

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 18 AVRIL 2023
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO

DC 2023-33

OBJET : Déclaration de projet avec avis sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes, et avis sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par Déclaration d'Utilité Publique

Membres en exercice	90
Présents titulaires	63
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	21
Absents	6

Votants	84
Abstention	3
Suffrages exprimés	77
Pour	77
Contre	4

Présents :

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Eveline BESNARD, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Emmanuel CHAMPETIER, Sylvie CHARDIN, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Catherine HERVÉ, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Céline MARTIN, Marc MEDINA, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Catherine PRIMEVERT, Germain ROESCH, Christel ROYER, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN, Julien WEIL.

Représentés :

Jacqueline BENHAMED représentée par Geneviève CARPE, Adrien CAILLEREZ représenté par Carole DRAI, Christian CAMBON représenté par Igor SEMO, Pierre CHARDON représenté par Annick VOISIN, Stéphane CHAULIEU représenté par Bruno BORDIER, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Julien WEIL, Michel DESTOUCHES représenté par Jean-Paul DAVID, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Philippe DUBUS représenté par Michel DUVAUDIER, Téo FAURE représenté par Céline VERCELLONI, Christian FAUTRE représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Dorine FUMEE représentée par Monique FACCHINI, Aurélia GIRARD représentée par Pascal TURANO, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Anne KLOPP représentée par Jean-Philippe GAUTRAIS, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Emmanuel CHAMPETIER, Pierre MIROUDOT représenté par Hervé GICQUEL, Pascale MOORTGAT représentée par Sylvain BERRIOS, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ représentée par Sophie AMAR, Florentine RAFFARD représentée par Germain ROESCH, Tatiana SAUSSEREAU représentée par Philippe LHOSTE.

Absents :

Gilles CARREZ, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Nassim LACHELACHE, Laurent LAFON, Déborah MUNZER, Aurore THIROUX.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 18 AVRIL 2023

OBJET : Déclaration de projet avec avis sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes, et Avis sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par Déclaration d'Utilité Publique

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

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 la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique notamment ses articles 34 à 60 ;

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 PARISESTMARNE&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 notamment ses articles 34 à 60 ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5219-1 et L5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-57 et R153-14 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R153-20 à R153-22 ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L122-1 et L153-58 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L126-1 et L122-1-1, R126-1 et R126-2 ;

VU le Plan Local de l'Urbanisme de Vincennes approuvé le 30 mai 2007, modifié à plusieurs reprises et pour la dernière fois le 5 juillet 2022 ;

VU l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Vincennes 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 à 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 ParisEstMarne&Bois, arrêtant le bilan de concertation de l'opération d'aménagement et de requalification urbaine du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes ;

VU la délibération n° DC2021-46 en date du 6 avril 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU au profit de l'EPPFIF sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes ;

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 la décision, après examen au cas par cas sur le dossier conformément au L122-4 du Code de l'Environnement et au R104-28 du Code de l'Urbanisme, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-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, joint au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement du secteur du 3,30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes et emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vincennes ;

VU la délibération n°2021-116 en date du 5 octobre 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, approuvant les objectifs et modalités de concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur le secteur du 3 et 30 à 34, avenue de Paris à Vincennes, réalisée conformément au L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme ;

VU la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par déclaration d'utilité publique (DUP) sur le secteur 3 et 30 à 34, avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes, qui s'est tenue du 18/10 au 14/11/2021 inclus en Mairie de Vincennes ;

VU l'Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de la Commune de Vincennes du 22/11/2021 réalisée par le Territoire, jointe au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement du secteur du 3,30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes et emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vincennes ;

VU le mémoire en réponse n°1 du Territoire à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF) en date du 29/11/2021 joint au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement du secteur du 3,30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes et emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vincennes ;

VU la délibération n°2021-154 en date du 7 décembre 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, arrêtant le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes pour l'opération située 3 et 30 à 34, avenue de Paris à Vincennes, et ce bilan ayant été joint au dossier d'enquête ;

VU l'avis délibéré de l'Autorité Environnementale (MRAe IDF) par arrêté préfectoral n°MRAe APPIF-2022-015 en date du 10/03/2022 sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes, joint au dossier d'enquête ;

VU le mémoire en réponse n°2 du Territoire à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF) en date du 10/05/2022, joint au dossier d'enquête ;

VU le procès-verbal de la Réunion d'Examen Conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue en date du 30/06/2022, joint au dossier d'enquête ;

VU l'arrêté préfectoral n°2022/03173 du 5 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

VU l'enquête publique, qui s'est tenue du 3 octobre 2022 au 4 novembre 2022 inclus en mairie de Vincennes ;

VU le rapport et les conclusions d'enquête de la commissaire enquêtrice du 12 décembre 2022 remis le 30 janvier 2023 au Territoire par la Préfecture du Val-de-Marne, intégrant les questions écrites de la Commissaire-enquêtrice après l'enquête ainsi que les éléments de réponses apportés par le Territoire en tant que porteur de projet ;

VU le courrier de saisine du Territoire par la Préfecture en date du 2 mars 2023 reçu le 15 mars 2023 demandant l'avis du Conseil de Territoire sur la mise en compatibilité du PLU de la Commune dans le cadre de la déclaration d'utilité publique ;

VU le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Commune de Vincennes dans le cadre du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, joint au courrier de saisine du Territoire par la Préfecture en date du 2 mars 2023 susmentionné, et inchangé par rapport à celui faisant partie du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU de Vincennes qui a été soumis à enquête publique ;

VU le courrier de saisine du Territoire par la Préfecture en date du 13 mars 2023 reçu le 22 mars 2023 demandant au Conseil de Territoire de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur du 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes ;

VU toutes les autres pièces du dossier ;

CONSIDERANT que le Conseil de Territoire, conformément aux articles L153-57 et R.153-14 du code de l'urbanisme, doit se prononcer sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique de DUP valant mise en compatibilité du PLU de Vincennes, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêtrice ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, et ce dans un délai de 2 mois suite à la saisine du Territoire du 15 mars 2023, au-delà duquel ce sera un avis favorable tacite du Territoire ;

CONSIDERANT que la Commissaire - enquêtrice a formulé un avis favorable sans recommandations sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Vincennes ;

CONSIDERANT que le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme tel que soumis à enquête publique n'a pas été modifié après enquête ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement et à l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'autorité responsable du projet, doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée ;

CONSIDERANT que cette déclaration de projet doit intervenir dans un délai de six mois après la clôture de l'enquête ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet doit mentionner l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à enquête publique, à savoir :

Objet de l'opération : depuis 2002, dans le cadre de la loi « Solidarité et Renouveau Urbain », la commune mène des actions qui tendent à améliorer la qualité de l'habitat sur le territoire communal. L'action de la ville est doublée par sa volonté d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par les pouvoirs publics, en se donnant les moyens d'une production continue. Spécifiquement, le projet d'expropriation, décrit ici, a pour objectif la requalification d'une zone urbaine, la suppression de dents creuses et de bâtiments vieillissants. Il permettra de supprimer ces bâtiments, contrastants avec les immeubles rénovés et l'architecture de l'avenue de Paris et assurera une meilleure cohérence du quartier situé à proximité immédiate du château de Vincennes. La requalification urbaine de ces parcelles améliorera l'image de ce quartier et répondra également à l'objectif de création des logements sociaux en lien avec les besoins de la commune. La revitalisation de ce secteur de la ville mettra en outre le site du château en lien avec l'activité économique puisque l'augmentation de la fréquentation du site historique s'accompagnera de retombées économiques sur l'ensemble de la commune. La ville entend lancer les bases d'une reconversion urbaine en conservant d'une part, certains immeubles témoins de son histoire et en favorisant d'autre part, une zone d'aménagement venant s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain environnant ;

Précisément, le projet concerne deux zones situées de part et d'autre de l'avenue de Paris : côté impair, au Sud, premier volume, au 3 avenue de Paris, et côté pair, au Nord, second volume, du 30 au 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil. Les deux zones sont étroitement liées et constituent une même opération.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230420-DC2023-33-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

Le programme architectural s'inscrit dans une opération d'urbanisme multipolaire ayant pour but de régénérer une partie conséquente du centre-ville de Vincennes, au bénéfice d'activités culturelles, touristiques, commerciales ainsi que de logements sociaux et de logements destinés à l'accession.

Le programme 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,
- D'un parking de 80 places de stationnement, dont environ 20 places 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

CONSIDERANT que la déclaration doit comporter les motifs et considérations qui justifient son intérêt général ;

CONSIDERANT que le projet portant sur les parcelles U n°141, U n°142, U n°170, X n° 193 :

- répond à une finalité d'intérêt général par : la requalification d'un habitat dégradé, la restructuration d'un îlot, la construction des logements sociaux dans une logique de mixité sociale, l'utilité publique de l'opération étant liée à ces objectifs et aux éléments du programme rappelé ci-avant
- vise à agir contre la dégradation et la vétusté des immeubles : situés à proximité du château de Vincennes, le périmètre Sud ayant été occupé par un garage en rez-de-chaussée et des logements très dégradés et peu occupés en étage, le périmètre Nord comportant des logements peu occupés, et une partie des locaux commerciaux en rez-de-chaussée étant fermée, parfois depuis longtemps, il s'agit donc d'une requalification d'un secteur dégradé.
- permet notamment de renforcer l'offre en logements sociaux et la mixité sociale du quartier dans un secteur central et bien desservi par les transports : la ville de Vincennes conduit une politique active pour améliorer son taux de logements sociaux (11,66% en 2020) et se rapprocher du taux exigé par la loi SRU (25 %).
- permet de maintenir et de développer l'offre culturelle, notamment cinématographique, avec le relogement du cinéma dans des locaux adaptés et agrandis, offrant des salles plus confortables, aptes à accueillir tous les publics.
- possède un objectif de développement économique et touristique par la réalisation d'un hôtel de standing, dans ce secteur tout proche du château et des transports en commun.

CONSIDERANT que la déclaration de projet doit prendre en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés, et le résultat de la consultation du public ;

CONSIDERANT que le dossier de mise en compatibilité du PLU de Vincennes a déjà pris en considération:

- l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes,
- les différents avis de l'autorité environnementale produits par la MRAe IDF sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes,
- ainsi que les remarques émises lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 30 juin 2022 reportées dans son procès-verbal.

CONSIDERANT que la présente délibération valant déclaration de projet, en tant qu'elle approuve également le dossier de mise en compatibilité du PLU de Vincennes, prend de fait en considération :

- l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes,
- les différents avis de l'autorité environnementale produits par la MRAe IDF sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes,
- ainsi que les remarques émises lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 10 mai 2023 reportées dans son procès-verbal.

CONSIDERANT que la déclaration de projet prend également en considération l'avis de l'autorité environnementale produit par l'Autorité Environnementale (MRAe IDF) sur le futur projet, comme mentionné dans les différents mémoires en réponse du Territoire à la MRAe, joints au dossier d'enquête et restitués dans le rapport réalisé par la Commissaire-enquêtrice :

En effet, les principales recommandations de la MRAe IDF dans son avis délibéré du 10/03/2022 sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU portent sur les points suivants :

- Paysage : 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 ;
- Pollution des sols et des bâtiments : préciser les suites données aux recommandations émises dans l'analyse des enjeux sanitaires du 13 mai 2020 et joindre cette analyse au dossier soumis à enquête publique ;
- Débordement de nappe : préciser, 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 ;
- Pollution sonore : 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.

Le Territoire a établi un mémoire en réponse à la MRAe IDF concernant chacune de ses recommandations, daté du 10 mai 2022, exposé ci-après de façon synthétique :

- Paysage : « Suite à votre demande nous avons intégré au rapport de présentation différentes vues de l'existant réalisées à hauteur de piéton et selon plusieurs angles, ce qui permettra effectivement de mieux caractériser l'impact paysager du futur projet, son insertion dans son environnement, au stade esquisse et permis de construire ».
- Pollution des sols et des bâtiments : « Il est confirmé que le document d'analyse des enjeux sanitaires du 13/5/2020 (rapport « remédiation sites et sols pollués ») sera annexé à l'évaluation environnementale de la MECPLU de Vincennes, ainsi que les 5 autres études fournies par l'EPFIF réalisées sur le terrain du 3 avenue de Paris; il est précisé que le projet qui sera retenu devra prendre en compte les recommandations émises dans les analyses des enjeux sanitaires (rapport précité et son complément de novembre 2020); et que «concernant le plomb et l'amiante, il appartiendra à l'opérateur et aux entreprises de travaux de respecter la réglementation en vigueur », mention également ajoutée dans le rapport de présentation
- Débordement de nappe : Il est exposé que « en conformité avec la réglementation du PLU... et pour répondre aux besoins des futurs usagers du programme, 3 niveaux de sous-sol sont prévus pour la réalisation du parc de stationnement souterrain. L'aménagement de ces sous-sols respectera les dispositions ajoutées dans la MEC du PLU sur le traitement des niveaux de sous-sol en matière de prévention du risque d'inondation par la nappe phréatique ».
- Pollution sonore : « Dans ce secteur, en catégorie 3 du classement sonore départemental, une attention toute particulière sera apportée à l'acoustique dans le projet, dans le respect des normes constructibles les plus exigeantes ». En outre, il est précisé que sur l'avenue de Paris des projets sont en cours, à moyen et long terme, qui contribueront à réduire la pollution sonore sur le secteur du projet : aménagement d'une piste cyclable bi-directionnelle située sur la partie Nord de l'avenue, avec l'objectif d'une mise en service en 2024, et prévisions de la RATP pour son parc de bus, avec conversion à l'électrique (déjà fait sur ligne 56, prévue à l'horizon 2024 pour la ligne 325, et en cours pour 50 % pour la ligne 318); enfin, il est précisé que si besoin était de compléter le règlement du PLU au-delà de la zone du projet, cela ne pourrait se faire dans le cadre de la MEC, mais seulement dans celui d'une modification ou d'une révision du PLU ou du PLUi.

CONSIDERANT que la déclaration de projet doit prendre en considération le résultat de la consultation du public ;

CONSIDERANT que la commissaire enquêtrice a émis dans son rapport à l'issue de l'enquête publique, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti de 5 recommandations retranscrites ci-après ;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230420-DC2023-33-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023

CONSIDERANT que le porteur du projet entend poursuivre le projet en répondant aux recommandations de la commissaire enquêtrice accompagnant son avis favorable à la déclaration d'utilité publique dans son rapport, de la façon suivante :

- **Recommandation n°1** : Améliorer la notice explicative du projet en présentant certains documents graphiques (plan général des travaux, schéma d'insertion du projet dans son environnement) dans un plus grand format (format A3 ou A4) et la compléter sur les éléments communiqués à la suite de l'enquête publique (montage, transfert du cinéma, aspects financiers, phasage) ;
Réponse apportée : sachant que nous en sommes encore à ce stade à la planification (mise en compatibilité du PLU par DUP) et à la maîtrise foncière (DUP), ces demandes seront satisfaites par la suite, quand le projet sera plus avancé, pendant ou après les études d'avant-projet de maîtrise d'œuvre, une fois que le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage de l'opération auront été déterminés
- **Recommandation n°2** : examiner avec une attention particulière, et si les exploitants et employés le souhaitent, la question du relogement, provisoire ou définitif, des deux restaurants actuellement implantés sur le site du projet, afin notamment de préserver l'emploi des salariés de ces établissements ;
Réponse apportée : les porteurs de projet ont déjà répondu à cette question tel que mentionné dans le rapport de la Commissaire Enquêtrice : Le projet de surfaces commerciales en rez-de-chaussée correspond aux attentes des habitants, il n'y a pas d'opposition sur ce point. Concernant les conséquences pour les commerces actuellement situés dans l'assiette foncière de l'opération, en application de l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme, les commerces existants bénéficieront d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération et pour les commerces de même nature, droit de priorité qui sera imposé au futur maître d'ouvrage de l'opération. Ce montage permettra de maintenir les activités déjà installées si elles le souhaitent.»
- **Recommandation n°3** : l'engagement du porteur du projet et de la ville de Vincennes à appliquer le taux de 50% de logement social non seulement sur le nombre global de logements, mais aussi sur la surface de plancher dévolue à la destination logement dans le programme de l'opération, afin de garantir aux mieux la mixité sociale et la diversité des occupants ;
Réponse apportée : Il est prévu au programme comme indiqué dans le dossier d'enquête publique 35 logements sociaux sur les 70 logements prévus, ce qui est conforme au document d'urbanisme en vigueur. La recommandation de réaliser la moitié de la surface de plancher dévolue à la destination logement du programme de l'opération ne peut pas être garantie par le porteur de projet, il a déjà répondu à cette question tel que mentionné dans le rapport de la Commissaire Enquêtrice : « (...) A ce stade du projet, il est prévu 50% de logements sociaux et 50% de logements en accession. Enfin, sur ce thème il est important de rappeler que Vincennes possède 11% de logements sociaux, l'objectif fixé par la loi SRU étant de 25% en 2025. Les besoins sont très importants, le patrimoine disponible est limité et n'est pas suffisant pour répondre aux nombreuses demandes. Il est donc nécessaire de réaliser des logements sociaux tout en veillant à l'équilibre économique du projet. ».
- **Recommandation n°4** : Porter à la connaissance du public, les conclusions des études techniques à réaliser, évoquées par le porteur du projet dans son mémoire en réponse à propos des impacts du projet (sous-sol, nuisances) ;
Réponse apportée : le porteur de projet a déjà répondu en partie à cette question tel que mentionné dans le rapport de la Commissaire Enquêtrice : « Lorsque le projet sera défini, les études techniques relatives au sous-sol, aux nuisances de bruit ou d'ensoleillement, seront réalisées et les mesures nécessaires seront définies. (...) ». Il est entendu que les conclusions de ces études seront portées à la connaissance du public une fois que ces conclusions auront été tirées des différentes études qui auront été réalisées.
- **Recommandation n°5** : l'engagement du porteur de projet et de la ville de Vincennes à mettre en œuvre une démarche de limitation des impacts négatifs des chantiers, avec en particulier une information aussi précise que possible des riverains sur leur déroulement.
Réponse apportée : le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre une démarche de limitation des impacts négatifs des chantiers, avec information des riverains sur leur déroulement : cette obligation sera imposée au futur maître d'ouvrage de l'opération

CONSIDERANT que la déclaration de projet doit être motivée au regard des incidences notables sur l'environnement ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet doit préciser :

- les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites
- et également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

CONSIDERANT l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes produite pour le Territoire à la demande de la MRAe IDF et versée au dossier d'enquête publique, et notamment sa justification et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement, à ce stade amont du projet, extraite ci-après :

Thématique	Ajouts à la MEC du PLU suite au travail d'évaluation environnementale	Niveau de l'incidence
Enjeu patrimonial et intégration paysagère large	Rappel de l'AVAP pour veiller à la bonne prise en compte du patrimoine.	Ø
Pollution des sols	Rappel de l'obligation de prise en compte du risque lié à la pollution des sols (réalisation de mesures de diagnostic et de dépollution), comme prévu par le code de l'environnement.	Ø
Risque de remontée de nappe	Inscription de mesures techniques pour les projets prévoyant l'aménagement de sous-sols.	Positif
Nuisances sonores	Le PLU actuel prévoit déjà des dispositions pour répondre à cette nuisance.	Ø
Pollution de l'air	Ajout de l'obligation de pré-équiper les parkings pour la recharge des véhicules électriques au-delà d'une certaine taille.	Assez positif
Transport de matières dangereuses et risque industriel	Non applicable à l'échelle de ce projet.	Ø
Risques liés au mobilité	Pas de solutions applicables à l'échelle de ce projet, mais une augmentation potentielle des rassemblements piétons sur l'espace public.	Assez négatif
Adaptation au changement climatique	Ajout de l'interdiction d'introduire des espèces invasives Ajout de réaliser préférentiellement les plantations dans les espaces de pleine terre.	Assez positif

Figure 75 : Enjeux principaux, ajouts à la mise en compatibilité du PLU suite à l'évaluation environnementale et niveau attendu de l'incidence de la MEC enrichie du PLU

Les nouvelles mesures proposées et ajoutées à la MEC du PLU permettent d'avoir un impact positif sur certains enjeux pour lesquels le niveau d'incidence initial était nul ou négatif.

CONSIDERANT les engagements pris par le porteur de projet en réponse à l'autorité environnementale, et aux recommandations de la Commissaire-enquêtrice issues de la consultation du public pendant l'enquête ;

VU l'avis de la Commission Territoriale urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et politique de l'habitat en date du 11 avril 2023 ;

DELIBERE

ARTICLE 1 :

EMET un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêtrice ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;

ARTICLE 2 :

DECLARE l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur du 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes au regard des motifs et considérations rappelés dans l'exposé ci-avant ;

ARTICLE 3 :

REPOND aux recommandations de la commissaire-enquêtrice dans son avis favorable à la déclaration d'utilité publique par les engagements exprimés dans l'exposé ci-avant ;

ARTICLE 4 :

S'ENGAGE à respecter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les modalités de suivi proposées au stade de l'enquête publique, ainsi qu'à poursuivre cette démarche dans la suite du projet.

ARTICLE 5 :

PRONONCE la déclaration de projet concernant la future opération d'aménagement du secteur du 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes au regard des éléments précédemment exposés.

ARTICLE 6 :

DEMANDE à la Préfecture du Val-de-Marne de prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Vincennes, au bénéfice de l'EPFIF.

ARTICLE 7 :

PRECISE que la présente délibération valant déclaration de projet sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et en mairie de Vincennes. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 8 :

PRECISE que la présente délibération valant déclaration de projet sera publiée sur le site Géoportail de l'urbanisme, ainsi que les documents sur lesquels celle-ci porte.

ARTICLE 9 :

AUTORISE le Président à signer tout document se rapportant à la présente délibération,

ARTICLE 10 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et de sa publication sous forme électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

O. Capitanio
Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le 20/04/2023
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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230420-DC2023-33-DE
Date de télétransmission : 20/04/2023
Date de réception préfecture : 20/04/2023