

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 5 OCTOBRE 2021
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2021-116

OBJET : Approbation des objectifs et modalités de concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris/ 1 rue de Montreuil à Vincennes.

Membres en exercice	90
Présents titulaires	74
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	10
Absents	6

Votants	84
Abstention	1
Suffrages exprimés	83
Pour	83
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Eveline BESNARD, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Gilles CARREZ, Emmanuel CHAMPETIER, Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON, Véronique CHEVILLARD, Florence CROCHETON, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Téo FAURE, Delphine FENASSE, Dorine FUMEE, Benoît GAILHAC, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Catherine HERVE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Anne KLOPP, Laurent LAFON, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANDEL, Marie-Hélène MAGNE, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Pierre MIROUDOT, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Catherine PRIMEVERT, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Aurore THIROUX, Virginie TOLLARD, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN.

Représentés :

Agnès CARPENTIER représentée par Pierre-Michel DELECROIX, Stéphane CHAULIEU représenté par Thierry BARNOYER, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Marc MEDINA représenté par Eveline BESNARD, Pascale MOORTGAT représentée par Carole DRAI, Déborah MUNZER représentée par Jean-Paul DAVID, Florentine RAFFARD représentée par Adrien CAILLEREZ, Germain ROESCH représenté par Sylvain BERRIOS, Céline VERCELLONI représentée par Téo FAURE, Julien WEIL représenté par Florence CROCHETON.

Absents :

Christian CAMBON, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Christian FAUTRE, Nassim LACHELACHE, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Igor SEMO.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 5 OCTOBRE 2021

OBJET: Approbation des objectifs et modalités de concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris/ 1 rue de Montreuil à Vincennes

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de la l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux (EPT), notamment son article 59,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81, 115, 123 et 148,

VU la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment son article 60,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment ses chapitres I et II,

VU le décret n°2015-1663 du 11 décembre 2015 relatif à la création de la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n°10 Paris Est Marne & Bois dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

VU la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi « ASAP »),

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5219-1 et L.5219-5,

VU le code de l'environnement,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 103-2, L 103-3 et suivants, L153-54 et suivants, R153-13, R153-14,

VU le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 30 mai 2007, modifié à plusieurs reprises et pour la dernière fois le 1^{er} octobre 2019;

VU la convention d'intervention foncière signée le 29 avril 2021 entre la commune de Vincennes et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur l'ensemble du territoire communal,

VU l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2013,

VU la délibération n°20-50 en date du 8 juin 2020 du Conseil de Territoire Paris Est Marne & Bois approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable de l'opération d'aménagement et de requalification du site 3, avenue de Paris et 30-34 avenue de Paris à Vincennes,

VU la délibération n°20-188 en date du 8 décembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, arrêtant le bilan de la concertation de l'opération de requalification urbaine du 3 et 30 à 34, avenue de Paris à 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

VU la délibération n° DC2021-46 en date du 8 décembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU au profit de l'EPFIF sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes,

VU la décision, après examen au cas par cas sur le dossier, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France par arrêté préfectoral n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Vincennes,

VU le dossier de concertation sur la « Mise en compatibilité du PLU » prêt à être soumis à la concertation,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le Plan local d'urbanisme de Vincennes pour permettre la réalisation du projet de requalification urbaine sur le site 3, 30-34, avenue de Paris/1 rue de Montreuil,

CONSIDERANT la décision, après examen au cas par cas sur le dossier, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France par arrêté préfectoral n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Vincennes,

CONSIDERANT que, cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, cette mise en compatibilité doit faire, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, 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,

CONSIDERANT qu'il appartient au Conseil de Territoire, conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation,

CONSIDERANT les modalités de la concertation préalable proposées,

CONSIDERANT qu'à l'issue de cette concertation il appartiendra également au Conseil de Territoire, conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme d'en arrêter le bilan,

CONSIDERANT que dans le cadre de la poursuite de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU, une enquête publique aura lieu présentant le dossier de DUP et ses annexes, comprenant notamment le dossier de mise en compatibilité du PLU, l'évaluation environnementale de cette dernière, et le bilan de la concertation susmentionné.

DELIBERE

ARTICLE 1 :

APPROUVE les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Vincennes, à savoir :

- Adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes en vue de la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre d'une opération d'aménagement située au 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil,
- Pour ce faire, adapter la réglementation de la zone UVp afin de permettre l'installation d'un local culturel en rez-de-chaussée au 1, rue de Montreuil, et 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.

ARTICLE 2 :

APPROUVE les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vincennes, à savoir :

- Un avis d'information annoncera, avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de clôture de la concertation :

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

- sur les sites internet de la Commune de Vincennes et du Territoire Paris Est Marne & Bois ;
 - par affichage aux emplacements réservés à cet effet au siège de l'Etablissement Public Territorial à Champigny-sur-Marne (14, rue Louis Talamoni), en Mairie de Vincennes (53bis, rue de Fontenay) ainsi que sur les panneaux administratifs ;
 - cet avis fera l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département
- La concertation se déroulera du 18/10 au 14/11/2021 inclus. Pendant ces dates :
 - un dossier accompagné d'un cahier destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition du public à la Mairie de Vincennes (dans le bâtiment dit « Cœur-de-ville » sis 98, rue de Fontenay à Vincennes, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment soit du lundi au samedi de 8h30 à 18h00) ;
 - ce même dossier pourra également être consulté le site internet de l'Etablissement Public Territorial et sur le site internet de la Commune de Vincennes,
 - Pendant toute la durée de la concertation le public aura également la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire Paris Est Marne & Bois,
 - A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :
 - sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Vincennes ;
 - dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président à engager la concertation préalable, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Territorial ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

O. Capitanio
Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le
 est exécutoire à la date du
 en application des articles L5211-1
 et L.2131-1 du C.G.C.T.
 Champigny-sur-Marne, le

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

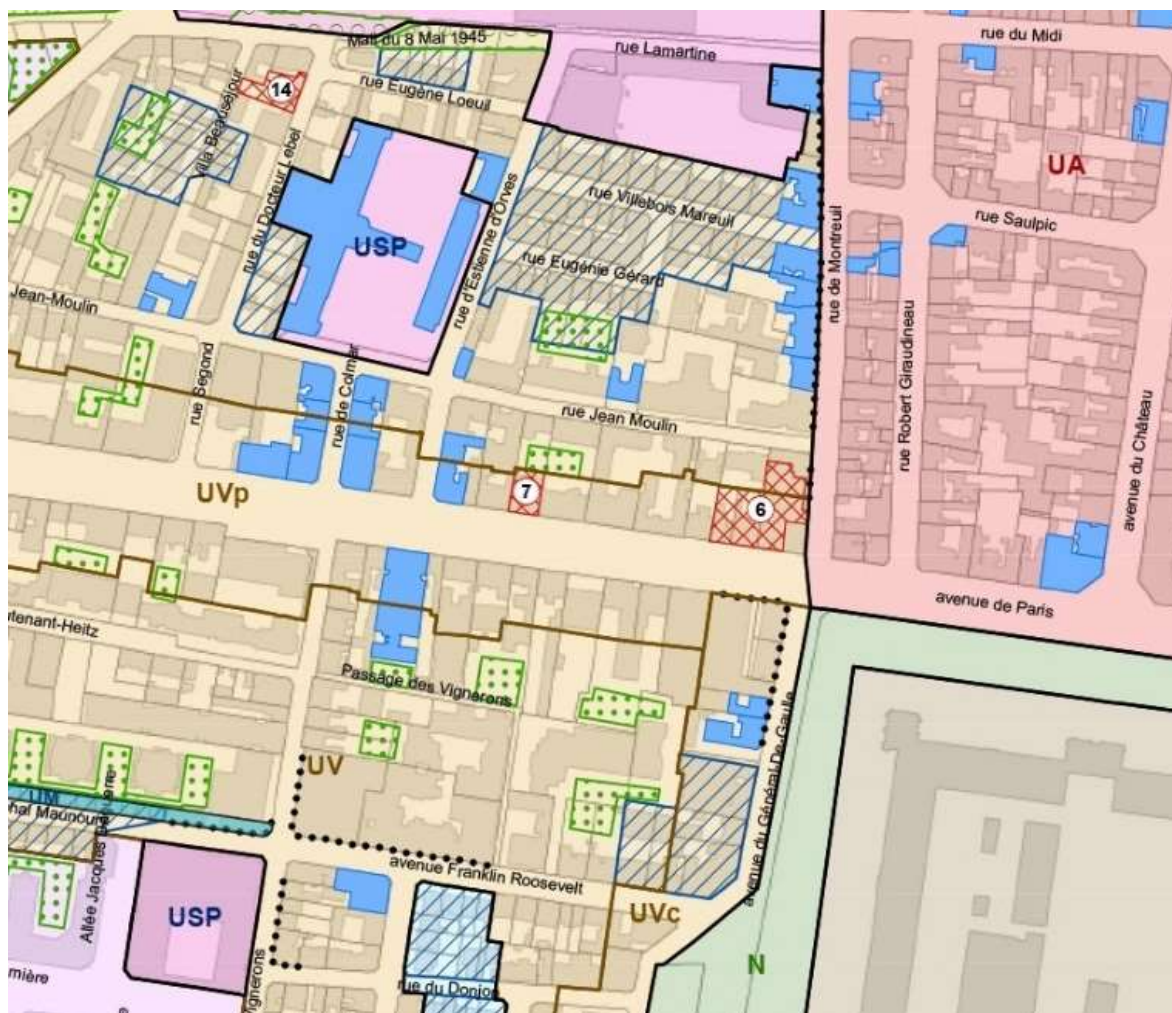
2. INCIDENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE

2.1. PLU en vigueur

Le PLU de Vincennes a été approuvé le 30 mai 2007 modifié par délibérations en date des 30 septembre 2009, 29 septembre 2010, 29 juin 2011, 18 décembre 2013 et 29 mars 2016, le 30 janvier 2017 et le 1 octobre 2019.

Le projet d'ensemble est situé dans la zone Uvp du PLU, il s'agit du secteur situé aux abords de l'avenue de Paris, intégré dans la zone UV correspondant au tissu urbain vincennois le plus répandu et le plus typique, caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante des constructions au sein des îlots. Cette zone recouvre la majeure partie du territoire communal.

Plan de zonage actuel du secteur :



Extrait du plan de zonage du PLU de 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

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.

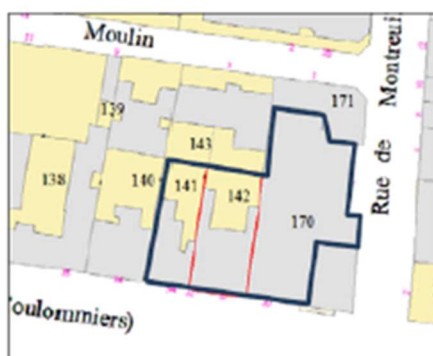
Par conséquent il appartient de mettre en compatibilité la réglementation du secteur UVp, en mentionnant de manière spécifique l'autorisation donnée à l'affectation des rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, équipements culturels ou CINASPIC.

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 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,

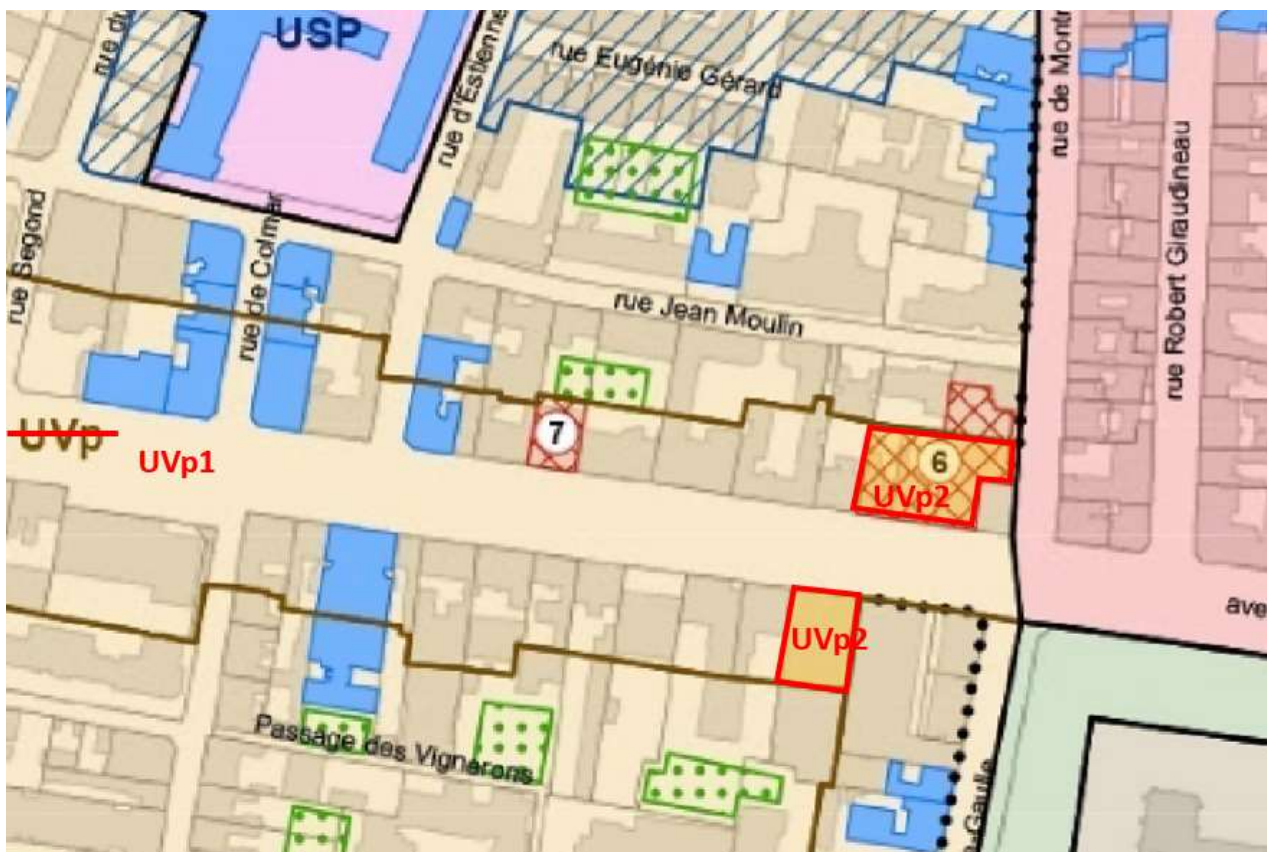
(...) »

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

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vincennes approuvé le 30 mai 2007 ;

Vu la délibération n°DC 2021-46 datée du 6 avril 2021 de l'établissement public territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Vincennes au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris et du 1, rue de Montreuil à Vincennes ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Vincennes, reçue complète le 26 avril 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 3 mai 2021 ;

Vu la décision de la MRAe d'Île-de-France du 5 juin 2021 de déléguer à Monsieur Jean-François Landel la signature de la présente décision ;

Après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale et sur le rapport de Jean-François Landel, coordonnateur ;

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.

sation d'activités en 2016, et que le projet prévoit d'implanter sur ce site des usages modérément sensibles aux pollutions (cinéma, hôtel) ;

Considérant que le projet est susceptible d'intercepter une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, que la réalisation du parking souterrain pourrait ainsi nécessiter le rabattement de cette nappe (par pompage), ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Vincennes est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Vincennes est soumise à évaluation environnementale.

Elle vise notamment à examiner les incidences sur le paysage, sur le patrimoine, sur les risques liés à la pollution des sols et à la préservation de la nappe, des évolutions proposées du document d'urbanisme

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Vincennes peut être soumise par ailleurs.


Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Vincennes est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 25/06/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégué,



Jean-François Landel

Voies et délais de recours :

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEAT/ SCDD/ DEE
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).