



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 21 01029
Déposé le : **04/10/2021**
Dépôt affiché le : **04/10/2021**
Complété et modifié le : **07/01/2022**
Demandeur : **HOLDING CELIK'S**
Représenté par : **Monsieur CELIK Hasan**
Nature des travaux : **Surélévation et
changement de destination**
Sur un terrain sis à : **4 rue Saulpic à Vincennes
(94300)**
Référence cadastrale : **O0070**

ARRÊTÉ

Refus de permis de construire
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N° *22-212*

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU le permis de construire présenté le 04/10/2021 par la société HOLDING CELIK'S, représentée par Monsieur CELIK Hasan,

VU l'objet du permis de construire :

- pour la surélévation d'un étage du bâtiment existant ;
- pour le changement de destination de 150 m² d'habitation en bureaux ;
- pour l'extension de 62m² en bureaux ;
- pour une surface totale de plancher après travaux de 212m² de bureaux ;
- sur un terrain situé : 4 rue Saulpic à Vincennes (94300)

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

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L.621-32 et L.632-1,

VU l'article R421-14 du Code de l'Urbanisme,

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 et le 1er octobre 2019,

VU le règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2013,

Considérant l'article UA 2.3 qui précise que les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Considérant que la zone UA correspond au centre-ville historique et regroupe les fonctions de centralité, notamment l'activité commerciale.

Considérant que le projet porte sur la création de bureaux en rez-de-chaussée donnant sur une voie commerçante du centre-ville, et qu'il vient rompre la continuité commerciale du secteur.

Considérant l'article UA 7.2.1 qui précise que 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, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale.

Considérant que la construction est située à l'alignement de la rue, dans la bande de constructibilité principale de 20m.

Considérant que la facade arrière du bâtiment, est située en retrait de 1.93m par rapport à la limite de fond de terrain.

Considérant qu'une baie est créée sur la facade arrière du bâtiment, au niveau du 1^{er} étage.

Considérant l'article UA 12.2.2 qui précise qu'en cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1, c'est-à-dire portant sur les constructions neuves.

Considérant l'article UA 12.1.4 qui précise que pour les constructions à destination de bureaux, 1 place de stationnement est à fournir pour 90 m² de surface de plancher lorsque le projet est situé à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante (station de métro).

Considérant que la construction est située à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante (station métro ligne 1).

Considérant que le changement de destination porte sur une surface de plancher de 150m² d'habitation vers la destination de bureaux, et qu'une place de stationnement doit être fournie.

Considérant qu'aucune place de stationnement n'a été fournie.

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Le présent permis de construire est **refusé**.



Vincennes, Le 02 MAI 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