



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° DP 094 080 23 00083
Déposé le : **04/04/2023**
Dépôt affiché le : **04/04/2023**
Demandeur : **SCI AB INVEST**
Représenté par : **Monsieur William BION**
Nature des travaux : **Ravalement, transformation de fenêtres en porte fenêtres et surélévation**
Sur un terrain sis à : **8 rue de la Prévoyance à Vincennes (94300)**
Référence(s) cadastrale(s) : **S 49**

ARRÊTÉ

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

ARRETE N°

23-341

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU la déclaration préalable présentée le 04/04/2023 par la SCI AB INVEST, représenté par Monsieur William BION,

VU l'objet de la déclaration :

- Pour le ravalement de l'immeuble sur rue et la transformation de deux fenêtres en porte fenêtres côté jardin ;
- Pour la surélévation de la maison en fond de parcelle ;
- sur un terrain situé : 8 rue de la Prévoyance à Vincennes (94300)
- pour une surface de plancher créée de 39.5 m² d'habitation;

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 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 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 l'avis défavorable de l'UDAP 94 de la DRAC IDF en date du 9 mai 2023,

VU le courrier de désordres constatés dans le bâtiment du 8 rue de la Prévoyance en date du 24 avril 2021, invitant les copropriétaires à remédier aux désordres constatés,

Considérant que l'article UV7 précise que « *Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives* » et que « *Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.* »

Considérant que le projet porte sur la surélévation de la maison implantée en bande de constructibilité secondaire sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle,

Considérant que la surélévation projetée s'effectue dans le prolongement des murs sur les limites séparatives de parcelle,

Considérant l'avis défavorable de l'UDAP 94 de la DRAC IDF qui précise que :

- La maison du fond de parcelle est caractéristique des dépendances de maison bourgeoises. La brique fait partie des matériaux typiques de ces éléments, avec des jeux de modénatures qui doivent être préservés (oculus, linteaux, chevrons en débord...). La pose des pierres de parement viendrait non seulement gommer les modénatures mais aussi supprimer ces jeux de briques.
- La pose d'une ITE viendrait créer une couche étanche incompatible avec la brique pleine porteuse, matériau biosourcé, qui a besoin de respirer vers l'extérieur. Cela conduirait à un pourrissement de la maçonnerie existante et donc à une fragilité de la structure.
- La maison du fond recevra une isolation par l'intérieur. La surélévation pourra être en enduit ou en briques, avec un bandeau enduit en relief pour démarquer le projet de l'existant.
- Les chevrons débordants seront maintenus.
- La toiture côté fond de parcelle devrait être à deux pans afin de moins impacter la parcelle voisine.
- Le blanc pur devrait être évité pour les menuiseries au profit d'un blanc cassé de gris.
- L'enduit devrait être blanc cassé pour le bâtiment sur rue.

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UV7 du Plan Local d'Urbanisme et de l'avis de l'UDAP 94 de la DRAC IDF,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

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

Vincennes, Le 29 JUIN 2023
Charlotte LIBERT-ALBANEL



Charlotte Libert-Albanel
Maire de Vincennes
Conseillère Régionale d'Île-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