



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° PC 094 080 23 00001**  
Déposé le : **01/02/2023**  
Dépôt affiché le : **01/02/2023**  
Complété le : **28/06/2023**  
Demandeur : **ASSOCIATION KEREN RABBI SAID**  
Représentée par : **M. Yossef TAIEB**  
Demeurant : **20 rue de la Paix à Vincennes**  
Nature des travaux : **surélévation**  
Sur un terrain sis à : **20 rue de la Paix à Vincennes (94300)**  
Référence cadastrale : **A 135**

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Prononcé par le Maire au nom de la commune

**ARRETE N°**

**Le Maire de la commune de Vincennes**

VU la demande de permis de construire présentée le 01/02/2023 par ASSOCIATION KEREN RABBI SAID, représentée par M. Yossef TAIEB

VU l'objet de la demande :

- Pour un projet de surélévation d'un bâtiment intégrant une synagogue et une école hors-contrat,
- Pour la création d'une pergola en bois,
- Pour le remplacement de l'acier par un enduit beige au niveau de la porte sur rue ;
- Sur un terrain situé 20 rue de la Paix ;
- Pour une surface de plancher créée de 208,40 m<sup>2</sup>;
- Pour une surface totale de plancher après travaux de 1 149m<sup>2</sup>,

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 le 5 juillet 2022,

VU les pièces complémentaires en date du 28 juin 2023,

VU l'autorisation de travaux ERP 094 080 23 00 007 portant sur l'extension d'ERP de Type R et V.

VU l'avis favorable de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, en date du 9 juin 2023,

VU l'avis sans observations de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne de la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, en date 8 mars 2023.

VU l'avis avec prescriptions de la Direction de l'espace public et du cadre de vie de la ville de Vincennes en date du 27 février 2023.

**Considérant** les définitions communes au règlement du PLU qui précisent que seuls les établissements d'enseignement sous contrat avec l'Etat entrent dans la destination du CINASPIC.

**Considérant** que l'école ne correspond pas à une destination CINASPIC mais à une destination de bureau.

**Considérant** que l'association KEREN RABBI SAID dispense de cours d'enseignement hors contrat avec l'Etat,

**Considérant l'article UL 7.1.1** qui précise que la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres pour les constructions autre que CINASPIC.

Considérant que le projet prévoit une surélévation en R+3 de la partie dédiée aux salles de classe, dans la bande de constructibilité secondaire, sur la limite séparative latérale.

**Considérant l'article UL 7.1.2** qui précise qu'au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**Considérant l'article UL 9.2** qui plafonne l'emprise au sol à hauteur de 70% du terrain.

Considérant que le terrain présente une superficie de 624 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de la construction ne doit donc pas excéder 436,80 m<sup>2</sup>.

Considérant que la construction existante présente une emprise au sol de 569 m<sup>2</sup>

Considérant que les travaux projetés méconnaissent **l'article UL 9** du règlement du PLU, n'ayant pas pour effet de rendre l'immeuble plus conforme et n'y étant pas étrangers.

**Considérant l'article UL 10.2** qui précise que la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres en dehors de la bande de constructibilité principale.

**Considérant l'article UL11.1** en référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui réglemente l'intégration du projet dans le site,

**Considérant** que la volumétrie du projet en R+3 vient densifier la partie arrière de la parcelle et ne permet pas de préserver l'intimité du cœur d'îlot.

**Considérant** que le projet génère un pignon aveugle de 14mètres de hauteur sur un linéaire de 15mètres.

## ARRÊTE

### ARTICLE UNIQUE

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

Vincennes, le 18 OCT. 2023



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](http://www.telerecours.fr)