



DOSSIER : N° DP 094 046 26 00051

Déposé le : 17/03/2026

Dépôt affiché le : 23/03/2026

Complété le : 17/03/2026

Demandeur : Monsieur [REDACTED]

Nature des travaux : surélévation

Sur un terrain sis : 33 Rue de Normandie

Référence(s) cadastrale(s) : K 207

Surface de plancher :

- Existante : 101 m²
- Créée : 32 m²
- Démolie : 0 m²
- Totale : 133 m²

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune Maisons-Alfort

Le Maire de la Commune de Maisons-Alfort,

VU la déclaration préalable présentée le 17/03/2026 par Monsieur [REDACTED]

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet de : surélévation,
- sur un terrain situé : 33 Rue de Normandie,
- pour une surface de plancher créée de : 0 m²,

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

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

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025,

VU la situation du projet dans le périmètre de protection des abords des restes de l'Orangerie de l'ancien Château de Charentonneau, Monument Historique,

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'avis de PEMB, Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 09/04/2026,

VU l'avis Défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/03/2026,

CONSIDÉRANT le refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce projet,

CONSIDÉRANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des restes de l'Orangerie de l'ancien Château de Charentonneau, Monument Historique,

ou à ses abords au motif que : « **Il est nécessaire de requalifier cette maison et son environnement urbain en retrouvant une typologie architecturale plus traditionnelle sur cette construction. Bien que le projet cherche à s'aligner à la construction mitoyenne et à retrouver des pans de toit plus symétriques, l'extension en toit terrasse à l'arrière tend à dénaturer cette volumétrie traditionnelle et créerait un pignon aveugle en R+1 peu en rapport avec cette architecture et donnant sur le jardin de la parcelle voisine.**

Les baies horizontales existantes sont déjà en contradiction avec la typologie d'inspiration traditionnelle de la maison et de son quartier pavillonnaire. Reporter ces baies horizontales sur la surélévation ne ferait que renforcer ce décalage et à le rendre encore plus visible de l'espace public. Les briquettes risquent de surcharger la composition de la façade et d'altérer rapidement sa présentation en se décollant. Elles ne seront donc pas retenues. »,

CONSIDÉRANT qu'il doit être fait opposition à la demande d'autorisation d'urbanisme pour ce seul motif, la décision prise sur la déclaration préalable ne pouvant tenir lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine en l'absence d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT l'article UP-10.1-A du PLUi définissant la hauteur maximale des constructions, lequel dispose que, dans la bande de constructibilité principale, « la hauteur plafond des constructions est limitée à 9 mètres ; en outre, la hauteur de façade de la construction, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres.»,

CONSIDÉRANT que le projet prévoit une surélévation ayant pour effet de porter la hauteur de la façade à plus de 6 mètres ;

CONSIDÉRANT, dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UP-10.1-A du PLUi ;

ARRÊTE

Article unique :

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Maisons-Alfort, le 07/05/2026
Pour le Maire et par délégation,
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 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

MIS EN LIGNE LE 12.05.2026