



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 22 00017
Déposé le : **12/05/2022**
Dépôt affiché le : **12/05/2022**
Complété les : **25/07 le 08/08 et en dernier lieu le 13/12/2022**
Demandeur : **SCI AUDEJE**
Représentée par : **M. SITBON Jeremy**
Demeurant : **122 RUE VAILLANT COUTURIER
93130 NOISY-LE-SEC**
Nature des travaux : **Démolition totale et
construction d'un immeuble de 5 logements
comportant 2 logements sociaux et une cellule
commerciale en rez-de-chaussée.**
Sur un terrain sis à : **81 AVENUE DE LA
REPUBLIQUE à Vincennes (94300)**
Référence(s) cadastrale(s) : **C 1**

ARRETÉ

accordant un permis de construire valant permis de démolir
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N°

A 23 - 130

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU la demande de permis de construire valant démolition présentée le 12/05/2022 par la SCI AUDEJE, représentée par M. SITBON,

VU l'objet de la demande :

- pour la démolition totale des constructions et déconstruction partielle de la toiture.
- pour la construction d'un immeuble de 5 logements comportant 2 logements sociaux, et un commerce ;
- sur un terrain situé 81 Avenue de la République à Vincennes (94300) ;
- pour une surface de plancher créée de 383m² d'habitation et de 83m² de commerce.

VU l'autorisation de travaux n° 094 080 22 00040;

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

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L.621-32 et L.632-1, et L 152-3, 152-6,

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 le 1er octobre 2019 et le 5 juillet 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2011, fixant le taux de la Taxe d'Aménagement à 5% applicable sur le territoire communal,

VU l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, en date du 31 mai 2022 ;

VU l'avis de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la ville de Vincennes en date du 21 juin 2022 ;

VU l'avis favorable de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention en date du 27 juin 2022 ;

VU l'avis du Pole Aménagement Déplacement Emploi et Cohésion Territoriale du Val de Marne en date du 13 juillet 2022.

VU l'avis favorable de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées du 29 septembre 2022 ;

Considérant que l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme permet au projet « de faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Considérant que conformément à l'article UV 7.2.2, les parties de constructions ne comportant pas de baies doivent se situer en retrait minimum de 3m ou $L=H/3$, par rapport à la limite séparative.

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la configuration du terrain, en angle de rues, et l'implantation de la façade ouest de la construction perpendiculairement à la limite séparative Nord viendrait fermer la cour intérieure de la copropriété située 86 rue de Montreuil, en créant un pignon d'environ 15m de hauteur.

Considérant que pour favoriser l'harmonie du projet par rapport aux bâtiments voisins, la façade Ouest du projet doit se situer dans le prolongement de la façade Ouest du bâtiment existant situé 83 avenue de la République.

Considérant que l'écart entre ce que la règle prévoit et ce qui est présenté dans le projet est de faible importance, l'écart correspondant à une évolution de 5% de l'emprise au sol totale du projet.

Il résulte de ce qui précède que l'application d'une adaptation mineure à la règle de retrait issue de l'article UV 7.2.2 est nécessaire au regard des motifs énoncés ci-dessus.

Considérant l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme qui dispose :

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ».

Considérant que le projet ne prévoit pas de places de stationnement.

Considérant l'article 12.1.1 du PLU qui précise que pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement doit être proposée par logement. Pour cette opération, 5 places de stationnement devaient être fournies.

Considérant que le projet de construction de 7 logements dont 2 logements sociaux est situé à 350m de la gare de Vincennes, RER A.

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'application du 4° de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme sont réunies. Il est donc dérogé à la règle de stationnement fixée par l'article UV12.1.1 du règlement du PLU.

ARRETE

ARTICLE I

Le permis de construire valant permis de démolir est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve des prescriptions suivantes ;

ARTICLE II

- En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté.
- Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement de l'occupant actuel du bâtiment.

ARTICLE III

Les prescriptions comprises dans les avis annexés seront strictement respectées, à savoir :

- L'entreprise chargée des travaux devra se rapprocher du service Territorial Est du pôle aménagement déplacement emploi et cohésion territoriale du Département du Val-de-Marne avant le commencement des travaux pour présenter un plan d'installation de chantier, obtenir les autorisations nécessaires en matière de voirie effectuer un référé préventif.
- Conformément à l'avis de de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la ville de Vincennes en date du 21 juin 2022, les aménagements prévus sur le domaine public seront réalisés par des entreprises agréées, et seront à la charge du pétitionnaire.
- Les cotes de niveau fini des trottoirs devront être respectées pour raccorder les seuils de la future façade.
- L'aménagement de l'espace vert devra être réalisé lors de la visite de récolement.
- La réalisation des mesures prescriptives visées dans l'avis du 27 juin 2022 de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris, Bureau prévention, sera pris en charge par le pétitionnaire.

ARTICLE IV

Le pétitionnaire est soumis aux taxes et participations suivantes :

- Taxe d'Aménagement, conformément aux dispositions des articles L.331-1 à L.331-34 du Code de l'urbanisme. Celle-ci sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif conformément à la délibération adoptée par l'Etablissement Public Paris Est Marne et Bois en date du 27 janvier 2020.

Vincennes, le - 6 MARS 2023



Charlotte LIBERT-ALBANEL

Charlotte Libert-Albanel

Maire de Vincennes

Conseillère Régionale d'Ile-de-France,

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.