



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 22 00033

Déposé le : **02/09/2022**

Dépôt affiché le : **02/09/2022**

Demandeur : **Monsieur MANKU Sanjit**

Domicilié : **13 rue Joseph Gaillard à Vincennes**

Nature des travaux : **Surélévation d'une maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **13 rue Joseph Gaillard à Vincennes (94300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **E 142**

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

ARRETE N° **22-497**

Le Maire de la commune de Vincennes

VU la demande de permis de construire présentée le 02/09/2022 par Monsieur MANKU Sanjit, VU l'objet de la demande

- pour un projet de surélévation de deux étages (R+2+C) d'une maison individuelle ;
- portant la hauteur maximale de 10.25m à 14.35m au faitage.
- pour l'extension de 63.20m² de surface de plancher d'habitation.
- pour une surface de plancher d'habitation totale après travaux de 224.98m²
- sur un terrain situé 13 rue Joseph Gaillard ;

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.

VU l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui vise à la protection d'ensemble patrimonial.

Considérant l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation qui définit les pièces principales d'un logement comme « destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées », et les pièces de service comme « cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoir ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Considérant la définition des baies par le règlement du PLU qui précise dans la définition des pièces principales « celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ».

Considérant que la surélévation projetée présente une facade avec des baies éclairant des pièces principales : séjour et salle de jeux apparentée à une chambre isolée de 18m² et qu'elle est située face à la limite séparative de fond de terrain ;

Considérant l'article UV.7.2 qui précise que « pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres » ;

Considérant que la facade de la surélévation avec des baies située face à la limite séparative de fond de terrain est d'une hauteur de 14.19m, et aurait dû être en retrait de 8m. Or, la distance prévue est de 3.70m.

Considérant l'article UV.11.6 qui précise que « tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ;

Considérant que cet ensemble se caractérise par un ensemble de maisons situées à l'angle de plusieurs rues, d'une hauteur en R+2 maxi ;

Considérant que la surélévation de 2 niveaux de cette construction, vers une construction en R+2+ combles vient dénaturer l'ensemble bâti protégé en modifiant la cohérence d'ensemble apportée par la volumétrie des constructions existantes.

Considérant l'article UV.11.3.2.2 qui précise que « les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits » ;

Considérant que les châssis de toutes les fenêtres sont proposés en PVC.

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.



Vincennes, le 29 SEP. 2022
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