



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° PC 094 080 22 00014**  
Déposé le : **07/04/2022**  
Dépôt affiché le : **11/04/2022**  
Demandeur : **SA VINCEM**  
Représentée par : **M. BRUNETTI Jean-Paul**  
Nature des travaux : **Construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements (sociaux et accession) et un commerce**  
Sur un terrain sis à : **19 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT à Vincennes (94300)**  
Référence(s) cadastrale(s) : **X 141**

**ARRETÉ**

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

**ARRETE N° 22-480**

**Le Maire de la Commune de Vincennes**

VU la demande de permis de construire présentée le 07/04/2022 par SA VINCEM, représentée par M. BRUNETTI Jean-Paul.

VU l'objet de la demande :

- pour la construction de deux immeubles de 7 logements dont 5 logements sociaux, et commerce ;
- pour une surface de plancher créée de 461 m<sup>2</sup>, dont 345m<sup>2</sup> d'habitation et 116m<sup>2</sup> de commerce ;
- sur un terrain situé 19 Avenue Franklin Roosevelt à Vincennes (94300) ;

VU l'autorisation de travaux n° 094 080 22 00015 déposée le 7 avril 2022 ;

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 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 22 avril 2022 ;  
VU l'avis favorable de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention en date du 22 avril 2022 ;  
VU l'avis favorable de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées du 28 juin 2022 ;  
VU l'avis ENEDIS en date du 21 avril 2022 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 63kVa triphasé ;  
VU le permis de démolir obtenu en date du 9 juin 2022, arrêté n° 22-265, portant sur la démolition totale des bâtiments existants.  
VU l'avis de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la Ville de Vincennes en date du 4 mai 2022 ;  
VU la demande de dérogation relative à l'article L.152-6 1° du Code de l'urbanisme ;  
VU la demande de dérogation relative à l'article L.152-6 4° 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 50 000 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** que le projet présente une hauteur maximale de 19.61 mètres en mitoyenneté avec l'immeuble du 17bis rue Franklin Roosevelt, et une hauteur maximale de 17.62 mètres en mitoyenneté avec l'immeuble du 19 rue des Vignerons, non conformes à l'article du PLU précité, sans toutefois dépasser la hauteur de 22,50 mètres de l'immeuble contigu existant au 17bis rue Franklin Roosevelt, et de 17.95m qui est la hauteur de l'immeuble contigu du 19 rue des Vignerons.

**Considérant** l'article UV10.1.1.3 du règlement du PLU qui 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 une hauteur maximale autorisée de 16.50mètres de hauteur* ».

**Considérant** que parmi les logements prévus au projet, 71 % sont des logements sociaux, c'est-à-dire 5 logements sur 7 logements projetés, et répond à l'objectif de renforcement de la mixité sociale.

**Considérant** l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, rendu en date du 22 avril 2022, 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 UV10.1.1.3 du règlement du PLU.

**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 prévoit la création de 2 logements en accession, 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 proposée par logement. Pour cette opération, 2 places de stationnement doivent être fournies.

**Considérant** que le projet de construction de 2 logements est situé à 350m de la station « Bérault » du 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 UV12.1.1 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 :

- Une présentation des échantillons des matériaux, teintes et gardes-corps sera présentée à l'ABF, sur place, pour validation avant la mise en œuvre. Les enseignes seront localisées sur les baies du rez-de-chaussée, au droit du pan coupé.
- 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.
- Conformément à l'avis de de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la Ville de Vincennes en date du 4 mai 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 du jardin paysagé devra être réalisé lors de la visite de récolement. Les plantations seront réalisées et les arbres de moyen développement (bouleau blanc et érable du Japon) devront avoir été plantés.
- 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.
- La cuve de rétention des eaux pluviales devra être intégrée à la construction sans réduire l'espace de pleine terre.

### ARTICLE III

Conformément à l'article R.425-15 du code de l'urbanisme : « *une autorisation de travaux ERP au titre de l'article L. 111-8 du CCH devra être demandée et obtenue avant l'ouverture du local au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée* ».

#### **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 26 SEP. 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.