

DOSSIER : N° PC 094 046 22 C1046 M02

Déposé le : 16/06/2026

Dépôt affiché le : 01/10/2026

Complété le : 16/06/2026

Demandeur : FORIMMO

Représenté par : [REDACTED]

Nature des travaux : Il s'agit de transformer un garage automobile (FORD) et son logement en un ensemble de trois logements

Sur un terrain sis : 29 Quai Fernand Saguet

Référence(s) cadastrale(s) : F 16

Surface de plancher :

- Existante : 248,43 m²
- Créée : 85,6 m²
- Démolie : 45,9 m²
- Totale : 288,13 m²

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Maisons-Alfort

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité
Le : 12 OCT. 2026

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU le permis de construire modificatif présenté le 16/06/2026 par FORIMMO,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : transformation d'un garage en un ensemble de trois logements,
- sur un terrain situé : 29 Quai Fernand Saguet,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, et l'article R 111-27 qui précise qu'un dossier "peut être refusé (...) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants",

VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,

VU la situation du projet dans le périmètre de protection des abords de l'église Sainte-Agnès et du Mur de la Suze, monuments historiques,

VU le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 12/11/2007 et modifié le 07/12/2023,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025, et notamment les articles UP.11 et UP.12 relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO 1^{er} Maire-Adjoint, en date du 25/03/2026,

VU l'arrêté municipal en date du 19/05/2023 accordant le permis de construire n° 094046 22C1046,

VU la demande de permis de construire modificative relative à des modifications sollicitées portant sur certains éléments architecturaux des façades, des aménagements extérieurs et de la toiture,

VU l'avis de la Voirie Communale en date du 30/07/2026,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/10/2026 valant refus d'accord,

CONSIDÉRANT le refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/10/2026 au motif que : « Compte tenu de la façade rue qui ne ressemble pas suffisamment au projet validé et vient même le banaliser par la suppression des éléments entre les percements qui créaient des verticales en retrait du nu de la façade, compte tenu de la nouvelle teinte sombre des menuiseries beaucoup plus dure dans l'espace public, cette modification de projet doit être retravaillée pour être

acceptée. De plus, côté jardin la terrasse semble être accessible partout créant un préjudice non négligeable sur le voisinage côté Marne contrairement à l'origine et va engendrer des pare-vues beaucoup plus impactants. »,

CONSIDÉRANT que la demande de permis de construire ne peut qu'être refusée pour ce motif au titre de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme selon lequel « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du Code du Patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées »,

CONSIDÉRANT au surplus que le permis de construire initialement accordé prévoyait, sur la façade donnant sur rue, une composition architecturale reposant notamment sur des éléments verticaux en retrait du nu de la façade entre les différents percements, participant au rythme, au relief et à la qualité architecturale de l'ensemble ;

CONSIDÉRANT que la façade objet de la présente demande de permis de construire modificatif, d'ores et déjà réalisée, s'écarte sensiblement de cette composition, notamment par la suppression de ces éléments verticaux en retrait, conduisant à une façade plus plane et uniforme, ainsi que par l'emploi de menuiseries de teinte sombre, conférant à la façade une présence visuelle plus marquée dans l'espace public ;

CONSIDÉRANT que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable sur ces modifications, estimant notamment que la façade sur rue ne ressemble pas suffisamment au projet validé et que les modifications apportées tendent à banaliser son expression architecturale, et qu'il convient dès lors de retravailler le projet afin de se rapprocher de celui initialement autorisé ;

CONSIDÉRANT donc que le présent projet ne respecte pas l'article UP.11 du PLUi, qui précise que « la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives » compte tenu des modifications apportées à la façade par rapport au projet initialement autorisé.

ARRÊTE

Article unique : le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Maisons-Alfort, le 09/10/2026
Pour le Maire et par délégation,
Le Maire-Adjoint,



Olivier CAPITANIO

MIS EN LIGNE LE 13.10.2026

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Un extrait du présent arrêté sera publié par voie d'affichage à la mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. À 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