

**DOSSIER : N° PC 094 046 25 00037**

**Déposé le : 27/10/2025**

**Dépôt affiché le : 28/10/2025**

**Complété le : 27/10/2025**

**Demandeur : ARMAX**

**Nature des travaux : Surélévation**

**Sur un terrain sis : 14 Rue de Champagne**

**Référence(s) cadastrale(s) : K 81**

**Surface de plancher :**

- Existante : 86 m<sup>2</sup>
- Créée : 49 m<sup>2</sup>
- Démolie : 2 m<sup>2</sup>
- Totale : 133 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 27/10/2025 par ARMAX,

VU l'objet du permis :

- pour un projet de : Surélévation,
- sur un terrain situé : 14 Rue de Champagne,
- pour une surface de plancher créée de : 0 m<sup>2</sup>,

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

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

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 la situation du projet dans le périmètre de protection des abords du ancien château de Charentonneau, monument historique,

VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 27/11/2025,

VU l'avis Défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/11/2025,

CONSIDÉRANT le refus d'accord rendu par l'Architecte des Bâtiments de France concernant ce projet ;  
CONSIDÉRANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique « Château de Charentonneau » ou de ses abords, au motif notamment que « compte tenu du choix d'une toiture mansardée qui n'est pas dans l'esprit du secteur, ainsi que des châssis de toit trop grands et surtout trop larges, ce projet ne peut être accepté en l'état » ;  
CONSIDÉRANT qu'il doit, pour ce seul motif, être fait opposition à la demande d'autorisation d'urbanisme, la décision prise sur 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.9 du PLUi, qui prévoit que : « 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 ladite bande, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale » ;

CONSIDÉRANT que l'emprise existante dans la bande de constructibilité secondaire est supérieure à 10 % de la superficie correspondante ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, qu'aucune construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale et que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UP.9 du PLUi ;

CONSIDÉRANT l'article UP.8 du PLUi, qui précise que : « La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à  $L = H$ , avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des baies, et 4 mètres dans le cas contraire » ;

CONSIDÉRANT que la distance mesurée entre le projet de surélévation et le bâtiment adjacent est de 1,69 m ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UP.8 du PLUi.

## ARRÊTE


### Article 1 :

Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Maisons-Alfort, le 05/12/2025

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 "Télérécour citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

MIS EN LIGNE LE 09/12/2025