



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 23 00010
Déposé le : **29/03/2023**
Modifié le : **12/06/2023**
Dépôt affiché le : **29/03/2023**
Demandeur : **VILOGIA SA**
Représenté par : **M. Thibault DE SAINT PIERRE**
Domicilié : **30 Villa de Lourcine 75685 PARIS
cedex 14**
Nature des travaux : **Démolition du pavillon sur
rue , construction d'un immeuble de 9
logements et rénovation du bâtiment en fond
de parcelle**
Sur un terrain sis à : **8 Rue Victor BASCH à
Vincennes (94300)**
Référence cadastrale : **T 45**

ARRETÉ

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

ARRETE N°

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 29/03/2023 par VILOGIA SA, représentée par M. Thibault DE SAINT PIERRE domicilié 30 Villa de Lourcine 75685 PARIS cedex 14.

VU l'objet de la demande :

- pour la démolition totale du pavillon sur rue ;
- pour la construction d'un immeuble collectif de 9 logements locatifs sociaux ;
- pour la rénovation du bâtiment en fond de parcelle (1 logement locatif social en duplex) ;
- pour la démolition de 170.02m² de surface de plancher à destination d'habitation ;
- pour la création de 351.79m² de surface de plancher d'habitation ;
- pour une surface totale après travaux de 382.30m² et la création de 10 logements sociaux ;
- sur un terrain situé 8 rue Victor Basch à Vincennes (94300) ;

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

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, 1er octobre 2019 et le 5 juillet 2022.

Vu le plan de secteur d'opération d'habitat mixte, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.

VU l'avis favorable de ENEDIS en date du 25/04/2023, pour un raccordement de 35kVa triphasé.
VU l'avis favorable avec prescription de VEOLIA en date du 17/04/2023.
VU l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne, en date du 04/07/23.
VU l'avis tacite de la Direction de la Voirie et des Mobilités du Département du Val de Marne, en date du 20/06/23.
VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Espaces Publics et du Cadre de Vie de la ville de Vincennes en date du 07/06/2023.
VU l'avis favorable avec prescriptions de la brigade des sapeurs pompiers de Paris en date du 13/04/2023.

Considérant que le projet prévoit la création de 100% de logements sociaux et une emprise au sol de la construction de 70.63% par rapport à la surface de la parcelle ;

Considérant l'article UV 9.1 du PLU qui précise que le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de la surface totale de la parcelle ;

Considérant les dispositions communes du PLU qui précisent que les dispositions du second alinéa (2°) de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme s'appliquent dans le secteur UV, dans le respect des autres règles établies par le document ;

Considérant l'article L 151-28 2° du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération* » ;

Considérant que le projet de construction prévoit un dépassement d'emprise au sol correspondant à 41.26% de la règle de l'emprise maximale autorisée, et que le projet prévoit 100% de logements sociaux ;

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'application du 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme sont réunies. Il est donc dérogé à la règle d'emprise au sol fixée par l'article UV.9 du règlement du PLU.

ARRETE

ARTICLE I

Le présent Permis de Construire valant Permis de Démolir est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions indiquées dans les articles suivants :

ARTICLE II

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

- Conformément à l'avis de de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la Ville de Vincennes en date du 7 juin 2023 2022, les aménagements prévus sur le domaine public seront réalisés par des entreprises agréées, et seront à la charge du pétitionnaire.
- L'entreprise chargée des travaux devra se rapprocher de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la Ville de Vincennes avant le commencement des travaux pour présenter un plan d'installation de chantier, et d'obtenir les autorisations nécessaires en matière de voirie effectuer un référé préventif
- Les cotes de niveau fini des trottoirs devront être respectées pour raccorder les seuils de la future façade.
- L'aménagement du jardin paysagé situé à l'arrière devra être réalisé lors de la visite de récolement.
- Avant tout commencement de travaux, un référé préventif devra impérativement être effectué en présence des services de la Maire et du Département.
- Pendant la phase démolition, toutes les dispositions devront être prises pour la protection et la préservation des arbres situés en amont du chantier. Avant tout commencement de travaux, il sera impératif de prendre contact auprès des services de la Direction des Espaces verts et paysages du département du Val de Marne.
- La réalisation des mesures prescriptives visées dans l'avis du 13 avril 2023 de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention, sera pris en charge par le pétitionnaire.

ARTICLE III

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 notifiée ultérieurement au pétitionnaire.

13 OCT. 2023

Vincennes, le
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.

100

