



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° PC 094 080 22 00031**

Déposé le : **25/07/2022**

Dépôt affiché le : **29/07/2022**

Demandeur : **URBATYS**

Représenté par : **M. Antoine CHALUMEAU**

Domicilié : **34bis rue J. Anquetil – ZA de Cuzon  
29000 QUIMPER**

Nature des travaux : **Démolition des Bâtiments  
existants et construction d'un bâtiment  
collectif à usage de logements sociaux et  
accession**

Sur un terrain sis à : **20 rue du Lieutenant Heitz à  
Vincennes (94300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **V 99**

#### REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

ARRETE N° *22-462*

#### Le Maire de la commune de Vincennes

VU la demande de permis de construire présentée le 25/07/2022 par URBATYS, représenté par M. Antoine CHALUMEAU, domicilié 34bis rue J. Anquetil – ZA de Cuzon 29000 QUIMPER.

VU l'objet de la demande

- pour la démolition totale des bâtiments existants ;
- pour la construction d'un bâtiment collectif de 18 logements dont 9 logements sociaux ;
- sur un terrain situé 20 rue du Lieutenant Heitz à Vincennes ;
- pour une surface de plancher créée de 1151 m<sup>2</sup>;

**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** 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,

**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 le projet est situé dans le secteur délimité en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, portant sur la création d'opération mixte intégrant des logements sociaux.

**Considérant** l'absence d'agrément venant justifier du caractère social d'une partie des logements de l'opération.

**Considérant** que la construction est prévue dans la bande principale de 20m.

**Considérant** l'article UV.7.2.2 qui précise que le retrait pour les parties de construction ne comportant pas de baies doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

**Considérant** que la hauteur de la construction est indiquée à 18.12m, et que le retrait par rapport aux limites séparatives doit être de 6.04 au minimum.

**Considérant** que la facade ouest, sans vues, et donnant vers le jardin privatif est située à un retrait de seulement 3.27m.

**Considérant** que la facade Est, sans vues, est située à un retrait de seulement 3.00m ;

**Considérant** que la facade Nord, sans vues, et donnant vers le jardin privatif est située à un retrait de seulement 5.81m.

**Considérant** l'article UV 9.1 qui précise que le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50. C'est-à-dire 228m<sup>2</sup> sur la surface totale.

**Considérant** que le projet prévoit une emprise au sol totale de 273m<sup>2</sup>, ce qui dépasse l'emprise au sol autorisée de 45m<sup>2</sup>.

**Considérant** l'article UV 10.1.1 qui précise que la hauteur de façade\* (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

**Considérant** que le projet prévoit une hauteur de facade d'environ 15m d'après une mesure au kutch prise sur le plan et qu'elle dépasse de 2.50m la hauteur réglementaire.

**Considérant** l'article UV 10.1.1.3 qui précise que la hauteur plafond\* (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade\* sur voie, c'est-à-dire 16.50m.

**Considérant** que la hauteur maximale du bâtiment est de 19.12m, et qu'elle dépasse de 2.62m la hauteur réglementaire.

**Considérant** l'article UV 11.3.3 qui précise que le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasse sont interdites.

**Considérant** qu'une toiture terrasse est proposée en limite avec l'immeuble du 18 rue Lieutenant Heitz.

**Considérant** l'article 14.1 du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Vincennes (SPR ex AVAP) qui précise que le long des voies, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements).

**Considérant** que l'architecture proposée n'est pas en harmonie avec les bâtiments voisins, à la fois sur la hauteur des niveaux ainsi que sur le percement des baies.

**Considérant** l'article 14-9 du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Vincennes (SPR ex AVAP) qui précise que les loggias et terrasses ne sont pas des éléments marquants de l'architecture vincennoise traditionnelle.

**Considérant** la présence de loggias sur la facade rue et de terrasses en attique du bâtiment, qui sont des éléments d'architecture qui ne correspondent pas à l'écriture architecturale du bâtiment mitoyen identifié comme « immeuble intéressant ».

## ARRÊTE

### ARTICLE UNIQUE

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

08 SEP. 2022

Vincennes, le  
Charlotte LIBERT-ALBANEL



Maire de Vincennes  
Conseillère Régionale d'Ile-de-France