



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.

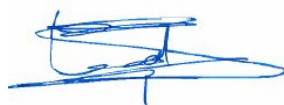
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Vincennes est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

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,

A blue ink signature, appearing to be 'J. Landel', written over a horizontal line.

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 ?

Après 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).