



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° DP 094 080 23 00024**  
Déposé le : **06/02/2023**  
Dépôt affiché le : **06/02/2023**  
Complété le : **07/04/2023**  
Demandeur : **Madame COTES Nadège et  
Monsieur PARICHON Vincent**  
Nature des travaux : **Surélévation et réduction  
d'une cour, modification de façade**  
Sur un terrain sis à : **7 rue Faie Félix à  
Vincennes (94300)**  
Référence(s) cadastrale(s) : **G 82**

#### ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable  
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N° **23-246**

#### Le Maire de la Commune de Vincennes

VU la déclaration préalable présentée le 06/02/2023 par Madame COTES Nadège et Monsieur PARICHON Vincent,

VU l'objet de la déclaration :

- pour la surélévation et la réduction d'une cour pour se mettre au niveau des pièces de vie de la maison ;
- pour la modification des façades Sud, Est et Ouest côté cour avec la création de fenêtres, baie vitrée et la fermeture du garage ;
- pour le rehaussement du mur en limite séparative Nord ;
- sur un terrain situé : 7 rue Faie Félix à Vincennes (94300)
- pour une surface de plancher créée de 5 m<sup>2</sup> d'habitation;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mai 2007, modifié les 30 septembre 2009, 29 septembre 2010, 29 juin 2011, 18 décembre 2013, 29 mars 2016, 30 janvier 2017, 1er octobre 2019 et 5 juillet 2022,

**Considérant** que l'article UM7.2.1 précise que « pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 4 mètres »,

**Considérant** que les fenêtres créées sur la façade Sud éclairent une cuisine de plus de 12m<sup>2</sup> selon les plans fournis, et que le retrait est de 3.42 mètres par rapport à la limite séparative latérale Nord,

**Considérant** que l'article UM9.1 précise que « le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 »,

**Considérant** la superficie de la parcelle est de 126m<sup>2</sup>, que l'emprise au sol existante est de 106m<sup>2</sup> et que le projet porte l'emprise au sol à 111m<sup>2</sup>,

**Considérant** que l'article UM11.5.2.2 précise que « les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas »,

**Considérant** que le rehaussement du mur en limite séparative Nord porte sa hauteur à 3.3mètres de hauteur à compter du niveau du sol avant travaux,

**Considérant** que l'article UM13.2 précise que « les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain », que 30% minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces verts, que « 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées » et que « le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2 »,

**Considérant** que le projet porte les espaces libres à 15m<sup>2</sup>, qu'il n'y a pas d'espaces verts sur la parcelle et que le coefficient de biotope est égal à 0,

**Considérant** que le projet ne respecte pas les dispositions des articles UM7, UM9, UM11 et UM13 du Plan Local d'Urbanisme,

## ARRÊTE

### ARTICLE UNIQUE

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition**.

09 MAI 2023

Vincennes, Le  
Charlotte LIBERT-ALBANEL



*Charlotte LIBERT-ALBANEL*  
Maire de Vincennes  
Conseillère Régionale d'Ile-de-France

*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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A 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](http://www.telerecours.fr)