



**DOSSIER** : N° PC 094 046 25 00020

**Déposé le** : 15/05/2025

**Dépôt affiché le** : 30/05/2025

**Complété le** : 28/06/2025

**Demandeur** : SCI BENDERS

**Nature des travaux** : Surélévation

**Sur un terrain sis** : 61 Rue Guy Môquet

**Référence(s) cadastrale(s)** : M 35

**Surface de plancher** :

- Existante : 305 m<sup>2</sup>
- Créée : 60,84 m<sup>2</sup>
- Démolie : 0 m<sup>2</sup>
- Totale : 365,84 m<sup>2</sup>

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

**Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,**

VU le permis de construire présenté le 15/05/2025 par SCI BENDERS,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 28/06/2025,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : Surélévation,
- sur un terrain situé : 61 Rue Guy Môquet,
- pour une surface de plancher créée de : 60,84 m<sup>2</sup>,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU la construction patrimoniale référencée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,

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,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO 1<sup>er</sup> Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,

VU l'avis des services intéressés,

CONSIDERANT l'article UP.6 du PLUi qui indique que la hauteur de façade est limitée à 6 mètres,

CONSIDERANT la façade Est du projet présentant une hauteur de façade de 7mètres, la façade Nord du projet présentant une hauteur de façade de 7,51mètres,

CONSIDERANT les façades du présent projet présentant une hauteur de façade supérieure à 6mètres,

CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas l'article UP.6 du PLUi,

CONSIDERANT l'article UP.9 du PLUi qui indique qu' "en cas de construction existante dans la bande de constructibilité secondaire dont l'emprise au sol est supérieure à 10% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale. "

CONSIDERANT que la bande secondaire de construction présente une emprise de au sol de 100% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire et donc qu'aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale.

CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas l'article UP.9 du PLUi,

CONSIDERANT l'article UP.11 qui indique notamment : "Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue"

CONSIDÉRANT que le projet présenté ne respecte pas cette exigence dans la mesure où le volume, la typologie de la toiture, et la composition architecturale générale de la surélévation sur rue s'écartent des caractéristiques architecturales dominantes du secteur en proposant un style architectural ni contemporain, ni en mimétisme avec l'existant,

CONSIDÉRANT au surplus l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France prescrivant un toit en appentis en tuiles de terre cuite en couronnement et une croupe sur la rue afin de mieux intégrer cette surélévation à l'ensemble et qualifier les abords du monument historique.

CONSIDÉRANT l'article UP.13 du PLUi qui indique que "dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée."

CONSIDÉRANT le projet d'isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment référencée en tant que construction patrimoniale.

CONSIDÉRANT donc que le projet ne respecte pas l'article UP.13 du PLUi,

## ARRÊTE

### Article 1 :

Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Maisons-Alfort, le 10/10/2025

Pour le Maire,

Le Maire-Adjoint,



Olivier CAPITANIO

*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 les deux mois qui suivent 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](http://www.telerecours.fr)