11,8% de la surface** totale de plancher (10 T1 et 1 T2).

Or l'Article UE2 du PLU Modification N°2 en vigueur stipule que "*Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 1000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux*". Cette condition importante n'est donc pas remplie.

Et, compte tenu de la carence de la commune en logements sociaux ainsi que de la position de votre administration sur le sujet des logements sociaux, exprimée dans l'avis des PPA concernant le projet de PLUI ParisEstMarne&Bois en son chapitre sur les logements sociaux, le P.C. devrait être refusé.

De plus, le projet de PLUI PEMB, adopté par le Conseil du territoire du 13/12/2022, précise pour Le Perreux-sur-Marne (Article UB4 que le décompte des obligations de logements sociaux est en surface : "*Tout programme de construction de logement de plus de 1000 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social ...*"



Article UB.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Pour la commune du Perreux-sur-Marne- UB.4 :

Tout programme de construction de logement de plus de 100² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

Le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu (L.153-12 du Code de l'urbanisme), le **PC 094 058 22 01103** aurait dû faire l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de la mise en place de la future réglementation intercommunale plus favorable à la construction des logements sociaux familiaux.

Enfin, un "Espace paysager à protéger au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme" est présent sur les 2 parcelles du projet.



À ce titre, l'espace paysager situé sur ces 2 parcelles "*doit être conservé*" (Art. UE 13.3) et l'abattage des arbres et arbustes se trouvant sur cette zone doit faire l'objet d'une autorisation.

Or, le pétitionnaire n'a produit aucun descriptif (espèces, dimensions, ...) des arbres et arbustes. Et le dossier PC ne contient **aucune note concernant la protection de cet espace paysager pendant la phase chantier.**

De plus, contrairement à ce qui est indiqué par le pétitionnaire dans son descriptif, **le document "INSERSION-PC06"** (Pièce N°2 : Insertion Projet vs. État actuel) **montre que les arbres présents sur l'espace paysager protégé ne sont pas tous conservés.**

Pour les raisons exposées ci-dessus, et sans préjudices d'autres irrégularités qui pourraient être révélées par un examen complet des pièces du projet, nous vous demandons de bien vouloir **retirer le permis de construire N° 094 058 22 01103 faisant l'objet du Certificat de permis tacite en date du 28/04/2023.**

Nous restons à la disposition de vos services pour toute question ou complément d'information et vous prions d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de notre haute considération.

Pour l'Association AGIR POUR LE PERREUX-SUR-MARNE

Françoise SAUNIER LAPORTE
Présidente

PJ/ Pièce N°1 : Tableau récapitulatif des surfaces habitables
Pièce N°2 : "PC06-Insersion" + État actuel des arbres angle Allée de Bellevue/ rue du Bac

Copies :

- **Société PATRIGNANI AEDIFICAT** - 41 Grand Rue Charles de Gaulle - 94130 Nogent-sur-Marne (LR AR 1A 191 933 8720)
- **Mme le Maire du Perreux-sur-Marne** - Hôtel de Ville Place de la Libération 94170 Le Perreux-sur-Marne

- PIÈCE N°1 -

TYPOLOGIES ET SURFACES HABITABLES : Détaillées selon les tableaux suivants.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES HABITABLES								
Etage	Escalier	Numero de lot	Etage	type	S. Habitable			
Rez de Chaussé	A	A.001	RDC	T3	63,51			
		A.002	RDC	T1	22,02	social	PLUS	
		A.003	RDC	T1	19,55	social	PLUS	
		A.004	RDC	T1	34,63	social	PLUS	
	B	B.001	RDC	T1	22,19	social	PLUS	
		B.002	RDC	T3	61,15			
		B.003	RDC	T3	67,77			
		B.004	RDC	T4	113,86			
		B.005	RDC	T5	121,41			
		B.006	RDC	T1	18,84	social	PLAI	
		B.007	RDC	T1	21,84	social	PLUS	
	1er Etage	A	A.101	R+1	T3	64,28		
			A.102	R+1	T3	58,53		
			A.103	R+1	T3	68,7		
A.104			R+1	T1	27,36	social	PLAI	
B		B.101	R+1	T5	121,59			
		B.102	R+1	T3	59,36			
		B.103	R+1	T3	64,82			
		B.104	R+1	T2	45,21	social	PLUS	
		B.105	R+1	T1	22,23	social	PLUS	
2e Etage	A	A.201	R+2	T3	54,49			
		A.202	R+2	T3	63,53			
		A.203	R+2	T3	68,72			
		A.204	R+2	T1	27,03	social	PLAI	
	B	B.201	R+2	T5	121,61			
		B.202	R+2	T3	70,81			
		B.203	R+2	T4	94,23			
		B.204	R+2	T1	22,19	social	PLAI	
3e Etage	A	A.301	R+3	T3	64,23			
		A.302	R+3	T3	58,5			
		A.303	R+3	T4	69,29			
	B	B.301	R+3	T5	128,51			
		B.302	R+3	T5	122,36			
4e Etg.	A	A.401	R+4	T5	107,95			
		A.402	R+4	T4	84,11			
	B	B.401	R+4	T5	119,47			

Total (m²)	2395,88
dont social	283,09



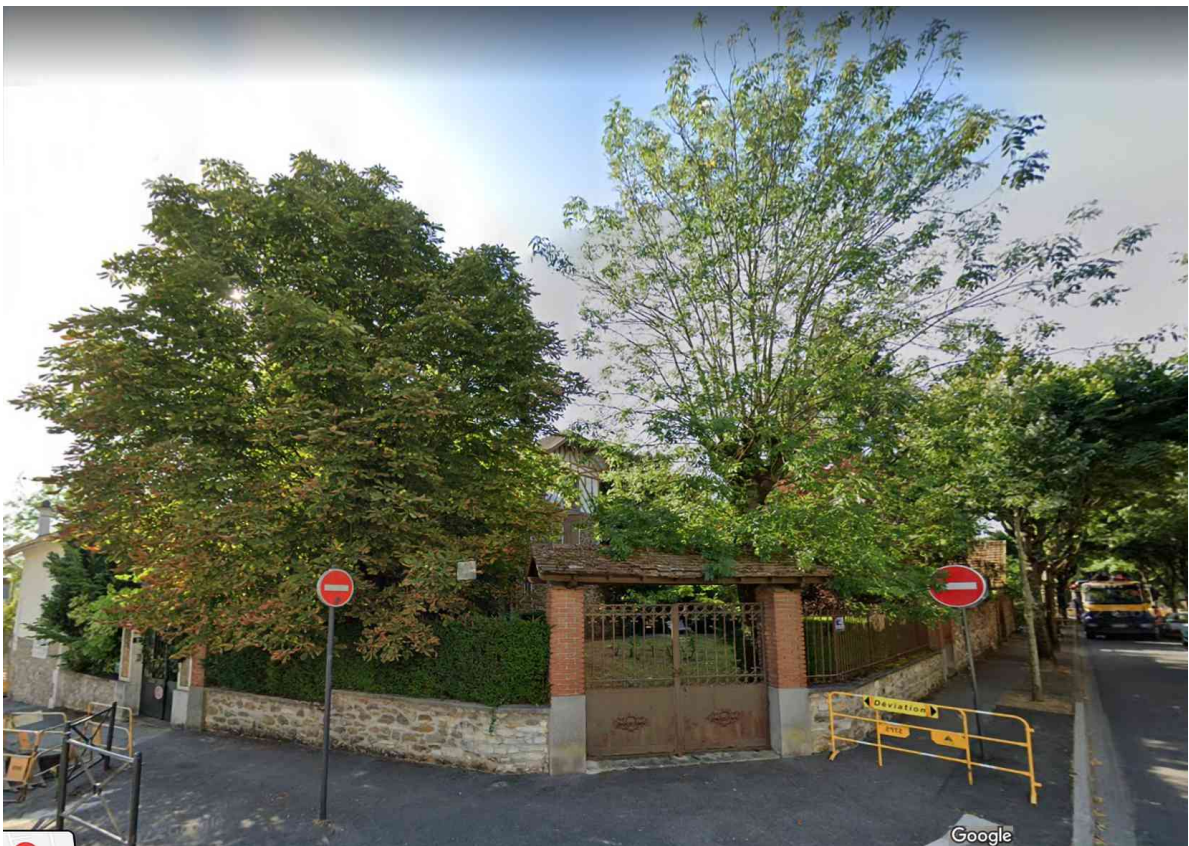
- PIÈCE N°2 -



	Ouvrage : Construction de logements collectifs 40 Allée de Bellevue x Rue du Bac LE PERREUX SUR MARNE 94170	N° de plan: PC 06	Titre: Inserion		Maître d'ouvrage: GRUPE PATRIGNANI 41 Gd Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne	Maître d'œuvre: EQUERRE BIEZ Architectes 10 Rue de la République 94130 Nogent-sur-Marne
		Indice: A	Echelle: A	Date: 20/12/2022		

NOTA GENERAL * Ce plan a été établi à partir des plans fournis par le client, des sondages seront à effectuer sur site pour la vérification des cotes indiquées sur les plans. * L'ensemble des plans ne peuvent pas servir de plans d'exécution. * La tenue statique et les charges sont à calculer par l'entrepreneur/BET

Document " PC06 Inserion"



État actuel angle Allée de Bellevue/ rue du Bac