



DÉPARTEMENT  
DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Ville de Vincennes

**DOSSIER : N° PC 094 080 21 01038**

Déposé le : **22/12/2021**

Dépôt affiché le : **28/12/2021**

Modifié les : **03/03, le 01/04 et le 09/08**

Demandeur : **ANTIN RESIDENCES**

Représentée par : **M. DA SILVA Tony**

Nature des travaux : **Construction d'un foyer  
pour jeunes travailleurs (FJT)**

Sur un terrain sis à : **24 Avenue AUBERT à  
Vincennes (94300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **P 88**

**ARRETÉ**

Accordant un permis de construire valant démolition  
au nom de la commune de Vincennes

ARRETE N° **22-619**

**Le Maire de la Commune de Vincennes**

VU la demande de permis de construire intégrant la démolition de la construction existante, présentée le 22/12/2021 par ANTIN RESIDENCES, représentée par M. DA SILVA Tony.

VU l'objet du permis de construire :

- Démolition totale du pavillon existant correspondant à 1 logement ;
- Pour la construction d'un immeuble R+5+ combles, de 34 logements destinés à une résidence Foyer jeunes travailleurs (FJT) ;
- sur un terrain situé 24 avenue Aubert à Vincennes (94300) ;
- pour une surface de plancher supprimée de 205m<sup>2</sup> ;
- pour une surface de plancher totale après travaux de 987m<sup>2</sup> d'habitation ;

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 18 aout 2022 ;

VU l'avis favorable de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris Bureau prévention en date du 15 avril 2022 subordonné à la réalisation de mesures relatives aux règles d'urbanisme ;  
VU l'avis ENEDIS en date du 3 février 2022 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 144kVa 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 l'Etablissement Territorial Paris Est Marne et Bois relatif à l'assainissement en date du 10 mars 2022,  
VU l'avis de la Direction Espace Public et Cadre de Vie de la ville de Vincennes en date du 26 janvier 2022,  
VU l'avis VEOLIA en date du 31 janvier 2022, portant sur un besoin en eau évalué à 1 250 litres/heure.

**Considérant** que le projet prévoit la création de 34 logements sociaux, sans proposer de places de stationnement.

**Considérant** l'article 12.1.1 du PLU qui précise que pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat aucune place de stationnement n'est exigée, pour les opérations comportant au plus 15 logements et 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. Pour cette opération, 10 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. 152-6 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 est situé à 100m de la station « Vincennes » située sur le RER A, à 400m de la station « Berault » du métro ligne 1, et à 500m de la station « Château de Vincennes » 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 UA.12 du règlement du PLU.

**Considérant** que le projet prévoit la création de 100% de logements sociaux ;

**Considérant** que le projet prévoit une emprise au sol de la construction de 64% 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** que le projet prévoit une hauteur de façade sur rue de 18.60m et une hauteur maximale de 20.29m ;

**Considérant** l'article UV 10.1.1 qui précise que la hauteur de façade et de pignon sur rue est limitée à 12.50m, la hauteur maximale est limitée 16.50m ;

**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 la majoration du volume constructible est de 42%, 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 aux règles d'emprise au sol et de hauteur fixées par les articles UV.9 et UV.10 du règlement du PLU.

## ARRETE

### 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 :

- L'ouvrant en toiture situé sur l'un des pans en tuiles n'excèdera pas 0.80X1.00m.
- 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 de la ville de Vincennes en date du 26 janvier 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.
- La réalisation des mesures prescriptives visées dans l'avis du 15 avril 2022 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 17 NOV. 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.