

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 20/10/2020

Complétée le 02/02/2021 et modifiée les 05/07/21 et 22/10/21

Référence dossier

N° PC 94080 20 1022

Par :	SAS COREM PROMOTION
Représentée par :	M. Rémy MENEZ
Demeurant à :	5 Allée Louis Lumière 60110 MERU
Pour :	Construction d'un immeuble d'habitation
Sur un terrain sis à :	205 rue Diderot 94300 Vincennes
Parcelle	100145

ARRETE N 22-143

Le Maire de la Ville de Vincennes,

Vu la demande de permis de construire déposée le 20 octobre 2020, concernant la construction d'un immeuble de 7 logements, d'un local commercial en rez-de-chaussée, de 2 niveaux de sous-sol et la réhabilitation du pavillon existant,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants et R.111-27,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment l'article L.122-1,

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 et le 1^{er} octobre 2019,

Vu l'autorisation de permis de construire n°94080 20 1022 en date du 3 janvier 2022, portant arrêté n°22-7.

Vu l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit la faculté pour l'autorité administrative de procéder au retrait d'une autorisation administrative obtenue illégalement,

Vu le courrier du contrôle de légalité réceptionné en date du 24 février 2022, demandant à Madame le Maire le retrait de ladite autorisation.

Vu le courrier recommandé avec accusé de réception transmis au pétitionnaire le 11 mars, réceptionné le 16 mars 2022, pour l'informer de la non-conformité du projet aux dispositions du plan local d'urbanisme, qu'un retrait de l'autorisation est envisagé, et l'invitant à présenter des observations écrites dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la lettre.

Vu le courrier d'observations du pétitionnaire réceptionné le 1^{er} mars 2022,

Considérant la définition des baies par le règlement du PLU (page 6) qui précise que « constituent des pièces principales celles affectées au sommeil ».

Considérant que l'immeuble projeté présente une facade avec des baies éclairant des chambres, et qu'il est situé sur le même terrain d'assiette que le pavillon à réhabiliter.

Considérant l'article UM 8.1 du PLU relatif aux règles générales d'implantation des constructions sur une même propriété : « l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales. »

Considérant que la facade de la construction avec des baies située face au pavillon est d'une hauteur de 15.50m, et aurait dû être en retrait de 15.50m. Or, la distance prévue est d'environ 7.50 mètres seulement.

Considérant l'article UM 10.1 du règlement du PLU, relatif au gabarit enveloppe, qui prévoit que la hauteur de façade (HF) est limitée à 9 mètres, et que la hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie, soit ici 12 mètres au maximum.

Considérant que l'article UM 10.1.2 prévoit que des modulations de ces règles de hauteur sont possibles pour favoriser la bonne insertion du bâtiment, dans la limite de 3 mètres. Ainsi, la hauteur maximale de façade pouvant être autorisée grâce à cette modulation est de 12 mètres, et la hauteur plafond modulée est de 15 mètres.

Considérant que le projet prévoit un immeuble d'habitation de R+4, atteignant 17.72 mètres de hauteur plafond et 15.55 mètres de hauteur de façade sur rue, ces deux valeurs étant supérieures aux hauteurs maximales prévues par le règlement, ainsi qu'aux hauteurs maximales modulées d'après l'exception prévue.

ARRETE

ARTICLE UN : L'autorisation de permis de construire n°94080 20 1022 pour la construction d'un immeuble de 7 logements comprenant un local commercial et portant sur la réhabilitation d'un pavillon existant, sis 205 rue Diderot, autorisée le 03 janvier 2022 est retirée.

ARTICLE DEUX : L'autorisation de permis de construire n°94080 20 1022 est refusée.

Vincennes, Le 01 AVR. 2022
Charlotte LIBERT-ALBANEL




Maire de Vincennes
Vice-présidente du Territoire
Paris Est Marne & Bois

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission (R.424-12) en date du

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.