

Concertation préalable Octobre-Novembre 2021

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VINCENNES

Dossier de concertation au titre du L103-2 du Code de l'Urbanisme

Objet du présent dossier :

Le présent dossier soumis à concertation porte sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes.

Cette mise en compatibilité du PLU intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le site du 3, 30 à 34, rue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes lancée par le Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois du 6 avril 2021. Le projet d'aménagement de ces parcelles vise à lutter contre la dégradation et la vétusté des immeubles par la restructuration de l'îlot et par la suppression de bâtiments vieillissants, en permettant la construction de logements sociaux favorisant la mixité sociale, la requalification du bâti à proximité immédiate du château de Vincennes et le développement du tourisme et des activités économiques.

Cette concertation est une conséquence de la décision n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021, par laquelle la Mission Régionale de Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a demandé de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Vincennes.

En effet, l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, actualisé par la loi ASAP du 7/12/2020, stipule que la « mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale » fait l'objet d'une « concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Pour rappel, une concertation préalable a par ailleurs été menée sur le projet conformément aux dispositions et modalités fixées dans la délibération du Conseil de territoire du 8 juin 2020. Cette concertation a notamment fait l'objet :

- d'une mise à disposition du dossier de présentation de la concertation, du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020,
- d'une exposition publique du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020,
- de l'organisation de deux réunions publiques les 10 juillet et 5 octobre 2020.
- d'une approbation du bilan de cette concertation en Conseil de Territoire en date du 8 décembre 2020.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du projet faisant l'objet de l'utilité publique. Il se compose :

- D'une présentation du projet objet de la demande d'utilité publique
- D'une analyse du document d'urbanisme en vigueur
- De la présentation des pièces du PLU mises en compatibilité

Après la présente concertation portant sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes, un bilan sera tiré de cette concertation. Ce bilan sera joint au dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VINCENNES

Dossier de concertation au titre du L103-2 du Code de l'Urbanisme

1.	PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	2
1.1.	Présentation du projet.....	2
1.2.	Présentation du site.....	2
2.	INCIDENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE	4
2.1.	PLU en vigueur	4
2.1.1.	<i>Réglementation de la zone UV.....</i>	5
2.1.2.	<i>Emplacement réservé n°6</i>	5
2.1.3.	<i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</i>	6
2.2.	Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	6
2.2.1.	<i>Evolution du rapport de présentation.....</i>	6
2.2.2.	<i>Evolution du règlement.....</i>	7
2.2.3.	<i>Evolution du plan de zonage.....</i>	8

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

1. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Cette mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a pour objet l'adaptation de ses dispositions en vue de la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre d'une opération d'aménagement.

La réglementation de la zone UVp sera mise en compatibilité pour l'installation d'un équipement culturel en rez-de-chaussée 1 rue de Montreuil et pour la réalisation d'une partie d'un rez-de-chaussée affectée à une activité d'hébergement hôtelier d'une construction nouvelle au 3 Avenue de Paris.

1.1. Présentation du projet

Le programme global du projet prévoit la réalisation :

- De 70 logements soit 35 logements sociaux et 35 logements en accession,
- De commerces en pied d'immeuble,
- D'un hôtel de standing d'environ 60 chambres,
- D'un restaurant à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue Montreuil,
- De 80 places de stationnement, dont environ 20 ouvertes au public
- D'un complexe cinématographique d'environ 700 fauteuils, répartis en 5 salles, suite au transfert du cinéma existant.
- L'aménagement d'un local culturel

1.2. Présentation du site

Le programme concerne deux périmètres situés de part et d'autre de l'avenue de Paris :

Périmètre 1

Les parcelles U141 (226 m²), U142 (307 m²) et U170 (761 m²), situées respectivement : 34 avenue de Paris, 32 avenue de Paris, 30 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil.

Périmètre 2

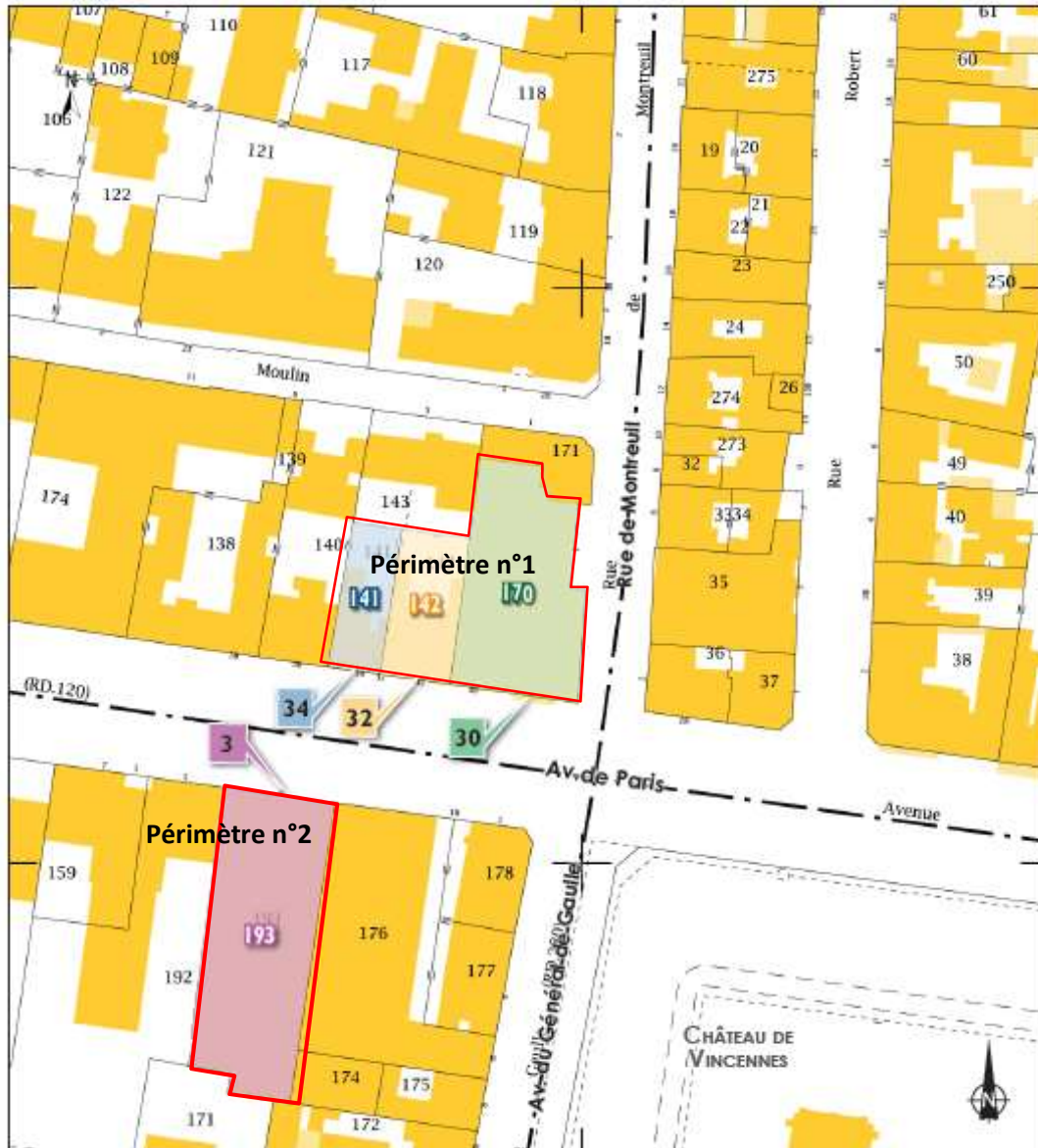
La parcelle X193 (966 m²), située 3 avenue de Paris.

Le programme envisagé est implanté de part et d'autre de l'avenue de Paris, situé dans le périmètre de l'AVAP et en covisibilité du château (classé Monument Historique).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

Les périmètres concernés par la mise en compatibilité du PLU :

Extrait cadastral



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

2.1.1. Réglementation de la zone UV

Le règlement de la zone UV 1 interdit :

- Dans le secteur UVp, le changement de destination d'un local commercial, en rez de chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

Le règlement de la zone UV 2 autorise sous conditions :

- Dans le secteur UVp les constructions nouvelles des lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités d'artisanat et commerce de détail ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

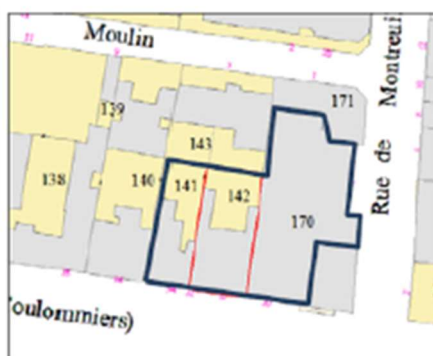
Par conséquent il appartient de mettre en compatibilité la réglementation du secteur UVp, en mentionnant de manière spécifique l'autorisation donnée à l'affectation des rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, équipements culturels ou CINASPIC.

2.1.2. Emplacement réservé n°6

Sur le plan de zonage, apparait un emplacement réservé n°6, correspondant aux parcelles U0141 - U142 et partiellement U170 au bénéfice de la commune, cet emplacement d'une superficie d'environ 1150 m² a vocation à recevoir 30% de logements sociaux, des commerces et un équipement culturel.

La mise en compatibilité du PLU permettant l'affectation du rez-de-chaussée en équipement culturel est conforme à la réglementation de l'emplacement réservé n°6.

ER 6 : 30-32-34 avenue de Paris
Parcelles : U 0141 ; U 0142; U 170 partiel
Superficie totale : 1 150 m² env.
Vocation : création de logements, commerces et équipement culturel



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

2.1.3. *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Sept orientations générales ont été retenues pour traduire le projet de la ville :

- Maintenir les équilibres : il s'agit d'encadrer l'évolution du bâti afin d'éviter une densification trop importante tout en continuant à réhabiliter et construire des logements pour maintenir la population. Le projet s'inscrit pleinement dans cette orientation.
- Conforter la diversité de l'habitat
- Préserver la diversité des formes urbaines (quartiers haussmanniens, pavillonnaires ...)
- Améliorer les espaces publics
- Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique : notamment en tirant profit du potentiel touristique du château
- Faciliter les déplacements. Pour atteindre cet objectif, il est recommandé la réalisation de parking public ou privé en souterrain
- Rechercher une plus grande qualité environnementale : Il est préconisé d'améliorer le cadre de vie dans le respect du principe de développement durable, notamment en organisant la cohabitation des fonctions urbaines, en incitant la réalisation de constructions de « Haute Qualité Environnementale ».

Le projet d'affectation partiel du rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, pour y aménager un espace adapté pour l'accueil de la clientèle est conforme à l'objectif de maintenir la vitalité touristique de Vincennes en permettant un hôtel de qualité supérieur à proximité du château.

Le projet n'affecte pas les orientations générales définies dans le PADD du PLU de Vincennes.

2.2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Il appartient de mettre en compatibilité la réglementation du secteur UVp, en mentionnant de manière spécifique l'autorisation donnée à l'affectation des rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, équipements culturels ou CINASPIC

Ainsi, il est créé un secteur UVp1 dont la réglementation conserve la rédaction appliquée actuellement au secteur UVp.

Il est créé un secteur UVp2, qui correspond au périmètre du projet dans lequel le changement de destination sera autorisé.

2.2.1. *Evolution du rapport de présentation*

Le rapport de présentation est complété par la présente note explicative qui sera annexée au rapport de présentation.

La superficie des nouveaux secteurs UVp1 et UVp2 qui remplaceront ensemble UVp, sera de 5,36 hectares pour UVp1 et de 0,14 hectare pour UVp2. Ces superficies correspondent ensemble exactement à la superficie du secteur UVp actuel de 5,5 hectares.

Le rapport de présentation sera également complété par un rapport sur les incidences environnementales, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité du PLU de Vincennes, actuellement en cours de réalisation, qui sera intitulé « Evaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Vincennes ». Pour précision, cette évaluation environnementale a été demandée par l'Autorité Environnementale par arrêté n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 (cf. en annexe), suite à la saisine par la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

2.2.2. Evolution du règlement

Le règlement de la zone UV sera modifié de la façon suivante :

- Au tout début de la ZONE UV :

« (...) »

Les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2 correspondent aux abords de l'avenue de Paris

(...) »

- L'ARTICLE UV 1 portant sur les occupations et utilisations du sol interdites devient (modification du paragraphe 8) :

« Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

(...)

8. dans le secteur ~~UVp~~ UVp1, et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »

- L'ARTICLE UV 2 portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières devient (modification du paragraphe 4 et ajout de deux paragraphes, 4bis et 4ter) :

« Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

(...)

4. dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités d'artisanat et commerce de détail ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;*

4bis. dans le secteur UVp2 les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à une activité d'hébergement hôtelier ;

4ter. dans le secteur UVp2 le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une affectation d'équipement culturel ou CINASPIC. Il en est de même en cas de démolition reconstruction ;

(...) »

Seront également modifiés les articles suivants de l'ARTICLE UV 10 portant sur la hauteur maximale des constructions :

- L'ARTICLE 10.1.1.1 La hauteur de façade :

« (...) »

Dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, la hauteur de façade (Hf) est portée à **18mètres.***

(...) »

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

- L'ARTICLE 10.1.2 **Le nombre de niveaux** :

« (...)

Dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

(...)

Le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3.50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception ~~de~~ des secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2 et des terrains concernés par un linéaire commercial,

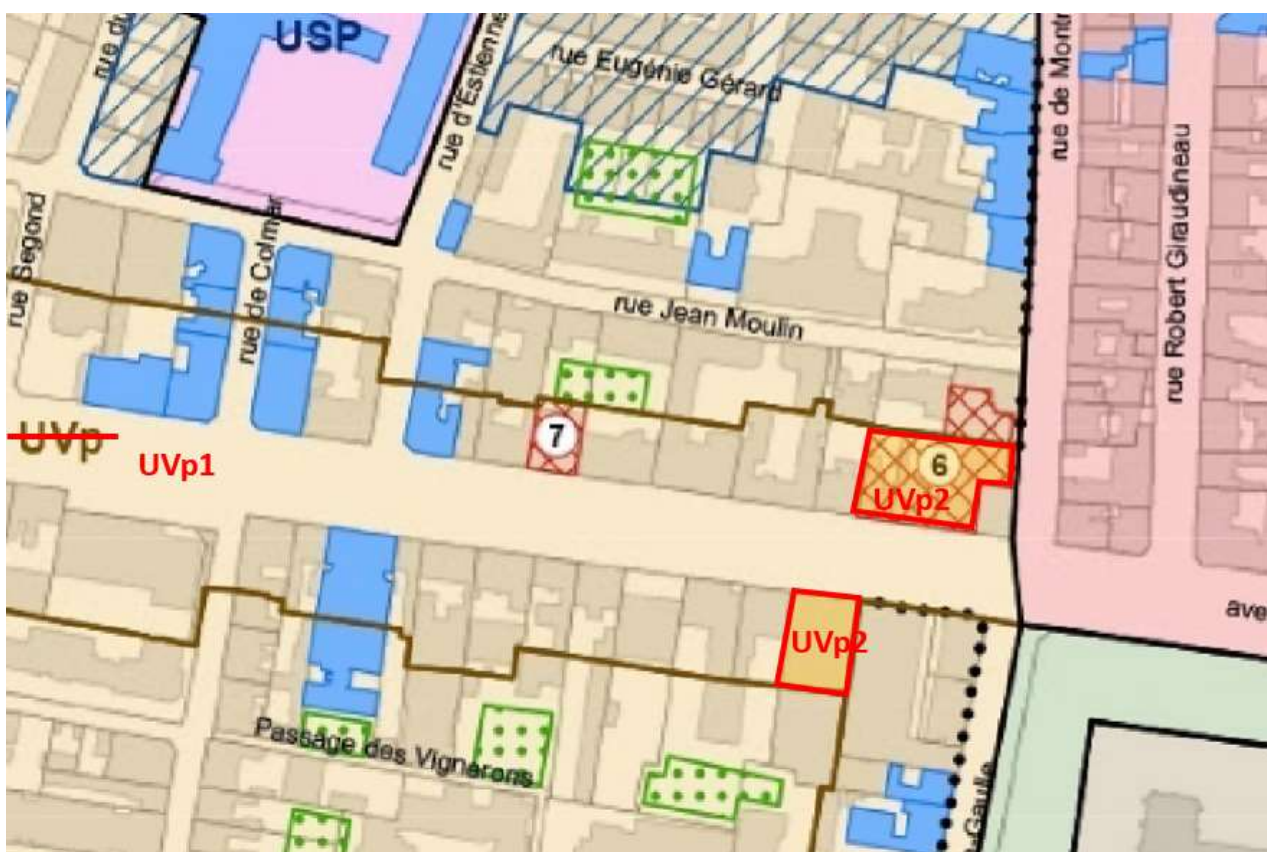
(...) »

2.2.3. Evolution du plan de zonage

Le plan de zonage est complété :

- Du secteur UVp2 sur les parcelles cadastrées U141, U142, une partie de la parcelle U170, et une partie de la parcelle X193.
- De la zone UVp1.

Plan de zonage modifié du secteur :



Extrait du plan de zonage modifié du PLU Vincennes

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211005-DC2021-116-DE
Date de télétransmission : 07/10/2021
Date de réception préfecture : 07/10/2021

Annexe:



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision déléguée de soumission à évaluation environnementale
de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du
plan local d'urbanisme de Vincennes (94)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6337

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration d'utilité publique (DUP) vise à permettre l'acquisition de deux parcelles occupées situées en vis-à-vis de part et d'autre de l'avenue de Paris pour y réaliser un programme immobilier mixte, et à mettre en compatibilité le PLU pour autoriser ce projet ;

Considérant que le projet immobilier qui fait l'objet d'une procédure de DUP consiste, après démolition partielle des bâtiments présents sur le site (à l'exception notamment de certaines façades), en la construction de 70 logements, d'un hôtel de 60 chambres, d'un cinéma de 700 fauteuils, de commerces, et d'un restaurant, ainsi qu'en l'aménagement de 80 places de stationnement sur trois niveaux de sous-sols, et d'espaces verts en fonds de parcelles, l'ensemble culminant à R+5+C, développant 7 800 m² de surface de plancher, et recouvrant une emprise foncière de 2 260 m² ;

Considérant que, pour permettre ce changement d'usage et de gabarit, la procédure de mise en compatibilité du PLU par DUP prévoit de :

- créer deux zones au sein de la zone UVp du règlement : un secteur UVp1, hors projet de la DUP, qui conserve la rédaction actuelle de la zone UVp, et un secteur UVp2 inclus dans le périmètre du projet ;
- modifier le règlement écrit de la zone UV, en vue, sur le sous-secteur UVp2, d'autoriser à rez-de-chaussée les usages d'hôtel, d'équipement culturel, et de construction et d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;

Considérant que les deux sous-ensembles immobiliers concernés par le projet immobilier accueillent actuellement des usages de même nature que ceux prévus au projet, et que les impacts du projet sur les déplacements seront donc modérés ;

Considérant toutefois que ce projet induit des modifications sensibles, notamment en termes d'intégration dans le tissu urbain, notamment pour la mise au gabarit des "dents creuses" à la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ;

Considérant que le projet immobilier conservera la quasi-totalité de l'immeuble localisé au n°36 (à l'exception d'ouvertures sur pignon sur sa façade latérale limitrophe), et modifiera l'immeuble localisé au n°30, tout en conservant ses façades donnant sur l'avenue de Paris et la rue de Montreuil ;

Considérant toutefois que le projet immobilier intercepte le site patrimonial remarquable (SPR) de Vincennes, à l'intérieur duquel un immeuble localisé au n°36 de l'avenue de Paris, et jouxtant le projet à l'ouest, et un autre immeuble localisé au n°30, et inclus dans le périmètre du projet à l'est, ont respectivement été identifiés comme « intéressant » et « remarquable » sur le plan de l'aire de mise en valeur du patrimoine et de l'architecture (AVAP) précurseur d'un site patrimonial remarquable (SPR) et qu'ainsi ce projet intervient dans un secteur de la commune de Vincennes qui n'est pas dénuée d'enjeux patrimoniaux.

Considérant que le projet immobilier intercepte le site potentiellement pollué BASOL¹ n° SSP040031001, localisé au 3 avenue de Paris, et ayant accueilli dans le passé une installation de distribution de carburant et de réparation de véhicules qui a fait l'objet d'une ces-

1 BASOL recense les sites, ou anciens sites industriels, pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics.

