



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme de Vincennes (94)**  
**à l'occasion de sa mise en compatibilité**

N°MRAe APPIF-2022-015  
en date du 10/03/2022

# Synthèse de l'avis

Le présent avis est rendu à la demande de la préfète du Val-de-Marne sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vincennes (94), dans le cadre de sa mise en compatibilité, et sur son rapport de présentation, daté du 22 novembre 2021, qui rend compte de son évaluation environnementale.

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet immobilier mixte situé au 3 et du 30 au 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes. Après démolition partielle des bâtiments existants, dont un cinéma, le projet consiste en la construction de 70 logements (contre 11 existants), d'un hôtel de 60 chambres (contre 18 existantes), d'un cinéma de 700 fauteuils (contre 434 actuellement), de commerces, et d'un restaurant, ainsi qu'en l'aménagement de 80 places de stationnement sur deux à trois niveaux de sous-sols et d'espaces verts, le tout développant 7 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). La procédure a été soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25 juin 2021.

La mise en compatibilité consiste à :

- créer deux sous-secteurs 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 en rez-de-chaussée les usages d'hôtel, d'équipement culturel, et de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la préservation du paysage et du patrimoine,
- la prévention des risques de pollution et d'inondation ;
- l'exposition des futurs usagers du site aux pollutions sonores.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants

- compléter la présentation des deux périmètres du projet par des photomontages réalisés à hauteur de piéton et selon plusieurs angles de vue afin de mieux caractériser l'impact paysager du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU pour y répondre ;
- pour la bonne information du public, de préciser les suites données aux recommandations de l'analyse des enjeux sanitaires du 13 mai 2020 et de joindre cette analyse au dossier soumis à enquête publique ;
- préciser, pour la bonne information du public et à ce stade de la procédure concernant le projet ayant justifié la mise en compatibilité du PLU, le nombre de niveaux de sous-sol envisagé pour la réalisation du parc de stationnement souterrain du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU en matière de prévention du risque d'inondation par remontée de nappe ;
- compléter les dispositions du règlement du PLU afin d'éviter et, à défaut, de réduire le niveau de pollutions sonores auquel seront exposés les futurs habitants de la zone de projet mais également des autres secteurs concernés par des pollutions sonores très élevées au regard des valeurs cibles fixées par l'Organisation mondiale de la santé.

La MRAe a formulé d'autres observations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Synthèse de l'avis.....                                                                    | 2         |
| Sommaire.....                                                                              | 3         |
| Préambule.....                                                                             | 4         |
| Avis détaillé.....                                                                         | 6         |
| <b>1. Présentation du projet de document d'urbanisme et du contexte de la saisine.....</b> | <b>6</b>  |
| <b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1. Paysage.....                                                                          | 8         |
| 2.2. Pollution des sols et des bâtiments.....                                              | 9         |
| 2.3. Débordement de nappe.....                                                             | 10        |
| 2.4. Pollutions sonores.....                                                               | 10        |
| <b>3. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....</b>                                         | <b>11</b> |
| ANNEXE.....                                                                                | 13        |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....                        | 14        |

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la préfète du Val-de-Marne pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vincennes à l'occasion de sa mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire à la maîtrise foncière des parcelles concernées par un projet immobilier (U141, U142, U170, X193) et sur son rapport de présentation valant évaluation environnemental daté du 22 novembre 2021.

Le projet de plan local d'urbanisme de Vincennes a été soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité, à évaluation environnementale après examen au cas par cas, en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#), par décision de la MRAe n°2021-6337 du 25 juin 2021.

La MRAe s'est réunie le 10 mars 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Vincennes à l'occasion de sa mise en compatibilité.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe Schmit, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis

**Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de document d'urbanisme et du contexte de la saisine

Située dans l'est du département du Val-de-Marne (94) à environ 7 km de Paris, la commune de Vincennes compte environ 50 267 habitants (INSEE 2017) et s'étend sur 191 ha. Vincennes est une commune urbaine dense : le territoire communal, hors périmètre du château, comprend plus de 27 670 habitants au km<sup>2</sup> (p.12 du document « présentation du projet »<sup>2</sup>). Elle fait partie de l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois qui regroupe 13 communes. Les communes limitrophes de Vincennes sont : Saint-Mandé, Montreuil, Fontenay-sous-Bois, Paris.

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration d'utilité publique (DUP) vise à permettre la réalisation d'un projet immobilier mixte situé au 30-34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil.



Figure 1: Localisation du site sur le territoire communal (p.6 du document "présentation projet")

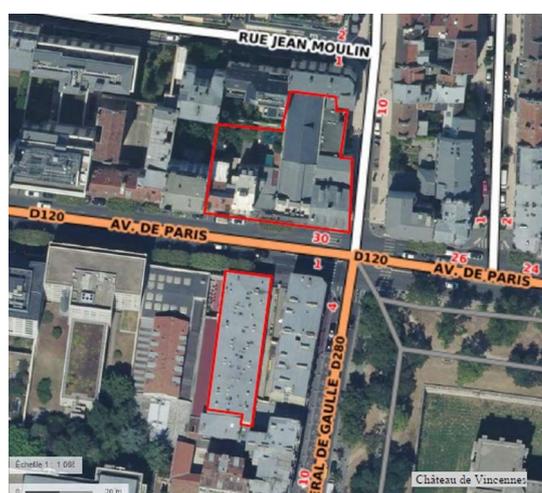


Figure 2: Localisation du site (p.7 du document "présentation projet")

Le site du projet, classé en zone Uvp, est actuellement occupé par :

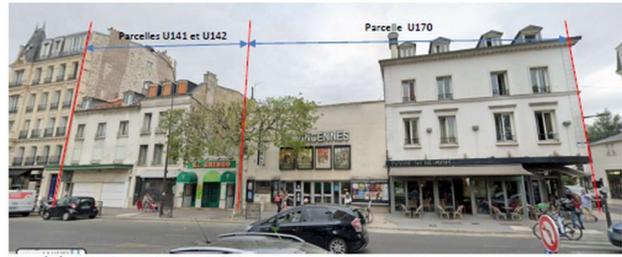
- deux immeubles à usage mixte d'activité et d'habitation comprenant trois locaux d'activités dont un restaurant (figure 3, parcelles U141 et U142 situées du 30 au 34 avenue de Paris),
- un hôtel, un restaurant, et un cinéma (figure 3, parcelle U170 située au 36 avenue de Paris),
- un garage et un bâtiment à usage d'habitation (figure 4, parcelle X193 située au 3 avenue de Paris).

2 <http://refter.iau-idf.fr/donnees> : environ 172 ha sur 191 ha sont considérés comme des surfaces urbanisées au sens strict (Superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives à la densification des espaces urbanisés et aux capacités d'extension non cartographiées).



Ancien garage Peugeot 3 Avenue de Paris.

Figure 4: Photos du périmètre 2 (parcelle 193, p.9)



Vue générale du site sur l'avenue de Paris



Vue générale du site sur la rue de Montreuil

Figure 3: Photos du périmètre 1 (parcelles 141, 142, 170) (p.16 du document "présentation projet")

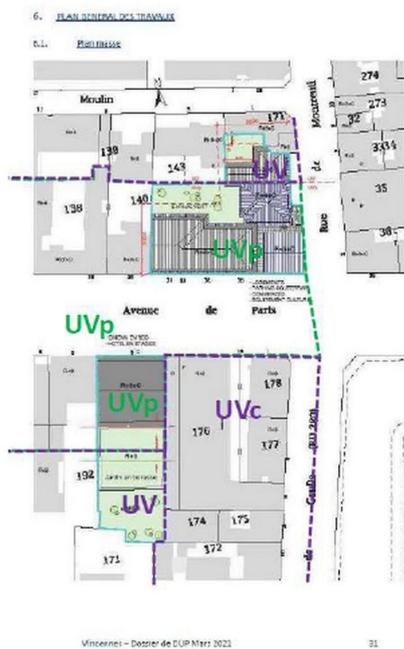
Les bâtiments présents sur le site, à l'exception de certaines façades, seront démolis.

Le projet consiste, sur deux périmètres distincts de part et d'autre de l'avenue de Paris (figure 2), en la construction de 70 logements (contre 11 existants), d'un hôtel de 60 chambres (contre 18 existantes), d'un cinéma de 700 fauteuils (contre 434), de commerces, et d'un restaurant, ainsi qu'en l'aménagement de 80 places de stationnement sur deux à trois niveaux de sous-sols<sup>3</sup> (dont 20 places ouvertes au public) et d'espaces verts, le tout développant 7 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur une emprise foncière de 2 260 m<sup>2</sup>.

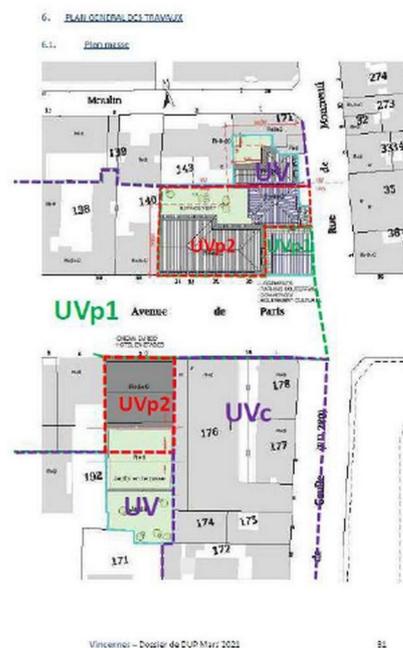
Le projet de mise en compatibilité du PLU (figure 5) prévoit de :

- modifier le règlement écrit de la zone UV, en vue, sur le sous-secteur UVp2, d'autoriser en rez-de-chaussée les usages d'hôtel, d'équipement culturel, et de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- modifier le plan de zonage en créant 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.

3 La commune indique que le nombre de niveaux de sous-sol est susceptible d'évoluer voir partie 3 du présent avis).



PLU actuel



PLU après MECPLU par DUP

Figure 5: Modifications apportées au document graphique (création du secteur UVp2) (Rapport d'évaluation- p.20)

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la préservation du paysage et du patrimoine,
- la prévention des risques liés à la pollution des sols et à la préservation de la nappe,
- les pollutions sonores pour les futurs habitants.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25 juin 2021. Cette décision de soumission visait 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 du PLU envisagées.

Le rapport de présentation indique que le projet d'aménagement poursuit des objectifs de lutte contre la dégradation et la vétusté des immeubles (...) dans une logique de mixité sociale et de développement du tourisme et des activités économiques (p.5 document « présentation du projet »). Une étude d'implantation du projet hôtelier a été menée, concluant à la nécessité de renforcer l'offre hôtelière à Vincennes (p.24-25). La MRAe note par ailleurs que le rapport de présentation ne détaille pas les alternatives au projet.

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 2.1. Paysage

Le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU intercepte un périmètre de protection de 500 mètres du monument historique du château de Vincennes et une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (p.81 du rapport d'évaluation). L'immeuble localisé au n°36 de l'avenue de Paris et l'immeuble localisé au n°30 ont respectivement été identifiés comme « intéressant » et « remarquable » sur le plan de l'AVAP. Le rapport d'évaluation indique, page 82, que les deux périmètres d'intervention se situent en co-visibilité depuis le donjon du château et en co-visibilité depuis le côté pair de l'avenue de Paris. La MRAe estime donc que les enjeux d'insertion paysagère du projet et de la mise en compatibilité du PLU sont élevés.

Le rapport d'évaluation indique que la mise en compatibilité du PLU prévoit d'ajouter dans le règlement écrit que tout nouveau projet est soumis aux règles de l'AVAP. Le rapport précise aussi que les ouvertures en pignon du bâtiment du n°30 de l'avenue de Paris (immeuble « remarquable ») seront obstruées (vues non autorisées), et que le bâtiment du n°36 (immeuble « intéressant ») aura un maintien de ses façades et un étage surélevé.

Plusieurs photomontages du projet sont présentés dans le rapport d'évaluation (figures 6 et 7). D'après ce dernier, la mise en compatibilité du PLU « ne propose aucune disposition venant en contradiction avec l'AVAP et est donc compatible » (p.60, p.118 du rapport d'évaluation). Il conclut ensuite que le niveau d'incidence du projet de PLU sur les enjeux patrimoniaux et paysagers sera nul (p.118).

La MRAe constate que le rapport ne présente pas de photomontages du projet tel qu'il sera perçu par la population notamment au sein de l'AVAP, c'est-à-dire à hauteur d'homme, ce qui ne permet pas de conclure à l'absence d'impact du projet sur le plan paysager et patrimonial.



Figure 6: Photo aérienne du site actuel (p.34 du document "présentation projet")



Figure 7: Photomontage du projet réalisé, volumes projetés (p.35 du document "présentation de projet")

**(1) La MRAe recommande de compléter la présentation des deux périmètres du projet par des photomontages réalisés à hauteur de piéton et selon plusieurs angles de vue afin de mieux caractériser l'impact paysager du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU pour y répondre.**

## 2.2. Pollution des sols et des bâtiments

La mise en compatibilité du PLU concerne un secteur qui intercepte le site potentiellement pollué BASOL<sup>4</sup> 1 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<sup>5</sup>. Le rapport de présentation indique qu'un certain « nombre d'études de sol et de pollution » ont été menées par l'ancien propriétaire et d'autres études sont en attente (p.102). Les études disponibles ont été jointes au dossier en cours d'instruction : l'étude des risques sanitaires réalisée en mai 2020<sup>6</sup> conclut notamment à la compatibilité du site après dépollution et suivi des propositions du plan de gestion (excavation du sol jusqu'à 9 mètres de profondeur). Toutefois, elle « recommande la réalisation d'une campagne supplémentaire de prélèvement et d'analyses sur le gaz du sol en période estivale », « une mise à jour de l'analyse des enjeux sanitaires une fois les travaux de dépollution menés ».

4 BASOL est une base permettant de recenser les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

5 Ce site a fait l'objet d'une cessation d'activités en 2016.

6 Document transmis à la MRAe en cours d'instruction Rapport n° U2200460/ARR du 13/05/2020-version 1.

Le projet prévoit d'implanter sur ce site des usages sensibles aux pollutions (cinéma, hôtel). La mise en compatibilité du PLU prévoit dans le règlement écrit que tout nouveau projet dans le secteur Uvp2 doit faire l'objet de mesures de diagnostic et de dépollution.

**(2) La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de préciser les suites données aux recommandations émises dans l'analyse des enjeux sanitaires du 13 mai 2020 et de joindre cette analyse au dossier soumis à enquête publique.**

Concernant la pollution des bâtiments existants, le rapport de présentation identifie un risque d'exposition au plomb dû à leur démolition (p.109). La MRAe remarque que les mesures qui devront être prises concernant le risque d'exposition au plomb ne sont pas précisées et que l'exposition à l'amiante n'est pas abordée. Ces points méritent d'être complétés dans le rapport de présentation.

### 2.3. Débordement de nappe

La mise en compatibilité du PLU concerne un secteur qui intercepte une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. Le rapport de présentation indique que, selon les études réalisées, la nappe a été identifiée à 15 mètres de profondeur (p.98).

La mise en compatibilité du PLU prévoit, dans le règlement écrit en zone Uvp2, que tout nouveau projet dans le secteur Uvp2 prévoyant des aménagements de sous-sols doit avoir des dispositifs adaptés d'évacuation de l'eau en cas d'inondation, avec des planchers de dernier niveau de sous-sols perméables. Le rapport de présentation indique également que la suppression d'un niveau de sous-sol sur les trois prévus initialement est envisagée afin de ne pas impacter la nappe phréatique, sans qu'il soit précisé l'option finalement retenue à cet égard.

Le rapport de présentation indique que l'incidence de la procédure de mise en compatibilité du PLU est donc positive sur le risque de remontée de nappe en favorisant l'évacuation naturelle de l'eau après inondation (p.120).

**(3) La MRAe recommande de préciser, pour la bonne information du public et à ce stade de la procédure concernant le projet ayant justifié la mise en compatibilité du PLU, le nombre de niveaux de sous-sol envisagé pour la réalisation du parc de stationnement souterrain du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU en matière de prévention du risque d'inondation par remontée de nappe.**

### 2.4. Pollutions sonores

Le rapport de présentation indique que le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU se situe à proximité directe de deux infrastructures classées en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres (p.111 du rapport d'évaluation).

La MRAe constate que le projet se situe, d'après les données de Bruitparif (figure 8), dans un secteur exposé à des pollutions sonores élevées .

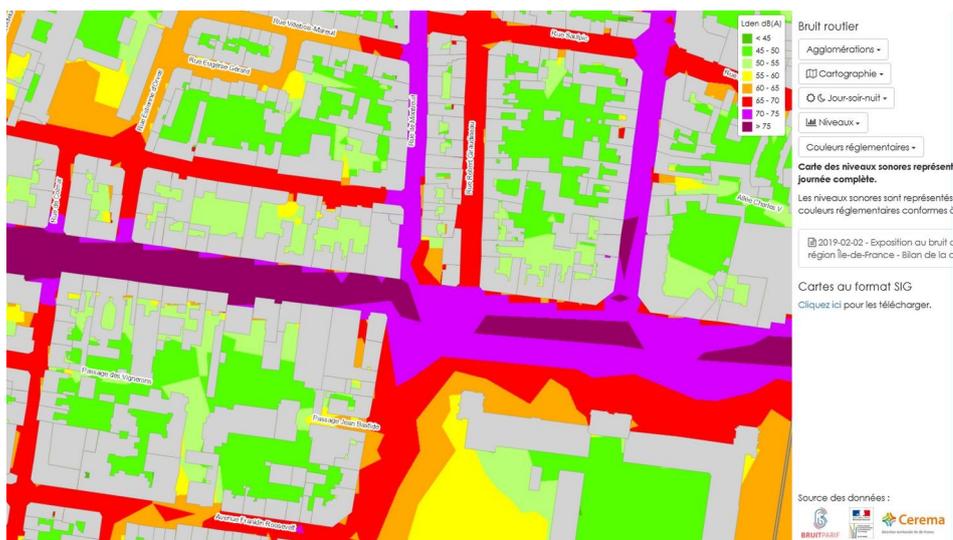


Figure 8: Exposition aux pollutions sonores sur le secteur de la mise en compatibilité (source: Bruitparif)

Le PLU permet la réalisation de 70 logements contre 11 existants. La MRAe note donc que le projet déclenchant la mise en compatibilité exposera à des pollutions sonores élevées 59 logements supplémentaires par rapport à la situation existante.

Le rapport de présentation indique que le niveau d'incidence du projet sur les pollutions sonores est sans incidence et que la mise en compatibilité « ne peut pas avoir un impact fort permettant de diminuer ces nuisances sonores et que le PLU prévoit déjà d'intégrer une isolation contre cette nuisance » (p.120). Pour la MRAe, au-delà du simple renvoi aux mesures d'isolation constructives, il importe d'examiner dès le stade du PLU et d'y prévoir toute disposition permettant d'éviter ou de réduire l'exposition des futurs habitants aux pollutions sonores. Il convient de rappeler que l'organisation mondiale de la santé a publié en 2018 ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement. Elle y indique notamment concernant les pollutions sonores liées au trafic routier « Un niveau supérieur à 53 décibels  $L_{den}$  est associé à des effets néfastes sur la santé ». La MRAe rappelle que la zone du projet mais également d'une partie de l'avenue de Paris connaissent des valeurs moyennes le jour susceptibles de dépasser 75 dB.

**(4) La MRAe recommande de compléter les dispositions du règlement du PLU afin d'éviter et, à défaut, de réduire le niveau de pollutions sonores auquel seront exposés les futurs habitants de la zone de projet mais également des autres secteurs concernés par des pollutions sonores très élevées au regard des valeurs cibles fixées par l'Organisation mondiale de la santé.**

### 3. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes envisage de tenir

compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 10 mars 2022**

**Siégeaient :**

**Eric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,  
Ruth MARQUES, François NOISSETTE, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT président.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de compléter la présentation des deux périmètres du projet par des photomontages réalisés à hauteur de piéton et selon plusieurs angles de vue afin de mieux caractériser l'impact paysager du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU pour y répondre.....9
- (2) La MRAe recommande , pour la bonne information du public, de préciser les suites données aux recommandations émises dans l'analyse des enjeux sanitaires du 13 mai 2020 et de joindre cette analyse au dossier soumis à enquête publique.....10
- (3) La MRAe recommande de préciser, pour la bonne information du public et à ce stade de la procédure concernant le projet ayant justifié la mise en compatibilité du PLU, le nombre de niveaux de sous-sol envisagé pour la réalisation du parc de stationnement souterrain du projet et justifier en conséquence les dispositions prévues dans le PLU en matière de prévention du risque d'inondation par remontée de nappe. ....10
- (4) La MRAe recommande de compléter les dispositions du règlement du PLU afin d'éviter et, à défaut, de réduire le niveau de pollutions sonores auquel seront exposés les futurs habitants de la zone de projet mais également des autres secteurs concernés par des pollutions sonores très élevées au regard des valeurs cibles fixées par l'Organisation mondiale de la santé.....11