



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° PC 094 080 22 00007**  
Déposé le : **01/03/2022**  
Modifié les : **06/09 et 05/10**  
Dépôt affiché le : **15/03/2022**  
Demandeur : **SAS LOGIH**  
Représenté par : **M. René LEBLANC**  
Domicilié : **127 Rue Gambetta 92150 SURESNES**  
Nature des travaux : **Démolition totale du pavillon et construction d'un immeuble de 14 logements dont 7 logements sociaux**  
Sur un terrain sis à : **52 RUE DE LA PREVOYANCE à Vincennes (94300)**  
Référence(s) cadastrale(s) : **R 36**

**ARRETÉ**

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

ARRETE N° *22-556*

**Le Maire de la Commune de Vincennes**

VU la demande de permis de construire présentée le 01/03/2022 par SAS LOGIH, représentée par M. René LEBLANC domicilié 125 rue Gambetta 92150 SURESNES.

VU l'objet de la demande :

- pour la démolition totale du pavillon existant ;
- pour la construction d'un immeuble de 14 logements dont 7 logements sociaux ;
- pour la création de 548m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation ;
- sur un terrain situé 52 RUE DE LA PREVOYANCE 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 5 juillet 2022.

VU l'avis favorable de ENEDIS en date du 01/05/2022, pour un raccordement de 72kVa triphasé.

VU l'avis favorable avec prescription de VEOLIA en date du 13/04/2022 et en date du 01/08/2022.

VU l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, en date du 22/09/22.

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 07/04/2022.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la brigade des sapeurs pompiers de Paris en date du 02/04/2022.

VU la demande d'application de la dérogation des places de stationnement jointe au dossier en date du 5 octobre 2022, relative à l'article L.152-6 -4° du Code de l'urbanisme.

VU l'emplacement réservé n° 3, portant sur l'assiette foncière section R n°36, pour la réalisation d'un pourcentage minimum de 30% de logements bénéficiant de financement l'Etat (art. L123-2-b du Code de l'urbanisme).

**Considérant** que le projet de construction prévoit la réalisation de 14 logements dont 7 logements sociaux, qui porte la programmation à 50% de logements bénéficiant de financement l'Etat (art. L123-2-b du Code de l'urbanisme).

**Considérant** que le projet prévoit la création de 14 logements dont 7 logements sociaux, sans proposer 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 fournis par logement. Pour cette opération, 7 places de stationnement doivent être fournies ;

**Considérant** l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme qui dispose : *« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article »* ;

**Considérant** que la commune de Vincennes est bien identifiée comme appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, faisant partie de l'agglomération parisienne, ce qui permet d'autoriser des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 156-6 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** l'article L.152-6 4° 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 de construction de 14 logements dont 7 logements sociaux est situé à 300m de la station « Saint Mandé » située sur la ligne de métro ligne 1.

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 UV.12 du règlement du PLU.

**Considérant** que le projet prévoit la création de 50% de logements sociaux et une emprise de la construction de 60% 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 20% de la règle de l'emprise maximale autorisée, et que le projet prévoit 50% 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 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 :

- La teinte des persiennes repliables en métal et des garde-corps sera validée sur place par l'ABF et la ville afin de choisir une teinte adaptée.
- Conformément à l'avis de de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la Ville de Vincennes en date du 7 avril 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 (comprenant un arbre de haute tige) devra être réalisé lors de la visite de récolement.
- La réalisation des mesures prescriptives visées dans l'avis du 22 avril 2022 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 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 19 OCT. 2022  
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.