



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 21 1025 M01

Déposé le : **16/03/2023**

Dépôt affiché le : **16/03/2023**

Demandeur : **SA VINCEM**

Représentée par : **M. BRUNETTI Jean-Paul**

Nature des travaux : **Modifications de façades et
du nombre de logements**

Sur un terrain sis à : **130-132-134 avenue de la
Republique à Vincennes (94300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **D n°1, n°2 et n°3**

ARRÊTÉ

Accordant un permis de construire modificatif
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N°

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU le permis de construire modificatif présenté le 16/03/2023 par la SA VINCEM représentée par M. BRUNETTI Jean-Paul,

VU l'objet du permis de construire modificatif :

- Modification du nombre de logements pour un total de 29 logements dont 9 logements sociaux ;
- Modification du nombre de places de stationnement véhicules et de vélos ;
- Modification d'une façade sur cour intérieure
- Modification du rez-de-chaussée de la façade ouest sur rue ;
- Modification de la clôture à l'alignement de la rue de Strasbourg ;
- Modification de la surface de plancher totale ;
- Création d'un local commercial en lieu et place d'un local bureau ;
- Sur un terrain situé 130-132-134 avenue de la République à Vincennes (94300) ;
- Pour une surface de plancher totale après travaux de 2 017m² dont 1943m² d'habitation et dont 74 m² de commerce ;

VU l'autorisation de travaux n° 094 080 23 0 0015 ;

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,

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 le règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2013,

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 la consultation de l'architecte des Bâtiments de France pour un projet situé en site patrimonial remarquable (SPR) ;

Vu l'accord assorti de prescription de l'architecte des Bâtiments de France, en date du 31 mars 2023 ;
VU l'avis favorable de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention en date du 1^{er} avril 2023 subordonné à la réalisation de mesures relatives aux règles d'urbanisme ;
VU l'avis favorable de la Commission Communale d'Accessibilité pour les Personnes Handicapées en date du 9 juin 2023 ;
VU l'avis ENEDIS en date du 3 avril 2023 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 214kVa triphasé .
VU l'avis avec prescriptions du service Territorial Est du pôle aménagement déplacement emploi et cohésion territoriale du Val-de-Marne réceptionné en date du 13 juillet 2023 ;
VU l'avis de VEOLIA en date du 30 mars 2023 ;
VU le permis de construire initial autorisé en date du 25 avril 2022 ;
VU la demande de dérogation jointe au dossier en date du 5 octobre 2021, relative à l'article L.152-6 -1° du Code de l'urbanisme ;

Considérant ce qui suit :

L'article L.152-6 du code de l'urbanisme 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 :*
1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant »

La commune de Vincennes est bien identifiée comme appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000habitants, 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. 152-6 du Code de l'urbanisme.

L'article UM.10.1.1.3 du règlement du PLU, relatif à la hauteur plafond des constructions autorisée, dispose que « *La hauteur plafond* (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade* sur voie telle qu'elle est fixée à l'article 10.1.1.1, c'est-à-dire 12.50 mètres de hauteur ».*

Le projet présente une hauteur maximale de 24.30 mètres, non conforme à l'article du PLU précité, sans toutefois dépasser la hauteur de 25,60 mètres, qui est la hauteur de la construction contiguë existante au 128 avenue de la République, calculée à son faitage.

Le projet respecte un objectif de mixité sociale de 31% de logements sociaux dans l'opération et une répartition équilibrée de 3PLAI, 3PLUS et 3 PLS. Cette opération complète l'offre de logements sociaux, qui est actuellement au taux de 12.03% à Vincennes.

Le projet par sa nature prend en compte l'objectif de mixité d'usage, l'immeuble à destination de commerce en rez-de-chaussée et de logements, et répond à l'objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble.

Le projet prend en compte sa zone d'implantation, dans une zone à présence majoritaire d'immeubles collectifs de hauteur R+4 à R+7, et bénéficiant d'une offre en transport en commun et d'une proximité à la gare RER A de Vincennes (dans un rayon de 600m).

Le projet s'intègre harmonieusement sur un terrain situé en entrée de ville à la croisée de deux voies, l'avenue de la république et la rue de Strasbourg. Il vient requalifier et structurer cet angle de rues, par la construction dans les mêmes proportions, du bâtiment intéressant (128 avenue de la République) contre lequel il s'accole.

L'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, rendu en date du 31 mars 2023, montre que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'application du 1° de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme sont réunies. Il est donc dérogé à la règle de hauteur fixée par l'article UM.10.3 du règlement du PLU.

ARRÊTE

ARTICLE I

Le permis de construire modificatif est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée,

ARTICLE II

Les prescriptions imposées au permis de construire initial sont maintenues.

ARTICLE III

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

- Le barreaudage de la clôture sur la rue de Strasbourg reprendra le dessin des garde-corps pour mettre en cohérence cet ensemble bâti dont la clôture fait partie.
- Une présentation des échantillons des matériaux sera faite à l'ABF, sur place, pour validation avant la mise en œuvre.
- L'entreprise chargée des travaux devra se rapprocher du service Territorial Est du pôle aménagement déplacement emploi et cohésion territoriale 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 avec prescriptions du service Territorial Est du pôle aménagement déplacement emploi et cohésion territoriale du Val-de-Marne, en date du 13 juillet 2023

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 **15 SEP, 2023**
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.

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 de l'autorisation :

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 de l'autorisation 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.