



DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

DOSSIER : N° PC 094 080 21 1025
Déposé le : **15/07/2021**
Complété le : 5/10, le 21/10 et le 9/12
Dépôt affiché le : **15/07/2021**
Demandeur : **SA VINCEM**
Représentée par : **M. BRUNETTI Jean-Paul**
Nature des travaux : **Démolition totale des constructions existantes et construction de 23 logements dont 9 logements sociaux et d'un local à destination de bureaux**
Sur un terrain sis à : **130-132-134 avenue de la République à Vincennes (94300)**
Référence(s) cadastrale(s) : **D n°1, n°2 et n°3**

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions à un permis de construire valant démolition
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N°A 22-201

Le Maire de la Commune de Vincennes

VU le permis de construire valant démolition présenté le 15/07/2021 par la SA VINCEM représentée par M. BRUNETTI Jean-Paul,

VU l'objet du permis de construire :

- Démolition totale des constructions existantes ;
- Pour la construction d'un immeuble de 23 logements dont 9 logements sociaux et d'un local en rez-de-chaussée à destination de bureaux ;
- sur un terrain situé 130-132-134 avenue de la République à Vincennes (94300) ;
- pour une surface de plancher supprimée de 590m² ;
- pour une surface de plancher totale après travaux de 1 973m² d'habitation dont 88m² de bureaux ;

VU l'autorisation de travaux n° 094 080 21 0 0029 déposée le 9 décembre 2021 ;

VU l'arrêté n°A 22-200 en date du 25 avril 2022, autorisant le surplomb du domaine public ;

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 l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme,

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 et le 1er octobre 2019,

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 28 juillet 2021 ;
Vu l'avis favorable de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention en date du 4 août 2021 subordonné à la réalisation de mesures relatives aux règles d'urbanisme ;
Vu l'avis non concerné de la sous-commission Départementale Accessibilité des Personnes Handicapées (SCDAPH) en date du 24 décembre 2021 ;
Vu l'avis non concerné de la Commission Départementale de sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) du Val-de-Marne, en date du 3 janvier 2022.
Vu l'avis ENEDIS en date du 9 novembre 2021 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 157kVa 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 18 août 2021,
Vu l'avis de la Direction Espace Public et Cadre de Vie en date du 12 août 2021,
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 faîtage 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. 156-6 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 faîtage.

Parmi les logements familiaux prévus au projet, 39 % sont des logements sociaux, c'est-à-dire 9 logements sur 23 logements projetés, et répond à l'objectif de renforcement de la mixité sociale.

L'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, rendu en date du 28 juillet 2021, 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 U2.10.3 du règlement du PLU.

ARRÊTE

ARTICLE I

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

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.

ARTICLE III

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

- 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 de de la Direction Espace Public et Cadre de Vie en date du 12 août 2021, 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 facade.
- L'aménagement du jardin paysagé devra être réalisé lors de la visite de récolement. Les plantations seront réalisées et un arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol devra avoir été planté.
- La réalisation des mesures prescriptives visées dans l'avis du 4 aout 2021 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 25 AVR. 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.

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.