

Département du Val-de-Marne

Commune de Vincennes

**Enquête publique unique préalable à la déclaration
d'utilité publique du projet d'aménagement du secteur 3, 30 à 34
avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, et emportant mise en
compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de
Vincennes**

**Enquête publique du 3 octobre
au 4 novembre 2022 inclus**

Rapport et conclusions
de Mme Brigitte BOURDONCLE, commissaire-enquêtrice,
désignée par M. le Président du Tribunal administratif de
Melun
(Décision n° E22000070/77 du 13 juillet 2022)

Sommaire

Première partie : rapport

I- Présentation de l'enquête publique et de son contexte : la commune de Vincennes, l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique

II- Le projet soumis à enquête publique : les objectifs, le périmètre et le programme, l'utilité publique

III- La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme : objet et contenu de la mise en compatibilité du PLU, avis de l'autorité environnementale et évaluation environnementale, mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, réunion d'examen conjoint

IV- L'organisation de l'enquête publique : la procédure conduite avant l'enquête, la préparation de l'enquête publique, la composition du dossier, les questions personnelles de la commissaire-enquêtrice

V- Le déroulement de l'enquête publique : la publicité de l'enquête, les modalités de participation du public, l'ouverture, les permanences et la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

VI- Les observations recueillies lors de l'enquête publique, et les éléments de réponses apportés

Deuxième partie : conclusions et avis motivés

I- Conclusions

II- Avis motivé sur la déclaration d'utilité publique de l'opération

III –Avis motivé sur la mise en compatibilité du PLU

Annexes :

- Grilles de dépouillement des observations

- Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse aux observations

Première partie : rapport

Chapitre I - Présentation de l'enquête publique et de son contexte : la commune de Vincennes, l'objet de l'enquête publique unique, le cadre juridique

A- La commune de Vincennes

La ville de Vincennes, située à proximité de Paris et en bordure du bois auquel elle doit son nom, s'étend sur une superficie de 191 hectares et compte environ 50 000 habitants. La densité urbaine, s'établissant à 26220 hab/km², y est particulièrement élevée.

Elle s'est développée historiquement autour du château, ancienne résidence royale, d'une grande importance historique et patrimoniale. Au Sud de la ville, sur le territoire de la ville de Paris, s'étend le bois de Vincennes, qui avec ses 995 hectares constitue le plus grand espace vert parisien.

La ville est très bien desservie par les transports en commun, avec la ligne 1 du métro qui relie la station terminus Château de Vincennes à la Défense en traversant Paris d'Est en Ouest, et la ligne du RER A, avec la station Vincennes ; plusieurs lignes de bus complètent cette desserte.

Le territoire communal est marqué par un très petit parcellaire, résultant de l'urbanisme faubourien du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècles. Il est bâti sur sa quasi-totalité, les dernières friches industrielles situées dans la partie Est de la commune ayant été urbanisées pendant la période 2000-2005.

D'une grande diversité de formes urbaines (grands immeubles, petites copropriétés, pavillons), la ville offre une qualité d'habitat assez variable, avec des logements dégradés dans certains secteurs. Dans le domaine du logement, la ville conduit une politique de rénovation du bâti, et de création de logements sociaux, dont le taux est en augmentation mais reste inférieur au seuil de 25 % exigé (11,66% en 2020).

Vincennes dispose d'équipements publics de diverses sortes : scolaires (écoles maternelles et élémentaires, collèges et lycées), sportifs (gymnases, stades, centre aquatique, centres sportifs polyvalents), culturels (cinéma, conservatoire, médiathèque, auditorium, bibliothèques de quartier, centre culturel...), établissements pour la petite enfance (crèches...) etc. Elle accueille nombre de manifestations culturelles, sportives, et de festivités.

Dans cette ville attractive grâce à son patrimoine, à la proximité du Bois et de Paris, à sa desserte par les transports en commun, à son tissu commercial développé et à son offre culturelle, le prix du foncier est élevé.

Depuis la création, en 2015, de la Métropole du Grand Paris et de ses établissements publics territoriaux (EPT), la commune fait partie de l'EPT Paris Est Marne et Bois. C'est l'EPT qui exerce la compétence en matière d'urbanisme.

B- L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est liée à un projet de requalification urbaine, portant sur deux secteurs situés de part et d'autre de l'avenue de Paris : d'une part la parcelle du 3 avenue de Paris, côté Sud, d'autre part les parcelles 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, côté Nord.

L'opération projetée vise à requalifier la zone en question, avec la suppression de bâtiments vieillissants, l'amélioration de la cohérence architecturale de ce secteur tout proche du château, et la construction d'un programme mixte comportant des logements, des équipements, et des commerces.

Le programme global de cette opération comprend :

- 70 logements dont la moitié de logements sociaux ;
- des commerces en pied d'immeubles ;
- un hôtel de standing d'environ 60 chambres ;
- un restaurant à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil ;
- un complexe cinématographique de 5 salles ;
- un local culturel ;
- un parc de stationnement d'environ 80 places dont 20 ouvertes au public.

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement suppose que le maître d'ouvrage détienne la maîtrise foncière des parcelles. Or pour pouvoir si besoin recourir à l'expropriation, le projet doit préalablement être déclaré d'utilité publique, ce qui nécessite de réaliser une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Un premier projet, initié par délibération du Conseil municipal de Vincennes du 22 juin 2016, avait fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), qui a abouti à un arrêté préfectoral déclarant l'opération d'utilité publique et à un arrêté préfectoral de cessibilité, mais ces deux arrêtés ont été annulés par la juridiction administrative.

Il est donc apparu nécessaire de relancer la procédure d'expropriation, pour un projet urbain ayant fait l'objet d'évolutions. Cette nouvelle procédure est conduite par l'EPT (établissement public territorial) Paris Est Marne et Bois.

La DUP est sollicitée au bénéfice de l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France) qui est chargé de la mise en œuvre de cette opération de requalification urbaine.

Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLU (plan local d'urbanisme) de la ville de Vincennes. L'évolution porte sur le zonage et le règlement, avec création dans le zonage UVp, qui couvre actuellement le secteur où se situe le projet, de deux secteurs : UVp1 correspondant à l'actuel UVp, et UVp2, avec des règles adaptées au projet urbain en question.

L'objet de la présente enquête publique unique est donc la demande de déclaration d'utilité publique du projet de requalification urbaine envisagé sur les parcelles des 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil, emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vincennes.

C- Le cadre juridique

Le cadre réglementaire de la présente enquête est fixé par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Code de l'urbanisme, et le Code de l'environnement.

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule, dans son article L 1, que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. ». Ce code fixe le cadre juridique de l'ensemble de la procédure d'expropriation et notamment les règles relatives à l'utilité publique, à la DUP, et à l'enquête parcellaire.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme définit les règles pour la mise en compatibilité d'un PLU (Plan local d'urbanisme) lorsque une opération faisant l'objet d'une DUP n'est pas compatible avec ce document. Il est alors imposé que l'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (article L 153-54). Cette enquête publique unique est réalisée selon les dispositions du Code de l'environnement.

La présente enquête publique unique s'inscrit donc dans le cadre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L110 et suivants), et du Code de l'urbanisme (articles L153-54 et suivants), et elle est régie par le Code de l'environnement (en particulier ses articles L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants).

Chapitre II – Le projet soumis à enquête publique : les objectifs, le périmètre et le programme, l'utilité publique

A- Les objectifs du projet

Le projet objet de la présente enquête consiste en un réaménagement de parcelles bâties, et prévoit la démolition des immeubles existants et la construction de deux nouveaux ensembles immobiliers en vis-à-vis par rapport à l'avenue de Paris.

Les objectifs poursuivis, tels qu'exposés dans la notice de présentation du dossier d'enquête publique, sont de :

* permettre le déplacement et l'agrandissement du cinéma : un cinéma indépendant (« Le Vincennes ») est actuellement installé dans l'immeuble du 30 avenue de Paris. C'est le principal établissement de ce type dans la zone d'influence cinématographique, qui couvre un territoire accueillant 71 000 habitants. Ce cinéma offre 4 salles, pour un total de 434 places, avec une moyenne de 32 séances par semaine et par salle. Sa programmation est mixte : généraliste et « Art et essai », avec une offre diversifiée et de qualité, et notamment en direction du jeune public et des scolaires. Or les locaux actuels du Vincennes limitent le développement de ses actions.

Il est prévu dans le projet la construction sur la parcelle 3 avenue de Paris (donc côté Sud), d'un cinéma plus grand, avec 5 salles offrant une capacité globale de 700 fauteuils ;

* réaliser un hôtel : afin de répondre à la demande, dans un territoire offrant de nombreux sites touristiques (Château de Vincennes, Parc floral, Hippodrome de Paris-Vincennes, Cartoucherie, Parc zoologique de Paris), il est projeté la construction au dessus du nouveau cinéma d'un hôtel de standing de 60 chambres ;

* construire des logements : avec 2885 logements sociaux, la ville de Vincennes atteint un taux de 11,66 % (chiffres 2019) ; dans le cadre de cette opération il est prévu la réalisation de 70 logements, dont 50 % de logements sociaux ;

* intégrer le développement durable dans ce projet d'aménagement : plusieurs actions s'inscrivant dans l'agenda 21 de la ville seront mises en œuvre : développer le parc de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale, adapter l'offre de logements à la demande, préserver la diversité des locaux d'activités économiques et commerciales, prévoir des espaces verts intérieurs ; par ailleurs, l'aménagement a été conçu avec une approche de qualité environnementale.

B- Le périmètre et le programme

Le périmètre :

L'opération urbaine est prévue sur deux secteurs, de part et d'autre de l'avenue de Paris et comprend :

1- Côté Nord de l'avenue de Paris : le périmètre d'intervention couvre trois parcelles bâties appartenant à des indivisions familiales : U141 (226 m²), U142 (307 m²) et U170 (761 m²), situées respectivement 34 avenue de Paris, 32 avenue de Paris, et 30 avenue de Paris/1 rue de Montreuil ; les parcelles U141 et U142 comptent actuellement trois locaux d'activités, dont deux commerces vacants, en rez-de-chaussée, et des logements en étages (11 logements dont 7 seraient vacants) : la parcelle U170 accueille le cinéma « Le Vincennes » et un restaurant « Le Sauvage » ; l'hôtel de 18 chambres, « Le Blason », situé au dessus de ce restaurant, est fermé.

L'ensemble est vieillissant et sous-occupé. Les parcelles U141, U142 et U170 partiellement, sont classées en emplacements réservés dans le PLU (ER 6), pour la réalisation de logements sociaux.

Par ailleurs, il est précisé que l'immeuble situé au 34 avenue de Paris est accolé au pignon de l'immeuble sis 36 avenue de Paris, qui disposait de jours de souffrance surplombant le bâtiment du 34, qui ont été agrandis, créant ainsi des vues secondaires. Cette parcelle U 140, du 36 av de Paris, occupée par un immeuble en copropriété et dont la façade sur rue est classée remarquable dans le SPR (Site patrimonial remarquable) sera concernée par la procédure d'expropriation, uniquement en ce qui concerne les ouvertures situées sur son pignon Est.

Le projet prévoit la démolition du bâti des immeubles 32, 34 et partiellement 30 avenue de Paris ; les façades du bâtiment sis à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil seront conservées suite à leur classement dans le SPR (Site patrimonial remarquable), en qualité d'immeubles ou parties d'immeubles intéressants.

Le programme de construction (représentant une surface de plancher de 4 750 m²) prévoit des logements et des commerces sur l'avenue de Paris ; un équipement culturel sur la rue de Montreuil ; un parc de stationnement de 80 places, sur 3 niveaux de sous-sol ; un espace vert aménagé en fond de parcelle.

2- Côté Sud de l'avenue : le périmètre d'intervention couvre une seule emprise foncière : la parcelle X193 (966 m²), sise 3 avenue de Paris et comprenant un local d'activité vacant en rez-de-chaussée (ancien garage de vente et réparation automobile) et des locaux à usage d'habitation au-dessus (14 studios dont 10 seraient vacants). L'ensemble est vétuste, l'entretien en ayant été fort réduit, et sans intérêt architectural.

Sur cette parcelle qui est maintenant propriété de l'EPFIF, le projet prévoit de développer une surface de plancher de 3 050 m², avec deux volumes : l'un accueillant un hôtel de 60 chambres ; l'autre, intercalé en sous-sol et rez-de-chaussée du volume de l'hôtel et se prolongeant vers l'arrière, affecté au relogement du cinéma. Un espace vert est prévu en fond de parcelle.

Le programme global

Au total, cette opération de rénovation permettra la réalisation d'un programme mixte comportant :

- * 70 logements, soit 35 logements sociaux et 35 logements en accession, repartis sur six niveaux ;

- * 80 places de stationnement : environ 62 places pour les besoins de l'hôtel, des logements, des commerces et environ 20 places ouvertes au public ;

- * Des locaux commerciaux ;

- * Un hôtel de standing d'environ 60 chambres ;

- * Un restaurant à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil,

- * Un cinéma d'environ 700 fauteuils, diffusant des films commerciaux et des films labélisés «Art et essai» ;

- * l'aménagement d'un local culturel.

C- L'utilité publique

Selon le dossier présenté à l'enquête publique, le projet répond à une finalité d'intérêt général : requalifier un habitat dégradé, restructurer l'îlot, construire des logements sociaux dans une logique de mixité sociale. L'utilité publique de l'opération est liée à ces objectifs et aux éléments du programme.

- * Le projet vise à agir contre la dégradation et la vétusté des immeubles, situés à proximité du château de Vincennes : le périmètre Sud est occupé par un ancien garage en rez-de-chaussée et des logements très dégradés et peu occupés en étage ; dans le périmètre Nord, certains logements sont inoccupés, et une partie des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est fermée, parfois depuis longtemps ; il s'agit donc d'une requalification d'un secteur dégradé.

- * le programme mixte du projet de réaménagement permet notamment de renforcer l'offre en logements sociaux et la mixité sociale du quartier : 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 %) ; il est prévu dans le programme de l'opération 70 logements, dont 35 logements sociaux ; ce qui permettra de développer la mixité sociale dans un secteur central et bien desservi par les transports.

- * il est également cherché à maintenir et développer l'offre culturelle, notamment cinématographique, en permettant le relogement du cinéma dans des locaux adaptés et agrandis, offrant des salles plus confortables, aptes à accueillir tous les publics.

* Enfin, un objectif de développement économique et touristique est visé avec le projet d'un hôtel de standing, dans ce secteur tout proche du château et des transports en commun.

En conclusion de ce chapitre consacré à la présentation du projet d'aménagement, il est à préciser que l'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier fait état un montant total estimé de 42,60 millions d'euros ; dont 16 millions pour les acquisitions et évictions, et 19,7 millions pour les travaux. Le portage financier sera assuré par l'EPIFIF.

Chapitre III - La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme : objet et contenu de la mise en compatibilité du PLU, avis de l'autorité environnementale et évaluation environnementale, mémoire en réponse à l'avis de l'AE, réunion d'examen conjoint

A- Objet et contenu de la mise en compatibilité du PLU

Il est nécessaire, pour permettre la réalisation du projet de requalification, d'adapter le Plan local d'urbanisme en vigueur. Ce PLU a été approuvé le 30 mai 2007, puis modifié par délibérations du conseil municipal en date des 30 septembre 2009, 29 septembre 2010, 29 juin 2011, 18 décembre 2013, 29 mars 2016 et 30 janvier 2017, et modifié par délibérations du conseil de l'EPT les 1^{er} octobre 2019 et 5 juillet 2022.

Le projet objet de la présente enquête se situe en zone UV du PLU, et est inclus dans le secteur UVp, qui couvre le secteur situé aux abords de l'avenue de Paris. Or le règlement de ce secteur UVp interdit 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, y compris en cas de démolition reconstruction (article UV1) ; et limite l'affectation des rez-de-chaussée des constructions nouvelles aux activités d'artisanat et commerce de détail ou aux CINASPIC -constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -(article UV 2).

Il convient donc d'adapter la réglementation du secteur UVp, en mentionnant de manière spécifique l'autorisation d'une affectation des rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, équipements culturels ou CINASPIC. Il est proposé de créer deux sous-secteurs : UVp1 (5,36 hectares) et UVp2 (0,14 ha), en remplacement de l'UVp (5,5 ha). Le secteur UVp1 conserverait la réglementation appliquée à l'actuel secteur UVp, le secteur UVp2 étant doté de règles adaptées sur certains points.

Le contenu du projet de mise en compatibilité du PLU :

Les modifications projetées concernent :

* le rapport de présentation : il sera complété par la note explicative figurant dans le dossier d'enquête, et par l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité ;

* le règlement écrit : le règlement spécifique de la zone UV sera modifié, avec le remplacement du secteur UVp par deux sous-secteurs UVp1 et UVp2, et des évolutions des articles UV1 (limitation de l'interdiction des changements de destination d'un local commercial au seul sous-secteur UVp1) ; UV 2 (pour inclure en UVp2 les constructions ou changements de destination pour des activités d'hôtel, d'équipement culturel ou de CINASPIC dans les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, et pour ajouter des précisions sur les projets situés sur sites pollués ou prévoyant des aménagements en sous-sol) ; UV 10 (pour préciser que dans les deux sous-secteurs la hauteur des façades est

limitée à 18 m, et le nombre de niveaux à 7 (R+6) ; UV 12 (pour ajouter des dispositions relatives au stationnement des véhicules électriques) ; et UV 13 (pour des dispositions particulières en matières d'espèces végétales et plantations) ;

* le plan de zonage est complété, avec le secteur UVp1, et le secteur UVp2 couvrant les parcelles cadastrées U141, U142, partie de la parcelle U170 et partie de la parcelle X193.

Il est à noter, par ailleurs :

- que le projet urbain en question n'affecte pas les orientations générales définies dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du PLU ;

- qu'au plan de zonage figure un emplacement réservé ER n°6, correspondant aux parcelles U141- U142 et partiellement U170, inscrit 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 cet ER 6.

B- Avis de l'Autorité environnementale et évaluation environnementale

Avis de l'Ae

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a été saisie pour avis, dans le cadre de la procédure dite d'examen au cas par cas, de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Vincennes. Par une décision n° 2021-6337 du 25 juin 2021, la MRAe a considéré que la mise en compatibilité, étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, devait être soumise à évaluation environnementale. Celle-ci devait viser, 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.

Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Une évaluation environnementale a donc été réalisée ; elle expose les éléments relatifs à :

- 1- préambule : origine du dossier, composition du dossier, textes réglementaires applicables ;

- 2- le projet et la mise en compatibilité (MEC) : présentation du projet, situation, modifications apportées par la mise en compatibilité, évaluation environnementale de la mise en compatibilité ;

- 3- justifications des choix retenus ;

- 4- articulation de la MEC avec les documents cadres : législation, documents et programmes cadres ;

- 5-état initial et perspectives d'évolution : milieu physique, patrimoine paysager, patrimoine naturel, eau, risques et nuisances d'ordre anthropique, adaptation au changement climatique ;
- 6-incidences prévisibles de la mise en compatibilité et mesures d'accompagnement ;
- 7- indicateurs et modalités de suivi des résultats de l'application de la MEC ;
- 8- résumé non technique : préambule ; pourquoi une mise en compatibilité du PLU ? présentation du projet ; état initial de l'environnement et principaux enjeux ; incidences du projet sur l'environnement ; justification et présentation des mesures pour éviter, réduire, compenser les impacts du projet sur l'environnement ; présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale.

Avis de l'Ae sur l'évaluation environnementale

Cette évaluation environnementale, visant à quantifier et qualifier les incidences du projet de MEC du PLU (mais ne constituant pas une étude d'impact du projet urbain), a été soumise à la MRAe, qui s'est prononcée dans son avis n° 2022-015 en date du 10 mars 2022.

La synthèse de l'avis fait apparaître que 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 :

* 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 comptabilité 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.

C- Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale (Ae)

L'EPT a établi un mémoire en réponse, daté du 10 mai 2022, dont les principaux points concernent :

* Recommandation n°1, relative au 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 ».

* Recommandation n° 2, concernant la pollution des sols :

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'EPPFIF 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.

* Recommandation n° 3, relative aux niveaux du parking souterrain et à la prévention du risque d'inondation par remontée 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 »*.

* Recommandation n° 4, relative à la 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.

D- Réunion d'examen conjoint

Dans la procédure de mise en compatibilité d'un PLU il est prévu un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées, avant l'enquête publique. Cette réunion d'examen conjoint s'est tenue le 30 juin 2022, réunissant des représentants des services de l'Etat (Unité départementale 94 de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France), de l'EPT Paris Est Marne et Bois, et de la commune de Vincennes. Le conseil départemental du Val-de-Marne, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre d'agriculture, l'EPT Est Ensemble, les communes de Fontenay-sous-Bois et de Saint-Mandé, et Ile de France Mobilités, étaient excusés.

La réunion d'examen conjoint des PPA a consisté en une présentation du projet, un exposé de la mise en compatibilité du PLU, et l'examen de questions diverses, notamment : la destination du bâtiment situé à l'angle av. de Paris/rue de Montreuil, la répartition des places de stationnement, la substitution du SPR (site patrimonial remarquable) à l'AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), la liste des espèces invasives et celle des espèces allergènes, l'objectif de production de logements sociaux, l'enjeu de requalification du secteur, et la mise en place d'espaces de pleine terre et d'espaces verts.

En conclusion de ce chapitre, je précise que les deux avis rendus par la MRAE (les 25 juin 2021 et 10 mars 2022), le mémoire en réponse à la MRAE du 10 mai 2022, et le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 30 juin 2022, figurent dans le dossier présenté à l'enquête publique.

Chapitre IV- L'organisation de l'enquête publique : la procédure conduite avant l'enquête, la préparation de l'enquête, la composition du dossier, les questions personnelles de la commissaire-enquêtrice

A-La procédure conduite avant la présente enquête publique

Principales étapes ayant précédé l'enquête publique :

* 12 mars 2009 : signature d'une convention d'intervention foncière avec l'EPPFIF (convention ayant ensuite été modifiée par des avenants en octobre 2010, mars 2014, janvier 2017, janvier 2020, et une convention en avril 2021) ;

* 2016 : élaboration d'un premier projet d'aménagement sur le secteur avenue de Paris-rue de Montreuil, soumis à enquête publique du 14 novembre au 15 décembre 2016 ;

* 25 avril 2017 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement ;

* 24 mai 2017 : arrêté préfectoral de cessibilité ;

* 24 juillet 2017 : ordonnance d'expropriation, entraînant transfert de propriété au profit de l'EPPFIF ;

* 17 novembre 2020 : jugement du tribunal administratif de Melun annulant les arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité ;

* 8 juin 2020 : après évolution du projet, délibération du conseil territorial approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération, et l'ouverture et les modalités de la concertation préalable sur le nouveau projet ;

* du 4 juillet au 6 octobre 2020 : concertation sur le projet :

Modalités de la concertation :

- mise à disposition, dans le bâtiment Cœur de ville : du dossier de présentation du projet, d'une exposition publique, d'un registre pour le recueil des observations du public ;

- deux réunions publiques, tenues les 10 juillet et 5 octobre 2020 ;

- dossier de présentation consultable en ligne, à une adresse dédiée, et sur les sites Internet de la ville et de l'EPT ; avec possibilité de déposer des observations par voie numérique ;

- insertion d'un avis de concertation dans le journal « Le Parisien » du 23 juin 2020 et le magazine « Vincennes Information » de septembre 2020 ;

- courriers pour les riverains, déposés dans les boîtes à lettres du quartier ;

- articles sur la concertation publiés sur le site Internet de la ville et dans le magazine municipal.

Bilan de la concertation :

Une cinquantaine de personnes ont participé aux réunions publiques ; 65 observations ont été portées sur le registre ; 23 commentaires ont été déposés sur l'espace dédié à la concertation sur le site Internet de la mairie.

* 8 décembre 2020 : délibération du conseil du territoire arrêtant le bilan de la concertation ;

* 6 avril 2021 : délibération du conseil du territoire approuvant le lancement d'une procédure de DUP emportant MEC du PLU ;

* 25 juin 2021 : avis de l'Autorité environnementale (la MRAe) demandant une évaluation environnementale de la MEC du PLU ;

* 5 octobre 2021 : délibération du conseil du territoire approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU ;

* du 18 octobre 2021 au 14 novembre 2021 : concertation sur la MEC :

Modalités de la concertation :

- annonce de la concertation par des avis sur le site Internet de la commune et sur celui de l'EPT, affichage sur les panneaux administratifs, et publication dans le journal « Le Parisien » du 11 octobre 2021 ;

- mise à disposition d'un dossier, accompagné d'un registre pour recevoir les observations du public, dans le bâtiment Cœur de ville ;

- dossier également mis en ligne sur les sites Internet de la commune et de l'EPT ;

- possibilité d'émettre des observations sur un registre numérique accessible par le site de l'EPT.

Bilan de la concertation :

Le registre dématérialisé a enregistré 53 contributions, le registre papier 8. La synthèse des observations a fait apparaître que les principaux thèmes abordés ont été l'évolution du projet, son intérêt général, les questions d'architecture et de patrimoine, la vétusté du bâti, le programme et enfin la dimension environnementale.

* 7 décembre 2021 : délibération du conseil du territoire arrêtant le bilan de la concertation sur la MEC ;

* 10 mars 2022 : avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale ;

* 10 mai 2022 : mémoire en réponse à l'avis de l'Ae ;

* 30 juin 2022 : réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA) ;

* 15 juillet 2022 : décision du Tribunal administratif de Melun, me désignant comme commissaire-enquêtrice ;

* 5 septembre 2022 : arrêté préfectoral prescrivant et organisant l'enquête publique.

B- La préparation de l'enquête

Les modalités de l'enquête publique ont été déterminées en liaison avec la Préfecture du Val-de-Marne, l'EPT (porteur du projet) et la mairie de Vincennes. Il a été décidé de tenir l'enquête du 3 octobre au 4 novembre 2022 inclus, soit 33 jours consécutifs, et d'organiser 4 permanences.

L'arrêté préfectoral n° 2022/3173 en date du 5 septembre 2022 a prescrit et organisé l'enquête publique.

Cet arrêté précise notamment :

- l'objet, le lieu, les dates et la durée de l'enquête (article 1^{er}) ;
- le porteur du projet (EPT Paris Est Marne et Bois) (article 2) ;
- le siège de l'enquête (article 3) ;
- les dates et horaires et le lieu des 4 permanences de la commissaire-enquêtrice (article 4) ;
- les mesures de publicité de l'enquête, par voie d'avis publiés dans la presse, d'affichage, et de mise en ligne sur les sites internet de la Préfecture et de la commune (article 5) ;
- les modalités de consultation du dossier d'enquête et de recueil des observations du public (article 6) ;
- les formalités à prévoir après l'enquête (articles 7 et suivants).

Une réunion de présentation du dossier a eu lieu le 12 septembre 2022 en mairie de Vincennes ; les participants à cette réunion étaient :

- * Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL, maire de Vincennes ;
- * M. Pierre LEBEAU, premier adjoint au maire ;
- * M. Edouard LEVEQUE, directeur adjoint de l'aménagement à l'EPT Paris Est Marne et Bois ;
- * Mme Isabelle CHASSAGNARD, directrice des affaires juridiques, mairie de Vincennes ;
- * M. Pierre-Damien PAILLET, directeur général des services techniques, mairie de Vincennes ;
- * M. Frédéric REMOND, directeur de l'habitat, mairie de Vincennes ;
- * M. Rémy DUCOUP, responsable du service urbanisme, mairie de Vincennes ;
- * et moi-même.

Au cours de cette réunion, les représentants de la mairie de Vincennes ont, notamment, exposé les grandes lignes du projet urbain : les enjeux, le périmètre et son occupation, le programme, et l'intérêt général. L'historique du projet a été évoqué, ainsi que le contenu de la mise en compatibilité du PLU. Les échanges ont également porté sur les

principaux sujets abordés lors des phases de concertation, et enfin sur la préparation de l'enquête publique et sur sa publicité.

Après la réunion, j'ai procédé à une visite du secteur et de ses abords, accompagnée par M. Edouard LEVEQUE (EPT) et M. Rémy DUCOUP (mairie de Vincennes). Cette visite de terrain visait à visualiser le site du projet, son organisation, les bâtiments concernés, et les enjeux urbains de sa rénovation, ainsi que le quartier environnant.

Je précise que par la suite je me suis rendue à deux reprises dans le secteur concerné, notamment pour mieux comprendre certaines des remarques émises par des habitants du quartier.

C- La composition du dossier présenté à l'enquête

Le dossier d'enquête préparé pour la consultation du public était organisé en 6 fascicules :

1- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique.

2- La délibération du conseil du territoire du 6 avril 2021, approuvant le lancement de la procédure de DUP.

3- Un fascicule « dossier de DUP », comportant 10 sous-parties :

- objet de l'opération ;
- plan de situation ;
- présentation du contexte du projet (présentation de la commune de Vincennes ; un patrimoine historique, atout pour le développement ; une emprise ferroviaire importante ; un très petit parcellaire ; une absence de foncier disponible ; une densité de population très élevée ; un prix de l'immobilier très élevé) ;
- présentation du périmètre de l'expropriation ;
- présentation du programme (un objectif culturel : l'agrandissement du cinéma ; un objectif touristique : la réalisation d'un hôtel ; un objectif social : la construction de logements ; un objectif de développement durable) ;
- plan général des travaux (plan masse, coupes) ;
- caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (définition des volumes, conditions d'insertion dans l'environnement patrimonial, compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur) ;
- appréciation sommaire des dépenses ;
- justification de l'utilité publique ;
- contexte réglementaire (informations juridiques et administratives ; organisation et déroulement de l'enquête ; déclaration d'utilité publique ; modification du projet ; suite procédurale) ;
- et la liste des annexes au dossier de DUP.

4- un dossier d'annexes (partie 1/3) incluant :

- les courriers de l'EPPFIF aux propriétaires (des 10 octobre 2017 et 10 juillet 2020) ;
- l'étude d'implantation d'un projet hôtelier avenue de Paris (définition de la zone d'étude ; environnement du projet ; analyse du marché hôtelier de la zone d'étude ; avis et attentes des prescripteurs ; le projet ; résultats prévisionnels ; comptes d'exploitation prévisionnels ; estimation des revenus locatifs potentiels et évaluation) ;
- l'étude de circulation et de stationnement (situation actuelle ; projet-situation future ; synthèse ; annexes) ;
- la concertation préalable sur le projet (courrier aux riverains ; copie des insertions presse et site internet) ;
- le dossier de mise en compatibilité du PLU (procédure de MEC du PLU, présentation du projet et du site ; incidences du projet sur le document d'urbanisme, PLU en vigueur, mise en compatibilité) ;
- le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU par DUP, et ses annexes (contexte de la concertation, synthèse des contributions et réponses apportées, future évaluation environnementale de la MEC du PLU, annexes -contributions-) ;
- le rapport valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU (preamble ; le projet et la mise en compatibilité (MEC) ; justifications des choix retenus ; articulation de la MEC avec les documents cadres ; état initial et perspectives d'évolution ; incidences prévisibles de la mise en compatibilité et mesures d'accompagnement ; indicateurs et modalités de suivi des résultats de l'application de la MEC ; résumé non technique).

5- un dossier d'annexes (partie 2/3), regroupant les études préalables menées par l'EPPFIF au 3 et 30-34 avenue de Paris :

- diagnostic et traitement de cuves DOE ;
- investigations sur les gaz des sols et évaluation quantitative des risques sanitaires ;
- rapport d'étude géotechnique ;
- rapport remédiation sites et sols pollués ; reconnaissances complémentaires sur les sols et les eaux souterraines ;
- rapport remédiation sites et sols pollués ; reconnaissances complémentaires sur les sols et les gaz du sol ;
- rapport remédiation sites et sols pollués ; analyses des enjeux sanitaires ;
- rapport remédiation sites et sols pollués ; reconnaissance complémentaire sur les gaz du sol ;
- rapport remédiation sites et sols pollués ; reconnaissances complémentaires sur les sols et autour des cuves enterrées.

6- un dossier d'annexes (partie 2/3), comprenant :

- la décision de la MRAe du 25 juin 2021 (suite à examen au cas par cas) ;
- le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, du 29 novembre 2021 ;

- l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale de la MEC du PLU, du 10 mars 2022 ;
- le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, du 10 mai 2022 ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 30 juin 2022.

Avec le dossier, des registres d'enquête, ouverts, cotés et paraphés par mes soins, étaient disponibles pour recueillir les observations du public.

D- Questions personnelles

L'étude du dossier d'enquête m'a amenée à solliciter auprès de mes correspondants (à l'EPT et en mairie de Vincennes), des précisions sur quelques points ; ces interrogations, formulées par mails des 18 octobre, 21 octobre, 26 octobre et 2 novembre, ont fait l'objet d'une réponse globale. J'indique ci-après les questions posées, et les éléments de réponse transmis par l'EPT par un mail en date du 1^{er} décembre 2022.

1 - Questions sur le stationnement : il est évoqué dans le dossier 80 places de stationnement dont 20 ouvertes au public ; comment vont se répartir les 60 autres, entre logements/ hôtel/ commerces ? Quelles sont les obligations définies par le PLU en vigueur pour ces destinations (logements-logements sociaux-hôtel-commerces) ?

Réponse du porteur de projet :

La réglementation du PLU précise que :
Pour les constructions à destination d'habitation en accession : un minimum de 0.9 place de stationnement par logement.
Pour les constructions à destination de logements sociaux, pour plus de 15 logements c'est 0.5 place par logement.
S'ajoute à cela 1 place de livraison obligatoire et 1 place visiteur par 500m² SDP.
Pour les constructions à destination de commerce c'est 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m².
Pour les constructions hôtelières, c'est 1 place de stationnement pour 8 chambres.
Pour les constructions de type cinéma, en fonction du projet cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.
Il est trop tôt pour préciser la ventilation des 20 places ouvertes au public mais il s'agira prioritairement des places attribuées à l'hôtel ainsi qu'au commerce.

2 - Questions sur les expropriations et évictions : le périmètre Nord concerne 3 parcelles ; 2 indivisions familiales ; combien de propriétaires indivis cela représente au total ? Certains propriétaires résident-ils sur place ? à ce jour, aucun lot n'a été acquis ?

Quant aux occupants : sur ce même périmètre Nord ; il reste 4 logements occupés ? Relogements prévus, en cours ... ? + 2 commerces fermés + 2 restaurants ; qu'est-il prévu pour ceux-ci : indemnisation, aide à la réinstallation ailleurs, relogement temporaire, ou à terme sur le site ... ?

Périmètre sud : même question sur les occupants : le dossier évoque 4 logements occupés ; la réunion d'examen conjoint évoque un seul occupant ; qu'en est-il à ce jour ?

Réponse du porteur de projet :

« Les parcelles U 141 et 142 (32 et 34 avenue de Paris) appartiennent à la même indivision familiale et d'après les données fiscales de janvier 2022, il y a 11 appartements dont 3 vacants. Un seul appartement est occupé par un des propriétaires. Il y a également 3 locaux d'activités dont deux sont vacants depuis plus de 10 ans (anciennement occupés par une bijouterie et une boutique d'habillement). Concernant la parcelle U 170 (30 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil) elle appartient aussi à une indivision familiale qui regroupe plusieurs activités. Dans le cadre de la première ordonnance d'expropriation, il était question :

- D'une indivision de 2 personnes, propriétaires indivis des parcelles cadastrées U 141 et U 142 : l'ordonnance précisait que seule une d'entre elles résidait au 34 avenue de Paris,
- D'une indivision de 3 personnes, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée U 170 : aucun ne résidait à cette adresse à la lecture de l'ordonnance d'expropriation.

Donc à l'époque 2 indivisions familiales correspondant à 5 propriétaires indivis en tout, dont un résidant sur place.

- L'ensemble des biens avait été acquis par voie d'ordonnance d'expropriation par l'EPFIF mais cette dernière a été annulée par arrêt en date du 26/10/2022. A ce jour aucun lot n'a été acquis. Concernant les propriétaires, c'est l'enquête parcellaire en cours qui nous le dira.

Concernant les occupants des logements expropriés, ceux-ci seront traités dans le cadre du droit au relogement relatif à cette procédure d'utilité publique. Cela a déjà été le cas pour le 3 avenue de Paris, aujourd'hui 3 des 4 occupants ont été pris en charge et une solution trouvée. Il en sera de même pour les occupants des parcelles 30 32 34 avenue de Paris à l'issue de l'enquête sociale qui débutera après la déclaration de Déclaration d'Utilité Publique.

En application de l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme, les exploitant pourront bénéficier d'un droit de priorité pour occuper un local adapté et aux normes, si celle-ci étaient maintenues dans la future opération.

Pour le 3 avenue de Paris, aujourd'hui 3 des 4 occupants ont été pris en charge et une solution trouvée. Concernant le dernier occupant, celui-ci ne s'est jamais manifesté ni fait de demande de logement. Il nous a été rapporté qu'il n'occuperait pas son logement et le sous-louerait. »

3 - Questions sur le cinéma, le montage et le coût de l'opération :

- cinéma : quel montage pour le futur cinéma ? Qui sera propriétaire des murs ? Quid du fonds ? Ensuite bail avec l'exploitant ? Division en volume avec l'hôtel ? Il est prévu le maintien des exploitants actuels dans le nouveau cinéma ; comment cela va-t-il s'organiser ?

- coût de l'opération ; 46 M de dépenses, selon le dossier. Je suppose qu'il y aura aussi des recettes ; pouvez-vous m'en dire un peu plus sur les recettes et l'équilibre de l'opération ?

- calendrier du projet ? Je n'ai pas trouvé d'éléments dans le dossier. Prévisions ? Phasage nord/ sud ?

Réponse du porteur du projet :

« Concernant le cinéma, en application de l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme, l'exploitant du cinéma « le Vincennes » bénéficiera d'un droit de priorité pour occuper le futur cinéma prévu dans l'opération, droit de priorité qui sera imposé au futur maître d'ouvrage de l'opération. Il s'agit du même cadre juridique que celui appliqué aux commerçants du linéaire du trottoir Nord de l'opération. Il est trop tôt pour préciser le montage de l'opération. L'objectif est bien sûr de maintenir l'équipe en place et l'indépendance de ce lieu culturel tant apprécié des Vincennois.

A ce stade du projet, le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conformément aux dispositions des articles R.112-4 à R.112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, doit être constitué d'une appréciation sommaire des dépenses, qui ont été estimées à hauteur de 44 millions €.

Concernant les recettes, celles-ci proviendront de la vente des charges foncières de l'opération au promoteur. La ville de Vincennes a évidemment fait réaliser une estimation de l'équilibre économique du projet par des experts du secteur comportant notamment des estimations de dépenses et de recettes. L'écho reçu par la profession nous confirme qu'il ne donnera lieu à aucune difficulté de cet ordre.

L'objectif est de réaliser l'opération en deux phases :

- première tranche : démolition et construction sur le périmètre Sud (cinéma et hôtel) permettant le maintien du cinéma au Nord. Durée 24 mois.

- deuxième tranche : démolition et construction sur le périmètre Nord (parking, logements, lieu culturel, commerces). Durée 24 mois.

Le calendrier sera stabilisé seulement après la prononciation de l'arrêté Préfectoral de DUP et arrêté de cessibilité. »

Commentaire :

Le porteur du projet a répondu à mes questions, mais parfois de manière incomplète.

Les normes de stationnement fixées dans le PLU en vigueur ont été précisées, mais non la ventilation des 80 places prévues dans l'opération, au motif qu'il est trop tôt pour que cette répartition soit établie.

La situation foncière des parcelles a elle aussi été explicitée, avec les données disponibles, notamment l'ordonnance d'expropriation ; il faut toutefois signaler qu'il n'y a pas d'enquête parcellaire « en cours » (la présente enquête publique ne porte que sur la DUP et la MECDU) ; cette enquête, qui sera à organiser, permettra de préciser les questions de propriété et d'occupation des biens.

Il a été apporté des éléments sur le sujet du relogement du cinéma, et éventuellement des commerces. Sur le coût, il est exact que le Code de l'expropriation prévoit que doit figurer dans le dossier une estimation sommaire des dépenses, ce qui est bien le cas ; pour le volet plus global des recettes et de l'équilibre de l'opération, la réponse reste générale, se limitant à indiquer qu'il ne devrait y avoir aucune difficulté. Enfin, à défaut d'un calendrier prévisionnel, le phasage de l'opération et la durée des tranches de travaux sont indiqués.

Chapitre V: Le déroulement de l'enquête publique : publicité de l'enquête, modalités de participation du public, ouverture, permanences et clôture de l'enquête, procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

L'enquête publique unique, précédée des mesures de publicité prévues dans l'arrêté la prescrivant, s'est déroulée conformément aux modalités définies, et sans aucun incident.

A- La publicité de l'enquête

Les mesures de publicité prescrites ont été accomplies :

- Les insertions dans la presse ont été effectuées comme suit :
 - * Premières insertions :
 - dans le quotidien «Le Parisien», édition du 14 septembre 2022, rubrique «annonces 94 - judiciaires et légales » ;
 - dans le quotidien « Les Echos », édition du 14 septembre 2022, rubrique « annonces judiciaires et légales » ;
 - * Deuxièmes insertions :
 - dans le quotidien «Le Parisien», édition du 4 octobre 2022, rubrique « annonces 94- judiciaires et légales » ;
 - dans le quotidien « Les Echos », édition du 4 octobre 2022, rubrique « annonces judiciaires et légales ».
- L'affichage de l'avis d'enquête :

Un certificat d'affichage, signé par M. Pierre LEBEAU, maire-adjoint, chargé de l'urbanisme, et daté du 5 décembre 2022, atteste que les avis d'enquête ont bien été affichés, du vendredi 16 septembre au lundi 7 novembre 2022 :

 - à la mairie Vincennes, 53 bis rue de Fontenay ;
 - sur les lieux de la réalisation du projet : devant le 3 avenue de Paris, devant le 30-34 avenue de Paris, et devant le 1 rue de Montreuil.

Ce certificat m'a été transmis.

Trois constats d'huissier ont également été réalisés, à la requête de l'EPT, par un huissier de justice de la société SCP Devaud-Truttmann-Nicolas-Morice ; ces constats ont été dressés les 16 septembre 2022, 3 octobre 2022 et 7 novembre 2022 ; ils font état de la présence de l'avis d'enquête publique en 4 emplacements dont 3 sur le site concerné : (devant les 3 avenue de Paris, 30-34 avenue de Paris, 1 rue de Montreuil) et 1 sur le panneau administratif devant la mairie. Ces constats, avec les photographies des avis d'enquête apposés, m'ont été communiqués.

- La mise en ligne sur sites internet :

La tenue de l'enquête publique a été annoncée sur le site de la Préfecture du Val-de-Marne, à la rubrique dédiée aux enquêtes publiques, sur le site de la mairie de Vincennes, à la rubrique Actualités, et

sur celui de l'EPT Paris Est Marne et Bois. J'ai vérifié ces insertions, et par ailleurs des captures d'écran m'ont été communiquées.

B- Les modalités de participation du public

Elles ont été définies comme suit dans l'arrêté préfectoral prescrivant et organisant l'enquête :

B1- Consultation du dossier d'enquête :

- en mairie de Vincennes, à l'accueil unique de l'hôtel de ville, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques> ;
- sur le registre électronique en ligne, accessible à l'adresse : <http://dup-valant-mcdu-secteur3.enquetepublique.net> ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne.

B2 – Recueil des observations du public :

- sur les registres d'enquête, mis à disposition avec le dossier ;
- sur le registre électronique en ligne, accessible à l'adresse : <http://dup-valant-mcdu-secteur3.enquetepublique.net>, ou via le site Internet de la préfecture ;
- par voie électronique, à l'adresse suivante : dup-valant-mcdu-secteur3@enquetepublique.net ;
- par correspondance, adressée à mon attention, au siège de l'enquête.

C- L'ouverture de l'enquête, les permanences, la clôture

L'enquête publique unique a été ouverte le lundi 3 octobre 2022 au matin.

Les quatre permanences se sont déroulées dans la vaste et très accessible salle des Académiciens, située en rez-de-chaussée du bâtiment Cœur de ville, 98 rue de Fontenay à Vincennes (en face de l'hôtel de ville).

La première permanence s'est tenue le lundi 3 octobre après-midi, de 14h à 16h30 ; prévue de 14h à 16h, elle a été prolongée du fait d'une participante, Mme BUGEAUD, résidant 36 avenue de Paris, venue échanger longuement sur différents points du projet qui l'inquiètent (notamment l'expropriation des ouvertures d'un mur de son immeuble, l'aménagement d'un parking souterrain, les risques pour la stabilité des bâtiments, la nappe phréatique) ; une contribution écrite sera déposée ultérieurement. Il n'y a eu qu'une seule visite.

La deuxième permanence s'est déroulée le samedi 8 octobre de 9h à 12h. J'ai reçu 6 visiteurs :

- M. BENADERETTE et M. Le MENTEC, résidant 3 rue Jean Moulin ; ils ont évoqué, en particulier, les sujets de la concertation préalable avec une participation limitée du fait des congés d'été et du Covid ; du parc de stationnement de 3 niveaux et situé du côté opposé à l'hôtel ; du rapport du commissaire-enquêteur chargé de la précédente enquête publique, avec la recommandation d'une étude sur l'impact du projet pour le voisinage, qui n'aurait pas été réalisée ; du contexte de baisse de la fréquentation, défavorable à l'agrandissement d'un cinéma ; du fait que d'autres salles à Vincennes peuvent diffuser des films ; de l'utilité publique d'un cinéma et de son financement ; des logements sociaux servant de caution ;

- Mme BUGEAUD, venue déposer un courrier d'observations écrites, et le commenter, avec des interrogations sur l'utilité publique d'un cinéma, sur les recommandations faites lors de l'enquête précédente, sur les impacts négatifs du projet pour l'immeuble voisin, et des propositions (laisser un espace vide d'au moins 1,90 m entre les deux bâtiments ; rénover le cinéma, à son emplacement actuel ; faire un programme de logements au 3 avenue de Paris) ;

- M.HERAUD, a inscrit une observations dans le registre ;

- M. DEMANCHE, a porté une observation écrite dans le registre ;

- Un visiteur n'ayant pas souhaité décliner son identité a consulté le dossier et a précisé qu'il déposera ses observations sur le registre numérique.

La troisième permanence s'est déroulée le jeudi 13 octobre de 14h à 16h. J'ai reçu une seule participante, qui a porté une observation dans le registre.

La quatrième permanence s'est déroulée le vendredi 21 octobre de 9h à 12h45 (prévue jusqu'à 12h mais prolongée compte tenu de l'affluence). J'ai reçu 12 visiteurs :

- Mme ABENSOR propriétaire des bâtiments sis 32 et 34 avenue de Paris, et résidant au n° 34 ; venue expliquer sa situation, et l'historique de ses biens immobiliers familiaux ; décrire, avec des photos, les biens, leur état d'entretien, la réfection des appartements, l'agrément du jardin avec des vignes ; exposer l'opposition de la mairie aux demandes de ravalement ; elle a précisé que des observations écrites seront déposées ultérieurement ;

- la directrice du cinéma Le Vincennes, venue m'entretenir des actions du cinéma, notamment en direction du public scolaire, et exprimer son avis favorable sur le projet ;

- M. BENICHOU, résidant au 36 avenue de Paris, venu déposer son avis sur le registre et l'expliciter, avec des interrogations sur la légalité d'une expropriation de fenêtres, qui existent depuis des décennies ; sur la présence d'un puits et de sources, et les risques que le creusement des niveaux de parking pourrait entraîner sur les fondations de son immeuble ; sur la perte de luminosité, et de la vue sur le donjon suite à la construction d'un immeuble en face, avec baisse de la valeur du bien ;

- Mme D. habitant au 36 avenue de Paris, bâtiment sur cour ; m'a exposé la perte de lumière qu'elle subirait avec une construction de 6 étages, la diminution de l'espace vert existant au 32-34, l'existence de problèmes d'affaissement des sols dans la cour et les caves du 36 ; s'interroge sur l'utilité de l'opération, puisque les éléments du programme existent déjà et seront simplement déplacés ; et les risques de l'opération, en termes d'architecture et de stabilité des immeubles ;

- Mme REUFLET, propriétaire dans l'immeuble sis 1 bis avenue de Paris, s'interroge sur le droit de préemption, sur le futur bâtiment prévu au n° 3 (règles de hauteur et possibles désordres liés aux travaux), et sur l'adaptation du projet à la situation présente ; a déposé une observation écrite ;

- Une personne n'ayant pas précisé son identité m'a fait part de ses interrogations sur les aspects environnementaux du projet : abattage des arbres d'alignement, densification, hauteur et esthétique des nouveaux immeubles ; et a déposé une observation écrite ;

- Une propriétaire rue Jean Moulin a exprimé des remarques sur la pertinence d'exproprier pour réaliser un hôtel de luxe, sur le coût de l'opération pour la ville, sur l'absence d'une étude environnementale dans le dossier, sur les impacts : densification, circulation, nappe phréatique ; et sur le calendrier de l'opération ;

- Un habitant n'ayant pas précisé son nom a souhaité évoquer le projet de nouveau cinéma, avec des questions sur la propriété du lieu et sur le financement de la construction ; des remarques sur la possibilité d'accueillir les scolaires dans d'autres salles, le contexte de baisse, la notion d'utilité publique contestable ; et le regret de l'absence d'étude des impacts du projet pour le voisinage ;

- M. BENADERETTE, venu porter une copie papier (agrafée dans le registre) de l'observation qu'il a déposée sur le registre numérique ;

- 3 autres personnes sont passées lors de la permanence pour consulter le dossier et pour 2 d'entre elles déposer des observations écrites, sans décliner leur identité.

Le registre papier a enregistré 6 nouvelles contributions.

L'enquête publique unique s'est achevée le 4 novembre au soir.

A l'issue de l'enquête, la participation du public s'établit ainsi :

* 20 participants sont venus lors des permanences ;

* 171 contributions ont été enregistrées sur les registres d'enquête : dont 138 observations déposées sur le registre numérique et 33 observations inscrites dans un registre papier (au total 4 registres ont été remplis, de nombreuses observations représentant plusieurs pages, et étant parfois accompagnées de pièces jointes, pouvant représenter jusqu'à plus de 100 pages).

D- Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La réunion après enquête s'est tenue le jeudi 10 novembre 2022 de 14h à 16h30, en mairie de Vincennes ; y participaient :

* M. Edouard LEVEQUE, directeur adjoint de l'aménagement à l'EPT Paris Est Marne et Bois ;

* Monsieur Gildas LECOQ, directeur de cabinet de la maire de Vincennes ;

* Mme Isabelle CHASSAGNARD, directrice des affaires juridiques, mairie de Vincennes ;

* M. Rémy DUCOUP, responsable du service urbanisme, mairie de Vincennes ;

* et moi-même.

Lors de cette réunion de remise du procès-verbal de synthèse j'ai exposé le déroulement de l'enquête publique, le bilan de la participation du public, et une synthèse de ses observations, organisée selon les différents thèmes évoqués par les participants.

Des éléments de réponse aux observations m'ont été transmis par les services de l'EPT, porteur du projet, par un envoi électronique en date du 1^{er} décembre 2022, suivi d'un envoi postal que j'ai reçu le 3 décembre 2022.

Je précise que le PV de synthèse et le mémoire en réponse figurent en annexe du présent rapport (le PV de synthèse a été repris dans le mémoire en réponse, dont il constitue l'annexe 1).

Chapitre VI- Les observations recueillies lors de l'enquête publique, et les éléments de réponses apportés

Bilan de la participation du public

A la fin de l'enquête, le bilan quantitatif des contributions recueillies s'établit comme suit :

* registre numérique (obs. numérotées 1.01 et suiv.) =138 obs. (dont 125 dépôts par formulaire et 13 dépôts par email) ;

* registres papier (obs. numérotées 2.01 et suiv.) = total de 33 obs. ainsi réparties :

- registre 1 : 10 obs. ;

- registre 2 : 11 obs. ;

- registre 3 : 2 obs. ;

- registre 4 : 10 obs. ;

* courriels et courriers reçus en mairie ou en préfecture : 0 obs.

Soit un total de 171 contributions.

Il convient de noter que certaines contributions sont longues, évoquant de nombreux sujets, et parfois accompagnées de pièces jointes, celles-ci pouvant représenter plusieurs dizaines de pages. A noter que l'une des observations comporte, en PJ, deux pétitions, annexées au registre ; j'ai mentionné, sur un tableau annexe, les signatures recueillies par ces pétitions, pendant la durée de l'enquête publique.

Grilles de dépouillement

Les observations reçues sont résumées dans des grilles de dépouillement, qui figurent en annexe du présent rapport. Pour ce dépouillement, j'ai établi un tableau avec 5 thèmes :

-Thème 1 = projet, programme ;

-Thème 2 = impacts du projet ;

-Thème 3 = mise en compatibilité du PLU ;

-Thème 4 = procédure, dossier, enquête publique ;

-Thème 5 = observations sur des sujets divers ou hors sujets.

Les abréviations :

O (opposition) ; Af (avis favorable) ; Pj (projet) ; Pg (programme) ; expr (expropriation) ; evic (évictions) ; réno (rénovation) ; bet (bétonnage) ; hab (habitat) ; fen (fenêtres) ; archi (architecture) ; patr (patrimoine) ; ciné (cinéma) ; hote (hôtel) ; log (logements) ; pk (parking) ; com (commerces) ; den (densification) ; haut (hauteur) ; env (environnement) ; prop (propositions) ; UP (utilité publique) ;

Imp (impacts) ; cad (cadre de vie) ; sole (soleil) ; jard (jardin) ; risq (risques) ; circ (circulation) ; trav (travaux) ; lum (lumière) ; arbr (arbres) ; rest (restaurant) ; poll (pollution) ; val (valeur) ;

P (procédure) ; conc (concertation) ; D (dossier) ; E (enquête) ;

Pree (préemption).

Synthèse des observations du public

Après analyse de chacune des observations recueillies lors de l'enquête publique, leur synthèse fait ressortir 3 thèmes principaux, et 3 thèmes complémentaires. Je les expose ci-après, en faisant figurer ensuite les éléments de réponse communiqués par le porteur du projet, puis un bref commentaire.

Thème 1- Avis et appréciation du projet urbain objet de la demande de DUP

On retrouve ce sujet dans la quasi-totalité des contributions, avec fréquemment des prises de position très affirmées, pour ou contre le projet. Six sous-thèmes peuvent être dégagés :

Sous-thème 1.1 Expropriations et évictions

En premier lieu le projet est contesté, en ce qu'il entraîne des expropriations de biens, par les propriétaires directement concernés (parcelles U141 et U142 d'une part, parcelle U170 d'autre part). Il est déploré l'atteinte à des biens familiaux, acquis depuis de nombreuses années, s'étant transmis de génération en génération, ayant vu se dérouler une vie de famille, et procurant des revenus (*« bien transmis de génération en génération depuis près de 60 ans qui a vocation à accueillir mes enfants et petits-enfants »*). Il est indiqué que contrairement aux affirmations contenues dans le dossier, les biens ont été entretenus et sont en bon état.

Le projet d'expropriation de fenêtres au 36 avenue de Paris, qui existeraient depuis longtemps, a également suscité des réactions d'opposition, ainsi que des interrogations sur sa régularité juridique ; *« fermetures illégales de fenêtres existantes »*.

L'un des commerçants touchés (l'exploitant du restaurant El Gringo) a transmis ses observations, déplorant que le projet entraîne la suppression de son établissement et s'inquiétant pour ses salariés, dont certains travaillent depuis nombre d'années dans cet établissement.

On note l'absence de contribution de la part du gérant de l'autre commerce en activité (le bar Le Sauvage) ainsi que des locataires de logements ; on relève également que le propriétaire de l'hôtel signale que celui-ci est bien ouvert, contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier.

Au delà des propriétaires ou des exploitants directement touchés, le sujet des expropriations a été fréquemment évoqué, le plus souvent pour déplorer l'utilisation de ce moyen coercitif d'acquisition foncière, portant une atteinte excessive au droit de propriété, et qui serait au cas présent peu justifiée.

Les évictions de locataires ou de commerces ont été mentionnées par quelques intervenants, s'inquiétant des locataires privés de logements ou des salariés des commerces se retrouvant sans emploi.

Eléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *En premier lieu la procédure d'expropriation engagée fait suite à des prises de contacts avec les propriétaires qui n'ont pas pu aboutir (en annexe 2 du présent mémoire en réponse). Aussi, la ville a dû engager une procédure d'expropriation qui a pour but de faire fixer par le juge une juste indemnité pour les propriétaires expropriés.*

Les parcelles U 141 et 142 (32 et 34 avenue de Paris) appartiennent à la même indivision familiale et d'après les données fiscales de janvier 2022, il y a 11 appartements dont 3 vacants. Un seul appartement est occupé par un des propriétaires.

Il y a également 3 locaux d'activités dont deux sont vacants depuis plus de 10 ans (anciennement occupés par une bijouterie et une boutique d'habillement).

Ce patrimoine datant de 1914, est classé en catégorie 6 sur 8, au titre du référentiel de la commission communale des impôts directs (en annexe 3 du présent mémoire). Concernant la conception générale des locaux, la catégorie 6 est décrite ainsi : « Pièces et accès de dimensions médiocres. Distribution peu rationnelle dans les locaux anciens ». Concernant les équipements usuels : « Equipement et confort satisfaisant dans les immeubles modernes, souvent assez insuffisants dans les immeubles anciens. En principe pas d'ascenseur, ni de vide-ordures, ni chauffage central ».

L'aspect global de cet ensemble bâti est à rénover, aucune intervention n'a été effectuée sur les façades de ces immeubles. Les propriétaires ont été sommés de procéder au ravalement des façades en 2014 et 2015, les travaux n'ont jamais été engagés laissant le patrimoine se dégrader.

Concernant la parcelle U 170 (30 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil) elle appartient aussi à une indivision familiale qui regroupe plusieurs activités.

L'ex hôtel-brasserie « LE BLASON », établissement identifié au n°SIRET : 42425093400025, gérant M. MOKTARI en date du 3 octobre 2022, et le cinéma « LE VINCENNES » identifié au n°SIRET 31566722000018, gérant M. JANAUDY.

LE BLASON est un hôtel de 17 chambres non classées, qui comprend une salle de restaurant-brasserie situé à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil.

Lors des visites de la commission communale de Sécurité des 24 mai 2012 et 23 mai 2013, de nombreuses non conformités avaient été relevées dans le bâtiment occupé par l'Hôtel le Blason. En 2015, une demande de dérogation portant sur l'encloisonnement obligatoire de la cage d'escalier a été formulée et a reçu un avis défavorable de la Préfecture en date du 15 février 2016. Suite à des travaux réalisés à l'intérieur de l'établissement, la visite effectuée par la commission communale de sécurité le 27 juillet 2016 a permis de délivrer un avis favorable, mais contenant 11 prescriptions (en annexe 4 du présent mémoire en réponse).

A notre connaissance, en date du 3 octobre 2022, l'établissement est fermé. Aucune taxe de séjour n'est réglée depuis juillet 2014). Le constat d'huissier en date du 28 novembre 2022 (en annexe 5 du présent mémoire en réponse) confirme que l'établissement annonce des chambres disponibles sur plusieurs sites internet mais aucune réservation n'est en réalité possible. Cela fait plusieurs années que les propriétaires n'entretiennent pas ce patrimoine familial, et que l'hôtel n'est plus en activité.

Les Vincennois sont nombreux à attendre une requalification de cet îlot dégradé situé en centre-ville et en face du château de Vincennes. Les commentaires sont très clairs : « assainissement indispensable d'espaces vétustes », « que les travaux commencent rapidement », « endroit délabré », « ilot en mauvais état rénovation du centre-ville nécessaire », « bâtiments vétustes », « quartier vieillissant qui gagnerait à être réhabilité ».

- *Concernant les remarques portant sur les ouvertures situées sur l'immeuble du 36 avenue de Paris et donnant sur la parcelle du 34 avenue de Paris, il a été demandé un retrait d'1.90m de la construction future. Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique, mais sera signalée dans le cadre du permis de construire du projet.*

On rappelle cependant que les plans du permis de construire de 1906 indiquent des jours de souffrance situés conformément au Code civil à une hauteur de 1.90m du plancher des 2eme et 3eme niveaux. Or, on constate aujourd'hui des transformations par rapport aux plans d'origine, celle-ci n'ayant pas été autorisées elles sont irrégulières et ces ouvertures sont illégales. Les preuves du contraire devront être apportées par les propriétaires, au juge, le cas échéant.

- *Concernant les craintes de l'exploitant du restaurant « El Gringo », il est à noter que le projet restitue 300m² de surface commerciale, qui par définition du Code de l'urbanisme sera occupée soit par des commerces de détail, soit par de la restauration.*

En application de l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme, l'exploitant du restaurant « El Gringo » pourra bénéficier d'un droit de priorité pour occuper un local adapté à son activité si celle-ci était maintenue dans l'opération. Ce montage permettrait de maintenir cette activité ainsi que l'équipe en place, dans des locaux adaptés et aux normes.

- *Enfin, concernant les occupants des logements expropriés, ceux-ci seront traités dans le cadre du droit au relogement relatif à cette procédure d'utilité publique. Cela a déjà été le cas pour le 3 avenue de Paris, aujourd'hui 3 des 4 occupants ont été pris en charge et une solution trouvée. Il en sera de même pour les occupants des parcelles 30 32 34 avenue de Paris à l'issue de l'enquête sociale qui débutera après la déclaration de Déclaration d'Utilité Publique.*

Commentaire

En premier lieu, la réponse précise les éléments relatifs à la propriété et à l'occupation des parcelles à acquérir ; elle expose ensuite des arguments étayés pour répondre à ceux avancés par les propriétaires ou exploitants : patrimoine ancien de faible qualité, souffrant d'un défaut d'entretien ; caractère irrégulier des ouvertures au 36 ; cessation d'activité de l'hôtel. Elle mentionne également les suites de la procédure de DUP pour les personnes directement concernées : fixation des indemnisations par le juge de l'expropriation, droit au relogement des occupants de logements, possible droit de priorité pour les activités commerciales existantes. La réponse sur ces points apparaît précise et complète.

Sous-thème 1.2 : Qualité et insertion urbaine du projet

Les avis sur le projet d'aménagement sont très contrastés, avec des oppositions franches et des soutiens affirmés.

Ces derniers mettent en avant l'intérêt des éléments de programme du projet (cinéma, logements, hôtel), la nécessité de traiter un secteur dégradé et des logements vétustes, l'amélioration de la qualité urbaine du quartier, le souci de valoriser et dynamiser le secteur, la participation du projet aux perspectives de développement de la ville. Il est évoqué un « très beau projet », un « projet audacieux », « bien équilibré », ou encore un « projet culturel et économique de grande qualité » ; il est estimé que la ville démontre sa « capacité à rénover et embellir ses quartiers », que le projet permettra de « garantir le

développement économique et l'attractivité du territoire», que les vincennois « méritent un cadre et un environnement dignes de ce nom ». On relève parfois l'expression de la satisfaction de voir le projet relancé : « ce projet doit enfin voir le jour ».

Les opposants au projet estiment celui-ci trop ambitieux, démesuré, mal étudié et peu adapté, évoquant par exemple un projet « déraisonnable, disproportionné et sans réelle raison valable » ; « d'un autre temps » ; « démesuré, mal pensé » ; « une entreprise de démolition-construction pharaonique, sans rapport avec la réalité ni ancrage dans le développement de la ville ». Ils déplorent l'entêtement mis à relancer un projet contesté ; ils critiquent le bétonnage, la densification (dans une ville déjà dense), la hauteur jugée exagérée des nouveaux bâtiments ; « halte à la densification de Vincennes et aux étages à proximité du château », « pourquoi des barres d'immeubles de 6 étages ? ». Il est redouté que les nouveaux bâtiments portent atteinte au caractère patrimonial du secteur ; l'arrivée de nouveaux habitants, dans une ville estimée surpeuplée, est également mentionnée ; plusieurs intervenants exposent que le charme de la ville tient à l'hétérogénéité de ses bâtiments, charme qui disparaîtra avec l'uniformisation des hauteurs ; la question de la qualité architecturale des futurs bâtiments, et de leur bonne intégration dans le site, est souvent posée. Enfin, on relève dans plusieurs contributions le regret qu'un seul projet soit présenté, sans propositions alternatives.

Eléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Les observations recueillies au cours de l'enquête publique démontrent que les habitants attendent majoritairement une intervention urbaine forte sur cet îlot dégradé. Comme cela est d'ailleurs précisé, le projet est étudié depuis plusieurs années. Depuis l'enquête d'utilité publique de 2016, il a été retravaillé : les hauteurs ont été réduites pour répondre à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France afin d'obtenir : un dégradé de hauteurs et deux séquences urbaines ; l'une sur l'avenue de Paris et la seconde en R+3+C sur la rue de Montreuil.*

Les façades du bâtiment « intéressant » situé à l'angle de la rue Montreuil et avenue de Paris sont protégées et une surélévation limitée à un niveau a été acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France en juillet 2021.

Il est important de rappeler que ce gabarit est inférieur à la réglementation du PLU qui autorise une hauteur de 22m, en R+6. Une réduction plus importante des gabarits ne permettrait pas de réaliser le programme souhaité, et viendrait en contradiction avec les gabarits environnants.

- *Ainsi, l'harmonie architecturale et la qualité environnementale sont les objectifs prioritaires du projet. Situé à proximité du Château et en limite du centre-ancien le projet s'intégrera tant en volume, en respectant des variations permettant d'éviter un effet « monobloc », qu'à travers les styles architecturaux retenus qui devront s'adapter à l'esprit de l'avenue de Paris et au caractère « hétérogène » du centre ancien.*

La façade du futur cinéma fera l'objet d'une attention particulière afin de rappeler le passé cinématographique du quartier Sud de Vincennes où il sera situé, quartier où jadis étaient produits les films de cinéma. A la manière d'un Georges Malo en son temps (architecte précurseur des salles de

cinéma) la façade devra être un signal élégant et visible pour les visiteurs. Le projet sur les deux parcelles devra s'intégrer complètement tant dans le style architectural qu'en volume.

- En réponse aux recommandations de l'autorité environnementale du 25 juin 2021 dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, l'article UV.11 du PLU a été complété : « Tout nouveau projet, notamment en UVp2, situé dans le périmètre de l'AVAP est soumis aux règles de l'AVAP annexée au présent PLU ». Afin de garantir le contrôle architectural et patrimonial du projet.

- Enfin, l'enquête publique porte sur l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU. Elle ne saurait être un lieu de propositions alternatives de projets urbains. Cette dernière remarque ne concerne pas l'objet de l'enquête publique.

Commentaire

Les éléments de réponse apportés par le porteur du projet visent à expliciter les choix retenus et à rassurer certains intervenants sur la taille et l'insertion des futurs immeubles ; il est souligné la limitation des gabarits et des hauteurs, le maintien des façades d'un bâtiment « intéressant », le souci de qualité architecturale et d'intégration dans le site, l'attention particulière qui sera portée à la façade du futur cinéma....

A l'inverse, la question de la densification n'est que peu traitée.

Il est par ailleurs rappelé que l'enquête publique porte sur un projet défini, et non sur de possibles projets alternatifs.

Sous-thème 1.3 : Prise en compte de l'environnement

Là aussi, les contributions sont très contrastées. Certains intervenants jugent que le projet aura des effets positifs au plan environnemental : dépollution des sols de l'ancien garage, démolition de logements vétustes/passoires énergétiques, espaces verts ; « opportunité pour reconstruire dans les normes et investir pour le futur ».

D'autres estiment le projet daté, périmé, ne répondant pas aux enjeux environnementaux actuels et ne prenant pas en compte les impératifs écologiques. Il est cité la diminution des espaces verts, le problème du réchauffement climatique et de la chaleur en ville, la pollution, la place exagérée faite à la voiture ; il est parfois estimé que le projet, préférant les démolitions-reconstructions aux rénovations, ne s'inscrit pas dans un urbanisme adapté aux crises économiques et écologiques ; le projet, porteur d'une « vision à court terme » irait « à l'encontre des tendances économiques et écologiques lourdes ».

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- Une évaluation environnementale a été réalisée en 2021. Elle est présente dans le dossier de DUP et annexée au dossier d'enquête publique (en annexe 7.1 de celui-ci : fichier pdf nommé « Annexe_7_1_Rapport EEMECPLU_VF_24 11 2021 »). Elle a permis de compléter les quelques modifications du PLU initialement envisagées dans la mise en compatibilité du PLU, par des ajouts et modifications au règlement permettant d'améliorer l'empreinte environnementale du projet.

- Conformément à la réglementation du PLU approuvé le 5 juillet 2022, un îlot de fraîcheur sera créé sur la parcelle du 3 avenue de Paris : 40m² de pleine terre et environ 500m² d'espaces verts (50% de la parcelle), en lieu et place d'une parcelle actuellement entièrement minéralisée. Au niveau des parcelles 30-32-34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, ce sont au minimum 220m² d'espace de pleine terre qui seront fournis (17% de la parcelle), ce qui est bien supérieur à l'espace vert actuel, occupé par des abris de jardin et des terrasses. Des arbres de hautes tiges seront plantés dans les espaces de pleine terre afin de renforcer la végétation en cœur d'îlot.
- Enfin, les nouvelles constructions devront respecter les labels énergétiques en vigueur : RE 2020, NF Habitat HQE, bien moins énergivores que les immeubles actuels datant pour certains de la fin du XIXe siècle, et n'ayant fait l'objet d'aucune rénovation majeure.

Le projet de démolition et de reconstruction permet de répondre au défi écologique par des ambitions environnementales fortes, au regard de la faiblesse écologique du bâti existant et de ses abords.

Commentaire

Les interrogations exprimées ont trouvé, pour certaines, des réponses adaptées : c'est le cas notamment pour la végétalisation, avec l'indication des surfaces d'espaces verts créés et des plantations, et pour les labels énergétiques des futures constructions. D'autres points ne sont que peu ou pas abordés (pollution, place de la voiture, choix écarté de la rénovation).

On relève qu'à l'occasion de la MEC du PLU, des compléments ont été apportés au règlement, afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement.

Enfin, il est à juste titre précisé qu'il y a bien eu une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU (évaluation qui figure dans le dossier d'enquête).

Sous-thème 1.4 : Coût et budget du projet

Ce thème est principalement évoqué par des opposants au projet, estimé pharaonique, et d'un coût prévisionnel jugé très élevé ; coût qui au final pourrait être bien plus lourd, avec les actualisations et dans le contexte d'une forte inflation ; ce coût excessif, son impact sur les deniers publics, et au final sur les contribuables, est déploré, et mis en regard d'une opération à l'intérêt général peu avéré ; « projet dispendieux et coûteux », « pharaonique », qui « mettra à mal le budget de la Ville et les fonds publics engagés », « non à la gabegie », « projet dépassé en ces temps de sobriété ». Quelques contributeurs suggèrent une autre utilisation du budget prévu pour ce projet (aider à rénover les passoires énergétiques, aider les plus démunis).

On trouve également des interrogations sur le montage financier du projet, sur le financement de la construction du cinéma, et de son éventuel déficit d'exploitation. Un certain flou dans le dossier, et des imprécisions, sont regrettés.

Quelques intervenants indiquent qu'une autre opération est également projetée (sur le centre culturel Pompidou) qui pèsera aussi sur le budget communal.

Eléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

A ce stade du projet, le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conformément aux dispositions des articles R.112-4 à R.112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, doit être constitué d'une appréciation sommaire des dépenses, déjà présentée en page 44 du dossier de DUP. De fait, le dossier est complet et les données ont été clairement publiées conformément au cadre réglementaire.

Néanmoins, la question formulée par quelques vincennois est légitime. La ville de Vincennes a évidemment fait réaliser une estimation de l'équilibre économique du projet par des experts du secteur comportant notamment des estimations de dépenses et de recettes. L'écho reçu par la profession nous confirme qu'il ne donnera lieu à aucune difficulté de cet ordre. Ce d'autant qu'il ne s'agit pas de porter un cinéma municipal, mais un cinéma indépendant financé par une société privée.

Cette opération n'obérera pas les finances communales hormis la contribution financière de surcharge foncière relative à la construction de logements sociaux et à celle de l'équipement culturel (hors cinéma) et d'une partie des places de parking.

Commentaire

Sur ce volet de l'opération, les éléments de réponse apportés sont de nature à rassurer les intervenants inquiets du poids de l'opération sur les finances publiques. Si le dossier ne contient qu'une appréciation sommaire des dépenses (pièce exigée par le Code de l'expropriation) et non un bilan prévisionnel des recettes et des dépenses (qui n'est pas exigé dans ce cadre), la mise en œuvre du projet ne devrait pas donner lieu à des difficultés, et le poids sur le budget communal sera limité à une contribution pour la surcharge foncière pour les logements sociaux et l'équipement culturel, et une partie des places de stationnement.

Sous-thème 1.5 : Utilité publique

La question de l'utilité publique est très débattue. Si quelques participants considèrent que les objectifs et le contenu du projet relèvent bien de l'intérêt général, au vu des « *dégradation du bâti, vétusté des logements, aménagement daté du cinéma, qualité très moyenne des restaurants* », la question de l'utilité publique est majoritairement soulevée par les détracteurs du projet. Les arguments le plus souvent avancés sont d'une part celui d'un programme composé en grande partie d'éléments privés, d'activités commerciales (cinéma, hôtel) et d'autre part celui de démolir des éléments existants pour les reconstruire ; « *l'expro a pour objet de répondre à une demande des gérants du cinéma* », « *a pour but de permettre l'implantation, avec l'argent public, d'un hôtel de luxe* », « *réalisations de prestige inutiles* », « *projet démesuré qui n'est pas d'utilité publique* ».

Eléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

Ce recours à l'expropriation n'est pas mis en œuvre pour un projet privé mais bien pour la réalisation d'une ambition communale portée par les habitants, qui sont nombreux à soutenir ce projet. 78 participants utilisent le terme « avis favorable au projet » dans leurs observations.

L'opération proposée répond à une finalité d'intérêt général : la lutte contre la dégradation et la vétusté des immeubles, la renaturation de l'ilot et la construction de logements sociaux, d'un équipement culturel (hors cinéma) dans une logique de mixité sociale venant compléter l'offre d'un cinéma de quartier rénové et d'un hôtel de qualité à proximité de château.

Commentaire

Le porteur du projet souligne sur ce point qu'il ne s'agit pas de réaliser un projet privé mais bien une opération d'intérêt général, visant à répondre à plusieurs objectifs : lutte contre la dégradation d'immeubles vétustes, construction de logements sociaux, nouveau cinéma, hôtel...rappelant ainsi les éléments qui figurent dans le dossier d'enquête.

Sous-thème 1.6 : Propositions alternatives

Des propositions sont évoquées dans plusieurs observations. Les plus fréquentes sont de conserver et rénover les bâtiments existants, avec un programme inchangé (hôtel, cinéma, logements, commerces), puisque ces éléments existent déjà dans le périmètre de l'opération ; ou de se contenter d'aider les propriétaires à rénover leurs biens ; ou de se limiter à l'utilisation de la parcelle déjà acquise au 3 avenue de Paris, périmètre Sud, pour un programme de logements et/ou un nouveau cinéma. Il est, très rarement, évoqué d'autres idées (un parking en hauteur, un grand parc, un square au 3 avenue de Paris, une maison des citoyens).

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

L'enquête publique porte sur l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU. Elle ne saurait être un lieu de propositions alternatives de projet urbain. Cette dernière remarque ne concerne pas l'objet de l'enquête publique.

Commentaire

La brève réponse se limite à indiquer que l'enquête publique préalable à une DUP porte sur un projet défini, ne permettant pas l'examen de propositions alternatives.

Thème 2- Observations sur les éléments de programme de l'opération

La quasi totalité des contributions évoque, en tout ou partie, les éléments du programme envisagé.

Sous-thème 2.1 : Le cinéma

C'est le sujet que l'on retrouve le plus fréquemment, et avec des positions très tranchées. De nombreux intervenants se félicitent du projet de déplacement et d'agrandissement du cinéma Le Vincennes, exposant leur attachement à ce cinéma indépendant, la qualité de sa programmation, ses labels, sa proximité, ses prix abordables ; ils font valoir que le cinéma, décrit comme chaleureux, convivial, dynamique, joue un rôle important dans la vie de la ville, en participant notamment à des événements culturels majeurs : « *équipement culturel très important* », « *maillon essentiel pour la vie culturelle de Vincennes* », nécessité de « *préserver et agrandir notre cinéma indépendant* », « *projet plus que nécessaire* », « *source de culture... à prix abordable* », « *toute notre famille a hâte de profiter de ce nouvel espace* », ou encore « *une question de pérennité de ce cinéma de quartier à Vincennes* ».

Les détracteurs s'opposent vivement au projet ; en premier lieu en raison de la baisse de la fréquentation des salles (les chiffres du CNC sont mentionnés, ainsi que divers articles de presse sur le sujet) ; baisse qui ne peut être imputée seulement à l'épidémie de Covid, car étant aussi liée à des tendances structurelles, dont le développement des plateformes numériques ; cette baisse rendrait inutile l'aménagement d'un cinéma plus grand, alors que le public est en nette diminution ; des participants évoquent le « *cinéma français biberonné par les subventions publiques* », le refus de « *payer des millions pour le seul intérêt privé des gérants du Vincennes* », l'idée qu'une 5^{ème} salle « *relève plus de la mégalomanie que du bon sens* » et le sentiment « *des gérants de cinéma abreuvés de subventions qui comme des enfants gâtés veulent un jouet plus grand et plus beau sans se soucier des difficultés économiques* ».

Par ailleurs il est avancé que Vincennes dispose de plusieurs autres salles susceptibles d'accueillir les scolaires, pour lesquels il n'y aurait donc pas de nécessité de nouvelle salle ; il est aussi indiqué que les salles de classe sont maintenant équipées pour les projections de films ; il est déploré le recours à l'expropriation, et à un financement public, pour un équipement privé, et l'incertitude sur le montage de l'opération.

Enfin, il faut préciser que le dépôt d'une observation par les gérants du cinéma a provoqué quelques réactions, s'étonnant d'une prise de position du représentant d'une structure partie prenante du projet.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Vincennes partage une histoire forte avec le cinéma et a la chance de pouvoir conserver en centre-ville un cinéma indépendant privé doté de 4 salles. L'engouement des Vincennois pour ce cinéma est une chance, son transfert, son agrandissement et sa capacité à pouvoir s'adapter aux attentes des habitants une autre. La programmation du futur cinéma permet son amélioration suivant un cahier des charges étudié avec l'équipe actuelle du cinéma. Ce transfert du cinéma de l'autre côté de l'avenue de Paris permettra de créer une salle supplémentaire et d'augmenter le nombre de places au total, mais également de répondre aux normes actuelles de confort et d'accueil. La juxtaposition avec le futur hôtel favorisera aussi la présentation d'avant-première ou de soirées événementielles. Le déplacement du cinéma au 3, avenue de Paris avec une capacité d'accueil supérieure (700 places) répond aux normes actuelles de confort. L'enquête publique a permis de vérifier l'adhésion du public au projet de transfert du cinéma.*

- Pour répondre au questionnement relatif à la baisse éventuelle de la fréquentation, il est constaté le phénomène inverse à Vincennes. L'agrandissement du cinéma est justifié par l'augmentation de sa fréquentation ces dernières années décrite dans le dossier (+18.9% entre 2018 et 2019), et la nécessité de lui donner les normes de confort modernes que demandent les spectateurs.

Chiffres d'entrées ces 5 dernières années :

-2017 : 166.890

-2018 : 154.309

-2019 : 183.447

-2020 : 63.759 (fermeture confinement Mars à Juin, puis fin Octobre à Décembre).

-2021 : 87.370 (sur 7 mois)

-2022 : 120.101 à fin octobre 2022

-2023 : 160.000 estimés

Malgré les conditions actuelles de confort et l'absence de possibilité d'extension de l'équipement, le cinéma accueille plus de 150 000 spectateurs par an. L'augmentation capacitaire et la mise au standard d'accueil justifient ce projet.

- Enfin, concernant les observations portant sur le maintien d'un cinéma indépendant, en application de l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme, l'exploitant du cinéma « le Vincennes » bénéficiera d'un droit de priorité pour occuper le futur cinéma prévu dans l'opération, droit de priorité qui sera imposé au futur maître d'ouvrage de l'opération. Il s'agit du même cadre juridique que celui appliqué aux commerçants du linéaire du trottoir Nord de l'opération. Ce montage permettra de conserver l'indépendance et de maintenir l'équipe en place, de ce lieu culturel tant apprécié des Vincennois.

Commentaire

La réponse rappelle les arguments ayant conduit à prévoir dans l'opération le transfert du cinéma et son agrandissement, expose que sa fréquentation est en hausse, à l'inverse du mouvement de baisse globalement constaté, et confirme que le nouveau cinéma restera indépendant et privé ; ces éléments paraissent de nature à rassurer, au moins en partie, les participants à l'enquête. A l'inverse les observations sur les autres salles de projection existantes à Vincennes, sur le public scolaire, et sur l'absence dans le dossier de précisions sur le montage de l'opération, ne sont pas ou peu évoquées.

Sous-thème 2.2 – L'hôtel

Cet élément du programme de l'opération est également évoqué à de nombreuses reprises. Quelquefois avec des considérations favorables, sur le besoin d'un hôtel haut de gamme dans la ville, sur l'attractivité de Vincennes, sur l'intérêt de soutenir le tourisme (qui bénéficie aussi aux commerçants et artisans) ou encore sur la contribution de l'hôtel au budget de l'opération ; « offre d'hôtel indispensable à Vincennes ».

Mais le plus souvent les observations sont plus critiques : « nul besoin d'hôtel de luxe », existence dans la ville de nombreux hôtels dont certains à proximité du site concerné, équipement qui ne bénéficiera pas aux vincennois, préférence des touristes pour se loger dans Paris, baisse du tourisme d'affaires suite aux crises sanitaires et énergétiques (davantage

de télé-travail, et de réunions à distance). Enfin le caractère privé et commercial de l'établissement est souligné.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *L'étude de marché réalisée par MKG Consulting EMEA (en annexe 2 du dossier d'enquête : fichier pdf nommé « Etude_implantation_projet hôtelier_av_paris_mkg_consulting_emea ») de décembre 2020 démontre l'intérêt d'une offre hôtelière de qualité absente à proximité du site. Il existe bien une offre hôtelière à Vincennes mais marquée par une prédominance du créneau économique (près de la moitié des chambres), devant les créneaux super-économiques et milieu de gamme (un quart de l'offre environ pour ces 2 créneaux). L'hôtel de qualité viendra compléter l'offre déjà existante.*

Pour ce type d'opération, on ne peut tenir compte de la particularité du contexte actuel (post covid), car on se projette à 5 ans et au-delà. Ainsi, l'étude a démontré que les capacités actuelles sont restreintes (de 11 à 43 chambres) et ne permet pas d'accueillir de groupes de loisirs ou d'affaires. Une offre hôtelière d'environ 60 chambres répondra à ce besoin.

- *Nombreux sont les commentaires favorables à l'accueil d'une clientèle d'affaires des séminaires professionnels et, pour les Vincennois, d'une possibilité offerte d'accueil de leurs familles et amis en proximité.*

- *Enfin, concernant la remarque sur le caractère privé de l'hôtel, la Ville n'a ni la compétence de réaliser ni de gérer un hôtel de tourisme. Le caractère privé et commercial d'une telle activité ne se pose donc pas.*

Commentaire

Il est rappelé le contenu de l'étude de marché, qui figurait dans le dossier d'enquête, sur l'implantation d'un hôtel de standing à Vincennes, et confirmé le caractère privé et commercial d'un tel établissement. Les critiques exprimées, notamment sur l'évolution du tourisme et la possible baisse de la fréquentation des hôtels, ne sont que rapidement évoquées.

Sous-thème 2.3 – Les logements

Les logements sont un élément de programme moins contesté ; même par les détracteurs du projet, dont une bonne partie exprime son soutien à la réalisation de logements sociaux.

Les observations favorables évoquent le besoin de logements, les obligations légales fixées par la loi SRU, la mixité sociale.

Mais d'autres observations sont en désaccord et font valoir divers arguments : la possibilité de faire des logements au 3 avenue de Paris, sans avoir besoin d'exproprier ni de démolir coté nord ; la possibilité de construire des logements sociaux ailleurs (patrimoine de la ville, de la VINCEM, préemptions, etc..) ; le fait que les logements sociaux ne bénéficieraient que rarement à des familles ; l'utilisation des logements comme prétexte pour faire passer des projets privés ; l'incertitude sur le nombre de logements sociaux qui seront effectivement réalisés ; la faible part du logement social dans le programme global. Il est parfois déploré

que la mairie « tente de faire passer ces projets privés en invoquant une part tout à fait mineure de logements sociaux », qui ne seraient « qu'un prétexte pour faire passer un projet qui dénature le sens d'utilité publique ».

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Aucune opposition concernant la programmation de logements dans le projet n'a été formulée. L'unique question porte sur la répartition et le nombre de logements. 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.*

Commentaire

La réponse est succincte, mais suffisante pour justifier l'inclusion dans le programme de l'opération de logements sociaux, et leur proportion.

Sous-thème 2.4 – Les places de parkings

Les places de stationnement ont donné lieu à des interrogations sur leur nombre exact et leur répartition ; sur leur utilité, alors que des transports en commun existent à proximité ; sur le contresens consistant à construire des parkings alors qu'il faudrait promouvoir des modes doux de déplacements ; sur leur emplacement côté Nord, alors que l'hôtel sera positionné côté Sud ; « c'est un contresens historique », « une vision passéiste des mobilités ».

On relève également quelques appréciations plus favorables, évoquant le besoin d'emplacements dans le quartier ; le fait que même avec des évolutions des mobilités il y aura toujours des voitures en ville ; la possible utilisation des places par des habitants ne disposant pas de parkings privés.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Le nombre exact de places de stationnement est celui indiqué dans le dossier d'enquête publique, c'est à dire 80 places dont 20 ouvertes au public. Leur répartition est définie en fonction des règles du PLU, il s'agit d'une obligation réglementaire. L'étude de stationnement réalisée par COSITREX (en annexe 3 du dossier d'enquête : fichier pdf nommé « Etude_etude_circulation_stationnement ») de décembre 2020 a relevé un stationnement en surface saturé quelle que soit la période et a confirmé la nécessité de ne pas aggraver la situation.*
- *Il est trop tôt pour préciser la ventilation des 20 places ouvertes au public mais il s'agira prioritairement des places attribuées à l'hôtel ainsi qu'aux commerces.*

- *Enfin, cet ouvrage comprendra des dispositions nécessaires en matière de prévention du risque d'inondation de la nappe phréatique.*

Commentaire

L'obligation réglementaire de prévoir des parkings pour certaines destinations, et la situation du stationnement de surface, sont exposées ; le nombre de places de stationnement indiqué dans le dossier (80 places) est confirmé, mais pas la répartition de celles-ci.

Sous-thème 2.5 – Les autres éléments

On ne relève que peu d'observations relatives aux commerces ; elles soulignent que les locaux commerciaux existent déjà et pourraient être rénovés, ou s'inquiètent de l'installation de commerces de luxe, pour la clientèle de l'hôtel de standing, ou font remarquer qu'un des commerces sera remplacé par une entrée de parking, ce qui n'améliorera pas l'attractivité recherchée. Quant au projet de local culturel, il n'a pas fait l'objet de remarque.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

Ne concerne pas l'objet de l'enquête publique.

Commentaire

Les observations, certes rares, évoquant les locaux commerciaux actuels ou futurs, n'ont pas reçu de réponse directe.

Thème 3- Observations sur les impacts de l'opération

Sous-thème 3.1 -Impacts sur les parcelles voisines

De nombreux intervenants, habitant le plus souvent à proximité immédiate du projet, ont fait part de leurs inquiétudes sur les effets négatifs de l'opération, notamment par la construction de bâtiments R+6 ; il est décrié la diminution de la luminosité et de l'ensoleillement ; la perte de la vue sur le donjon du château ; la diminution des espaces verts en cœur d'îlot ; la disparition d'un arbre remarquable et d'un puits très ancien ; une baisse de la valeur des biens est redoutée ; le projet «*boucherait la vue des riverains sur le château et les priverait de lumière*» . Il est également mentionné le cas des appartements du 36 avenue de Paris dont les fenêtres seraient expropriées et murées ; certains habitants «*vont se faire tout simplement emmurer*». Une observation suggère de respecter une distance d'au moins 1,90 m entre le nouveau bâtiment et l'immeuble du 36 avenue de Paris.

Plusieurs intervenants ont évoqué une étude d'incidence du projet sur le voisinage, demandée lors de la précédente enquête publique, et souhaitent savoir si cette étude a été réalisée.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Vincennes est une ville de 1ère couronne soumise aux contraintes d'un tissu urbain dense. Si on comprend la préoccupation des riverains, nous devons rappeler qu'il n'existe pas aujourd'hui de droit à la vue sans « servitude de vue », et encore moins en tissu urbain dense.*
- *Par ailleurs, concernant la remarque relative à l'arbre, la ville a missionné en septembre 2021, un bureau d'étude pour identifier et qualifier les spécimens jugés « remarquables » pour leurs qualités intrinsèques ou par leur contribution au paysage urbain vincennois. Ce sont environ 250 arbres (isolés ou groupés) qui ont été protégés. Aucun arbre remarquable n'a été identifié à cette adresse. Dans le projet, des arbres seront plantés en plus de l'existant.*
- *Sur le point relatif au puits, un ouvrage de cette nature a été identifié sur le plan de cadastre de 1854, sur une parcelle partagée avec celle du 36 avenue de Paris. Il n'est plus référencé au cadastre actuel. Historiquement, l'absence de cours d'eau à Vincennes et la canalisation des rus pour l'alimentation du château a donné lieu à la construction de nombreux puits. Il n'est donc pas surprenant de trouver un ouvrage de cette nature à cette adresse, mais n'en fait pas pour autant un « puits remarquable ».*

Commentaire

Les réponses transmises sont partielles ; des explications sont apportées pour justifier les impacts du projet sur les immeubles voisins, évoquer l'absence de servitudes de vue, et répondre aux considérations sur les arbres et le puits, estimés remarquables par des intervenants ; d'autres points, comme les fenêtres du 36, ne sont pas traités ici mais il a été évoqué, dans un § précédent, leur caractère illégal ; la question d'une étude d'incidence du projet sur les propriétés voisine, étude qui aurait été demandée lors d'une précédente enquête, n'est pas abordée.

Sous-thème 3.2 - Impacts sur les commerces existants

Des intervenants regrettent la disparition, avec la mise en œuvre du projet, des deux établissements existants : le bar Le Sauvage, décrit comme convivial, fréquenté par des vincennois de tous âges, à l'ambiance chaleureuse, aux prix modérés ; et le restaurant El Gringo, moins souvent évoqué, mais présenté comme un établissement fréquenté et apprécié. Il est exposé qu'à contrario le projet comportera la réalisation d'un hôtel de luxe, dont les vincennois ne profiteront pas.

Le restaurant El Gringo est « une institution locale qui attire une clientèle de proximité » ; à propos du bar Le Sauvage, il est regretté « on détruit un lieu apprécié de tous pour mettre un hôtel où nous n'irons jamais » ou encore « perdre de lieux comme le Sauvage et El Gringo pour des bars destinés à des touristes fortunés ».

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

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 occuper le futur locaux commerciaux prévus dans l'opération, 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.

Commentaire

La réponse fait état d'une possible réinstallation des restaurants existants, par le bénéfice d'un droit de priorité. Il n'est pas toutefois pas expliqué comment ces restaurants pourraient continuer à fonctionner pendant la phase de travaux, qui impliquera leur fermeture et la démolition des locaux où ils sont actuellement installés.

Sous-thème 3.3 - Impacts environnementaux

Des inquiétudes sur les possibles effets négatifs du projet ont été exprimées : elles ont trait à la hausse de la circulation automobile (sur une avenue décrite comme déjà très polluée et bruyante, « véritable autoroute urbaine, bruyante, polluée... ») entraînant des augmentations de la pollution atmosphérique, des nuisances sonores, et des difficultés de circulation ; à l'accroissement des difficultés pour les déplacements piétons, notamment pour traverser l'avenue de Paris ; à l'abattage des arbres d'alignement. Plusieurs observations s'étonnent du manque d'une étude d'impact environnemental dans le dossier, pour un projet de cette ampleur.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Conformément aux articles du R 104 28 et suivants du Code de l'Environnement, le dossier de MECPLU a été transmis à l'autorité environnementale qui a émis un premier avis en date du 25/06/2021 demandant la réalisation d'une Evaluation Environnementale de la Mise en Compatibilité du PLU de Vincennes par DUP. Contrairement à ce qui est dit, cette étude a bien été jointe au dossier de DUP, en annexe n°7 de celui-ci (fichier pdf nommé « Annexe_7_1_Rapport EEMECPLU_VF_24 11 2021 »). Un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser cette évaluation environnementale. Ainsi, à partir des conclusions de cette étude, des modifications au dossier de MECPLU intégrant les exigences environnementales ont été ajoutées, et transmis à l'autorité environnementale qui a donné son dernier avis le 10 mars 2022.*
- *Enfin, les arbres d'alignement qui caractérisent l'avenue de Paris seront maintenus. Le chantier n'a pas vocation à dégrader les abords du site de l'opération.*

Commentaire

Le projet n'a pas donné lieu à une étude d'impact, mais la mise en compatibilité du PLU a bien fait l'objet, à la demande de l'Autorité

environnementale, d'une évaluation environnementale ; je confirme que cette étude figure bien dans le dossier d'enquête.
On relève que les arbres d'alignement implantés sur l'avenue de Paris seront conservés.
Les autres points soulevés (circulation, pollution...) ne sont pas directement traités.

Sous-thème 3.4- Observations sur les risques du projet

Il est fréquemment mentionné les impacts négatifs et risques, pour les immeubles voisins, liés à la création d'un parking souterrain de 3 niveaux de sous-sol : « *le parking souterrain met en danger les immeubles* » ; menaces pour la sécurité du bâti, pour les fondations ; risques d'effondrement, alors que le sous-sol est peu stable, que le métro passe dans l'avenue, qu'il y a un ruisseau et un puits dans les parcelles. Il est mentionné l'existence de désordres dans le terrain entre les 2 bâtiments du 36 avenue de Paris, ainsi que dans les caves de cet immeuble. Des cas d'effondrement dans la ville sont cités (parvis de la gare RER, rue Clément Vienot...).

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

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.

Les différentes observations sur ce sous-thème, ne semblent pas concerner l'objet de l'enquête publique.

Commentaire

La réponse évoque des études techniques à venir, et relatives au sous-sol, aux nuisances (bruit, perte d'ensoleillement), ce qui paraît de nature à répondre, au moins partiellement, aux inquiétudes exprimées.
Les cas rapportés d'effondrement dans d'autres secteurs de la ville ne sont effectivement pas en rapport avec la présente enquête.

Thème 4- Observations sur la procédure, le dossier, l'enquête publique

Sous-thème 1 – Procédure

Quelques observations évoquent la concertation mise en oeuvre sur le projet, qui est critiquée dans ses modalités (juste après la fin du confinement, en début de période estivale) et dans son objet (portant sur un projet déjà défini, ne laissant pas de place aux propositions et à une co-construction). Il est parfois indiqué que le projet a évolué depuis la phase de concertation, ce qui entraîne confusion, voire tromperie.

Plus rarement il est question de l'information délivrée par la mairie, estimée insuffisante, une personne parlant même de « déni de démocratie ».

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *Une première concertation préalable relative à ce projet s'est tenue du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020 avec deux réunions publiques (vendredi 10 juillet et lundi 5 octobre 2020) pour présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet envisagé et recueillir toutes les observations susceptibles de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération. Ces consultations préalables ont d'ailleurs permis d'ajuster le projet proposé. C'est le propre de tout projet concerté, faire l'objet de modifications en fonction des observations reçues. En outre, dans le cadre de l'évaluation environnementale demandée par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe), en date du 25/06/2021, une concertation a été menée sur la mise en compatibilité du PLU. Celle-ci a eu lieu du 18/10/2021 au 14/11/2021.*
- *Concernant la procédure d'enquête publique, celle-ci s'est donc déroulée conformément aux dispositions législatives et dans les conditions prévues par l'arrêté pris par la Préfecture du Val-de-Marne. Elle a bien été portée à la connaissance du public par la mise en œuvre de la publicité prévue par les textes la régissant ainsi que par des mesures facultatives complémentaires.*

Commentaire

Il est apporté des réponses sur la tenue de la concertation préalable et sur l'évolution du projet urbain soumis à l'enquête publique. Par ailleurs, je confirme que la présente enquête a fait l'objet de mesures d'information du public, conformément aux exigences réglementaires ; ces mesures de publicité sont retracées en détail dans le chapitre précédent.

Sous-thème 2 - Dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique fait l'objet de diverses critiques. Il est signalé, tout d'abord, que le dossier est lourd, qu'il est difficile de s'y retrouver et de le comprendre ; « très difficile ...pour un non-initié de comprendre le lourd dossier de DUP ». Il est aussi mentionné qu'il comporte des imprécisions ; que certains plans manquent de lisibilité, ou faussent la compréhension (par ex sur le nombre d'étages) ; qu'il y a des erreurs ou des absences dans les données (à propos de l'état des biens (« accusations calomnieuses » sur l'état des bâtiments), du nombre de salles de projection, de la fermeture de l'hôtel existant ...). L'utilisation de termes péjoratifs (« dents creuses », « bâti vieillissant »...) est regrettée. Enfin, il est relevé l'absence d'études estimées nécessaires, notamment sur les impacts environnementaux.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- Certaines observations nous font part d'un dossier conséquent. Le dossier d'enquête publique peut sembler volumineux mais il doit restituer l'ensemble des informations portant sur le projet aux habitants, et de la façon la plus transparente possible.
- Concernant la communication menée sur l'enquête publique, la forte participation démontre que l'information a bien été donnée aux Vincennois, et que le sujet est connu des habitants.
- Enfin, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU a bien été réalisée en novembre 2021 (annexe n°7_1 du dossier d'enquête : fichier pdf nommé « Rapport EEMECPLU_VF 24 11 2021 »). Les réponses ont été formulées, elles ont été jointes au dossier de l'enquête publique, en annexes n°8 et n°9 de celui-ci.

Commentaire

Il est à juste titre rappelé que si le dossier d'enquête est effectivement volumineux, c'est parce qu'il doit comprendre tous les éléments permettant au public de prendre connaissance du projet présenté. Par contre, les allégations sur certaines imprécisions ou le manque de clarté de certains plans ne font pas l'objet de réponses. Sur le sujet des impacts environnementaux, il faut rappeler qu'il n'y a pas eu d'étude d'impact du projet à proprement parler, mais une évaluation environnementale de la MECDU, qui figure dans le dossier d'enquête.

Sous-thème 3 – Enquête publique

L'enquête a fait l'objet de quelques observations négatives : sur sa durée, dont la moitié pendant des congés scolaires ; avec une seule permanence fixée en week-end, les autres se tenant en semaine ; sur l'information insuffisante dont elle aurait fait l'objet (pas d'annonce dans le magazine municipal). L'affichage par le cinéma, sur sa vitrine extérieure, d'un tract appelant à soutenir le projet et à contribuer à l'enquête, a été parfois mal perçu.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

- *L'enquête publique a duré 5 semaines du 3 octobre au 4 novembre, intégrant 4 permanences dont une le samedi. Le registre était mis à disposition à l'accueil de l'Hôtel de Ville ouvert au public 6 jours sur 7. Le registre électronique était accessible en permanence ou via le site internet de la Préfecture du Val-de-Marne.*

Le nombre très important d'observations (171), montre que les habitants se sont largement mobilisés pour s'exprimer. En outre, du 22 octobre au 7 novembre, durant les vacances scolaires, nous avons réceptionné 57 observations sur le registre numérique et 16 observations sur le registre papier, ce qui correspond à la période où la mobilisation du public fût la plus forte. Cette période de congés scolaires n'a pas entravé le déroulé de la procédure, bien au contraire car la participation a augmenté.

- *Par ailleurs l'information était relayée dès le 16 septembre sur le site internet de Paris Est Marne&Bois (rubrique « Actualité »)1 ainsi que sur le site internet de la Préfecture du Val de Marne (rubrique « Avis d'Ouverture d'Enquêtes Publiques ») 2.*

Des mesures complémentaires d'information du public ont également été mises en œuvre ; un article de fond a annoncé l'enquête dans le magazine municipal « Vincennes info » d'octobre (p.15) qui a été distribué au début du mois d'octobre dans toutes les boîtes aux lettres des Vincennois et dans de nombreux équipements publics. Article placé en une du site internet de la ville, tout au long de l'enquête (vincennes.fr).

Cet article a également été relayé sur les sites internet (facebook...), et relayé dans les newsletters.

Enfin, sur la remarque portant sur le tract du cinéma, on rappelle qu'il ne s'agit pas d'une affiche officielle, et que durant ce temps démocratique chacun a le droit de défendre ou non le projet et de l'afficher publiquement.

NB : 3 photos sont jointes dans ce §, afin de montrer la publicité faite sur la tenue de l'enquête publique : sur le site Internet de l'EPT, sur celui de la ville, et par une newsletter.

Commentaire

Concernant la tenue de l'enquête publique, je rappelle que celle-ci a duré 5 semaines, dont 3 semaines hors période de congés scolaires ; que j'ai tenu 4 permanences dont l'une un samedi matin ; que le dossier d'enquête et le registre étaient disponibles en mairie de Vincennes (aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public) et sur Internet (24h sur 24 et 7j sur 7). Je confirme que la participation du public a été importante, y compris pendant la dernière semaine de l'enquête.

Au sujet de la publicité de l'enquête, point déjà évoqué plus haut, les mesures prescrites ont bien été réalisées, ainsi que des moyens complémentaires.

Enfin, je confirme, à propos de la participation à l'enquête des gérants du cinéma, que l'enquête publique est ouverte à tous, sans exclusion.

Thème 5- Observations sur la mise en compatibilité du PLU

On ne relève que quelques observations sur le volet MECDU ; les rares intervenants ayant évoqué le sujet font état d'un avis favorable, car lié à un projet qu'ils soutiennent, à l'exception d'une personne qui indique que la commune ne respecte pas les règles qu'elle a elle-même fixées, puisqu'il faut les modifier pour permettre le projet.

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

La seule observation mettant en doute l'action de la Ville sur la réglementation urbaine vis-à-vis du projet ne concerne pas l'enquête publique.

Commentaire

Sur ce sujet très peu évoqué par les participants à l'enquête publique, la réponse du porteur du projet n'appelle pas de commentaire.

Thème 6- Observations sur des sujets divers ou hors sujets

Enfin, les contributions recueillies évoquent parfois des points divers ou extérieurs au projet soumis à enquête. On relève ainsi : l'arrivée prochaine de la DGSE dans le fort de Vincennes ; le droit de préemption sur l'immeuble voisin du 3 avenue de Paris ; le manque d'aires de jeux dans le quartier ; le manque d'information de la part de la municipalité ; l'absence dans la ville de lieux tournés vers la santé positive, la participation citoyenne, l'éco-citoyenneté ; l'action municipale centrée sur le court terme et non sur les impacts à long terme ; la nécessité de changer radicalement de modèle urbain, pour répondre aux crises et faire face aux enjeux environnementaux...

Éléments de réponse du porteur du projet

(Repris ici en caractères italiques, sans modification ni correction)

Ces observations ne concernent pas l'objet de l'enquête publique.

Commentaire

L'enquête publique a donné lieu, de la part de quelques contributeurs, à des interrogations ou considérations sur des sujets divers, n'entrant pas directement dans le cadre du projet soumis à enquête. Le porteur du projet n'a pas souhaité apporter des éléments de réponse sur ces sujets.

Enfin, je dois préciser que le mémoire en réponse complet (joint en annexe du présent rapport) est composé de :

1- un exposé du contexte de l'enquête publique : objet, composition du dossier ; le projet envisagé ; le projet de mise en compatibilité du PLU ; des modalités réglementaires d'information respectées ; une mobilisation importante ;

2 – une partie « Synthèse des contributions et réponses apportées », organisée selon les thèmes et sous-thèmes dégagés dans le PV de synthèse ; c'est le contenu de cette partie que j'ai inséré, pour chacun des sujets, ci-dessus ;

3 – des pièces annexes ;

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête du 10 novembre 2022 réalisé par la Commissaire-enquêtrice Mme Brigitte Bourdoncle

Annexe 2 : courriers EPFIF « prises de contact avec les propriétaires » 2019 et 2020

Annexe 3 : PV 6670 sur la classification des locaux au titre de la CCI sur le territoire communal (Maisons, Immeubles et Dépendances)

Annexe 4 : PV commissions communales des 24 mai 2012 et 27 juillet 2016

Annexe 5 : PV de constat d'huissier du 28 novembre 2022 _Hôtel le blason.

Deuxième partie : conclusions et avis motivés

I- Conclusions

I-1 Objet, cadre juridique, dossier d'enquête, déroulement de l'enquête publique :

* 1.1.a-L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique se situe dans le cadre d'un projet de requalification urbaine envisagé à Vincennes, et portant sur deux secteurs situés de part et d'autre de l'avenue de Paris : d'une part la parcelle du 3 avenue de Paris, côté Sud, d'autre part les parcelles 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, côté Nord.

L'opération projetée vise à requalifier le secteur, avec la démolition de bâtiments vétustes et souffrant d'un manque d'entretien, l'amélioration de la cohérence architecturale de ce site tout proche du château, et la construction d'un programme mixte comportant des logements, des équipements, et des commerces.

Le programme global de cette opération comprend :

- 70 logements dont la moitié de logements sociaux ;
- des commerces en pied d'immeubles ;
- un hôtel de standing d'environ 60 chambres ;
- un restaurant à l'angle av.de Paris -rue de Montreuil ;
- un complexe cinématographique de 5 salles ;
- un local culturel ;
- un parc de stationnement d'environ 80 places.

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement nécessite la maîtrise foncière des parcelles. Or, pour recourir si besoin à l'expropriation, il est nécessaire que le projet soit préalablement déclaré d'utilité publique, ce qui impose la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Un premier projet, initié par délibération du Conseil municipal de Vincennes du 22 juin 2016, avait fait l'objet d'une procédure de DUP, qui a abouti à un arrêté préfectoral déclarant l'opération d'utilité publique et à un arrêté préfectoral de cessibilité, mais ces deux arrêtés ont été annulés par la juridiction administrative.

Il est donc apparu nécessaire de relancer la procédure d'expropriation, pour un projet urbain ayant fait l'objet d'évolutions. Cette nouvelle procédure est conduite par l'EPT (établissement public territorial) Paris Est Marne et Bois. La DUP est sollicitée au bénéfice de l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France).

Par ailleurs, le projet nécessite de mettre en compatibilité le PLU (Plan local d'urbanisme) de la ville de Vincennes. L'évolution porte sur le zonage et le règlement, avec création dans le zonage UVp, qui couvre actuellement le quartier où se situe le projet, de deux secteurs : UVp1 correspondant à l'actuel UVp, et UVp2, avec des règles adaptées au projet urbain en question.

L'objet de la présente enquête publique unique est donc la demande de déclaration d'utilité publique du projet de requalification urbaine envisagé sur les parcelles des 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vincennes.

* 1.1.b-Le cadre juridique

Le Code de l'expropriation fixe le cadre juridique de l'ensemble de la procédure d'expropriation et notamment les règles relatives à l'utilité publique, à la DUP, et à l'enquête parcellaire.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme définit les règles pour la mise en compatibilité d'un Plan local d'urbanisme (PLU) lorsque une opération faisant l'objet d'une DUP n'est pas compatible avec ce document. L'enquête publique concernant cette opération doit porter à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du PLU. Cette enquête publique unique est réalisée selon les dispositions du Code de l'environnement.

La présente enquête publique s'inscrit donc dans le cadre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du Code de l'urbanisme, et elle est régie par le Code de l'environnement.

* 1.1.c-Le dossier d'enquête

Le dossier préparé pour l'enquête publique, que j'ai présenté en détail dans le rapport, me paraît correspondre à ce qui est exigé par la réglementation. Il est clairement présenté et organisé, permettant ainsi au public d'y trouver les informations recherchées ; il comporte en particulier une notice explicative du projet, qui expose notamment l'objet de l'opération et son contexte, le périmètre et le programme, un plan de situation et le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, une appréciation sommaire des dépenses et la justification de l'utilité publique du projet. Il comporte également les pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU de Vincennes, dont l'évaluation environnementale et les avis rendus à ce sujet par la MRAe, celles concernant la concertation dont le projet a fait l'objet, ainsi que plusieurs études.

J'estime que le dossier d'enquête est globalement clair, correctement organisé, de lisibilité convenable, et bien compréhensible par le public.

Lors de l'enquête, des interrogations ont parfois été exprimées par le public sur la lisibilité de certains plans, et sur des imprécisions dans le dossier, notamment concernant le montage de l'opération ; sur ce sujet, des éléments de réponse ont été communiqués dans le mémoire du porteur de projet.

Il me semble toutefois que le dossier gagnerait en lisibilité et en intérêt si quelques documents graphiques (plan général des travaux, schéma d'insertion du projet dans son environnement) figuraient dans un plus grand format (format A3 ou A4) plutôt que les petits formats insérés dans le dossier, et s'il était complété sur les questions de mise en œuvre de l'opération avec, au minimum, les éléments communiqués à la suite de l'enquête publique (montage, cinéma, aspect financier, phasage...). J'émettrai une recommandation en ce sens.

* 1.1.d-Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2022, s'est tenue du 3 octobre au 4 novembre 2022 inclus. Elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément aux modalités définies.

L'information du public sur sa tenue a été largement assurée, avec les mesures de publicité prévues : par voie d'insertion dans la presse, d'affichage de l'avis d'enquête, et d'annonce sur les sites Internet (Préfecture du Val-de-Marne, mairie de Vincennes, EPT). En outre, des mesures complémentaires ont été mises en œuvre, avec des articles dans le magazine municipal, « newsletters », et site Facebook de la commune.

Mes quatre permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public. On relève une forte participation du public à l'enquête, avec 20 visiteurs accueillis au cours des permanences, et un total de 171 contributions écrites (dont 138 sur le registre numérique et 33 sur les registres papier) ; 4 registres papier ont été remplis.

Je signale que l'enquête publique a fait l'objet de quelques observations négatives : sur sa durée, dont une partie pendant des congés scolaires ; sur l'organisation d'une seule permanence pendant le week-end (les 3 autres ont eu lieu en semaine) ; sur une information estimée insuffisante ; une affichette émanant du cinéma et appelant à y participer a par ailleurs été déplorée.

Ces remarques ne me paraissent pas justifiées : l'enquête publique a duré 5 semaines, dont 3 semaines en dehors de toute période de congés scolaires ; une permanence a été tenue un samedi matin, les 3 autres en semaine, comme c'est généralement le cas ; les mesures d'information sur sa tenue ont bien été effectuées, dans les délais

prescrits ; les modalités de l'enquête, avec le dossier complet et un registre disponibles en mairie d'une part, la mise en ligne du dossier et un registre numérique d'autre part, permettaient d'assurer l'information et l'expression du public, dans de bonnes conditions ; enfin, j'observe qu'une enquête publique est ouverte à tous, y compris aux gérants et exploitants d'établissements situés dans le périmètre du projet.

Le niveau élevé de la participation démontre bien que l'enquête publique a réussi à remplir ses objectifs d'information du public sur le projet et de recueil de ses observations.

En conclusion de ce développement consacré à l'enquête publique, je constate que :

- *la procédure a été conduite selon les règles fixées par la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;*
- *le dossier préparé pour l'enquête publique était clair et correctement organisé, comportant les éléments permettant de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ;*
- *les mesures de publicité mises en oeuvre, l'organisation satisfaisante de la réception du public et du recueil de ses observations, les quatre permanences que j'ai assurées, ont bien permis à l'enquête publique de remplir ses objectifs : permettre au public de prendre connaissance du projet et de faire connaître ses avis, demandes d'informations et de précisions ;*
- *l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, et sans aucun incident.*

En conséquence je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est effectué de manière satisfaisante.

I-2 – Les thèmes soulevés et les réponses apportées

Pendant l'enquête publique, 171 contributions ont été recueillies, abordant une grande diversité de thèmes ; certaines observations étaient particulièrement développées, et parfois accompagnées de pièces jointes.

L'analyse de ces contributions a permis de dégager une synthèse en six grands thèmes ; je ne reviens pas sur la synthèse des observations et les réponses apportées, déjà présentées dans le rapport, mais expose ci-après mes conclusions sur ces thèmes.

1.2. a- Avis et appréciations sur le projet urbain présenté

Ce thème est présent dans la quasi-totalité des contributions, avec des interrogations sur les expropriations et évictions, sur la qualité du projet et son insertion dans le site, sur la prise en compte des enjeux environnementaux, sur le coût du projet, sur son utilité publique, et parfois

des propositions alternatives. Ces sous-thèmes, détaillés dans le PV de synthèse, ont fait l'objet de réponses argumentées du porteur du projet.

A propos de ces aspects du projet, j'observe que :

* Sur les expropriations et évictions : la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit des mesures pour les personnes directement concernées : indemnisation juste et préalable des propriétaires, relogement des locataires, droit de priorité pour les activités. On note toutefois que les deux restaurants ne pourront se reloger sur place, au moins pendant la phase de travaux, puisque les futurs locaux commerciaux seront situés du côté de l'avenue de Paris où ils sont actuellement installés ; afin notamment de préserver l'emploi des salariés de ces établissements, une aide à la recherche d'une solution de relogement temporaire ou définitive pourrait être utile ; j'émettrai une recommandation en ce sens. Par ailleurs, je n'ai pas qualité pour conclure sur la régularité juridique des ouvertures existantes sur le côté de l'immeuble du 36 avenue de Paris, et sur leur expropriation.

* Sur la qualité et l'insertion urbaine du projet ; la densification induite par le projet me paraît justifiée, dans une ville très bien desservie par les transports en commun, bien pourvue en équipements et commerces, et proche du bois de Vincennes ; l'urbanisme durable impose précisément d'utiliser au mieux les parcelles déjà urbanisées, afin de répondre aux besoins tout en sauvegardant les espaces naturels. La hauteur des futurs bâtiments (R+5+C sur le côté Sud de l'avenue, R+4+C au 30-34 av. de Paris, R+3+C pour le bâtiment d'angle) me paraît raisonnable, sur une avenue large et comptant un bon nombre d'immeubles de 5 ou 6 étages. Le respect du caractère patrimonial du secteur, qui est très proche du château de Vincennes, sera assuré par l'intervention de l'Architecte des bâtiments de France, représentant de l'Etat, garant du patrimoine. Au sujet du charme de la ville, il est permis de penser que le projet, sur ce secteur composé de bâtiments vétustes et peu entretenus et de locaux commerciaux en partie fermés, apportera une amélioration du paysage urbain.

* Sur la prise en compte de l'environnement : cet aspect n'est pas absent du projet, qui prévoit en particulier la dépollution du site de l'ancien garage, l'intégration d'espaces verts intérieurs dont une partie en pleine terre, et des plantations ; on note également le remplacement de bâtiments anciens probablement énergivores par de nouvelles constructions aux normes actuelles de performance énergétique.

* Sur la question du coût du projet et de son impact sur le budget communal : cet aspect a été souvent mal compris, du fait de l'inclusion dans le dossier de la seule estimation des dépenses prévisionnelles ; la réponse du porteur du projet permet de penser qu'il n'y aura pas de difficulté pour que l'opération parvienne à un équilibre financier, et que le poids sur les finances communales en sera limité.

* Sur l'utilité publique du projet : elle a été parfois contestée en raison d'éléments de programme à caractère commercial et privé, et justifiée par le porteur du projet au titre d'une opération d'ensemble motivée par des considérations d'intérêt général. Je me prononcerai un peu plus loin sur cette question, centrale, de l'utilité publique.

* Sur les propositions alternatives : elles ne peuvent être examinées à ce stade de l'enquête publique qui porte sur un projet arrêté ; je peux toutefois faire observer que ni la simple rénovation des bâtiments existants, ni la seule utilisation de la parcelle du 3 avenue de Paris, ne permettraient de répondre aux objectifs fixés et de réaliser le programme d'ensemble défini.

1.2. b- Les éléments du programme de l'opération

Le programme envisagé dans le cadre de cette opération de requalification urbaine est évoqué, en tout ou partie, dans la quasi-totalité des contributions. Sur ces éléments, je considère que :

* Le relogement du cinéma Le Vincennes a donné lieu à des avis très tranchés, certains participants soutenant fortement le projet, d'autres le contestant tout aussi vivement. Il me semble qu'il est difficile, sauf à vouloir prédire l'avenir, de se prononcer sur l'avenir du cinéma en général, et les chiffres relatifs à une baisse généralisée de la fréquentation des salles paraissent, pour celui de Vincennes, infirmer les prévisions pessimistes ; le cinéma est un loisir de proximité, susceptible de convenir à tous les publics grâce à la diversité de l'offre, et à des prix raisonnables ; au cas présent, compte tenu du soutien affirmé des spectateurs, du rôle joué par cette structure auprès du public scolaire, et de sa participation à la vie culturelle locale, l'aménagement d'un nouveau cinéma, plus grand et plus moderne, apparaît justifié ; son caractère indépendant et privé n'est pas remis en cause.

* L'hôtel : il est, là aussi, difficile de se prononcer sur le devenir des structures hôtelières, dans le contexte de crises sanitaires et économiques ; il semble toutefois que l'année 2022 ait vu une remontée de la fréquentation touristique à Paris et en Ile-de-France ; l'étude figurant dans le dossier d'enquête a montré une insuffisance de l'offre hôtelière à Vincennes, ville attractive et animée, toute proche de Paris mais aussi du Parc floral où se tiennent de nombreux salons, qui s'ajoutent aux manifestations organisées à Vincennes ; on peut donc penser que cet élément de programme a toute sa place dans le projet.

* Les logements : la programmation de logements est justifiée par l'ampleur de la demande en Ile-de-France, et l'intégration de logements sociaux est tout à fait opportune, compte tenu du déficit constaté à Vincennes, où le taux de logement social s'établit à 11,6 %, loin de l'objectif fixé par la loi, qui est de 25 % du parc de logements ; étant donné la densité urbaine et le manque de foncier disponible il est effectivement nécessaire de recourir à des opérations en secteur urbain diffus pour améliorer ce taux. En réponse aux remarques relatives à des logements sociaux qui serviraient de prétexte pour faire passer un programme majoritairement privé, et aux doutes exprimés sur la faible part de logement social dans le programme global de construction, sur le nombre qui sera finalement réalisé, et sur le fait qu'ils ne bénéficieront pas à des familles, je suggère que le taux de 50 % de logement social s'applique 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 ; j'émettrai une recommandation en ce sens.

* Les places des stationnement : il s'agit là d'une obligation réglementaire, afin d'éviter d'encombrer l'espace public par des véhicules particuliers ; il est donc tout à fait normal que de tels emplacements soient prévus, en complément des logements, de l'hôtel et des commerces.

1.2. c- Les impacts de l'opération

Les potentiels effets négatifs de l'opération ont été souvent évoqués par les intervenants, concernant plusieurs aspects.

* Les impacts sur les parcelles voisines : j'observe qu'il est normal qu'une parcelle puisse évoluer, dans la mesure où cette évolution se fait dans le respect des règles nationales et locales ; qu'aucun des éléments de programme du projet ne paraît de nature à apporter de la gêne ou des nuisances pour le voisinage ; que les nouvelles constructions seront réalisées dans le cadre du PLU, et seront d'une hauteur limitée ; que des espaces verts intérieurs seront aménagés, avec des plantations ; que l'impact sur la valeur des biens n'est pas démontré, dans une ville où le niveau des prix de l'immobilier est à peine en dessous des prix parisiens, et a connu une hausse de + 21,6 % en 5 ans (chiffre de la Chambre des notaires) ; d'autant plus que la rénovation du secteur, avec de nouveaux bâtiments et l'amélioration du paysage urbain, bénéficiera aussi à l'ensemble du quartier environnant.

* Les effets sur les activités commerciales existantes : côté Sud, le garage de vente et réparation automobile est fermé et muré ; de l'autre côté de l'avenue, deux des commerces sont fermés depuis des années ; le cinéma sera réinstallé ; l'hôtel est fermé. Il reste le cas du restaurant El Gringo et du bar-brasserie Le Sauvage ; j'ai déjà évoqué, ci-dessus, ces établissements, qui devront rechercher un relogement, provisoire ou définitif, et le problème de la sauvegarde des emplois de leurs salariés.

* Les impacts environnementaux : ils paraissent limités, l'opération ne portant que sur une surface foncière réduite ; la hausse de la circulation avec ses impacts (pollution, bruit), devrait être limitée, compte tenu de la proximité du métro L1 et du RER A, et de l'évolution des mobilités urbaines. Par ailleurs, le porteur du projet a confirmé que les arbres d'alignement seront conservés. Enfin, je rappelle que le projet de mise en compatibilité du PLU a bien fait l'objet d'une évaluation environnementale, et que celle ci figure dans le dossier d'enquête.

* Les risques liés à la mise en œuvre du projet, pour les immeubles voisins, sont redoutés, en particulier pour l'aménagement d'un parking souterrain de 3 niveaux (risque pour les fondations, effondrement, nappe phréatique) ; le porteur du projet a précisé dans son mémoire en réponse que des études techniques seront réalisées ; il serait souhaitable que les conclusions de ces études soient portées à la connaissance du public ; j'émettrai une recommandation en ce sens.

* Les travaux : le thème des phases de travaux, et leurs possibles nuisances, n'a pratiquement pas été abordé par les intervenants, sinon

pour demander que le cinéma ne connaisse pas d'interruption de fonctionnement. Or il me semble que la réalisation de l'opération, qui impliquera 2 phases successives de travaux, coté Sud puis coté Nord de l'avenue de Paris, chacune d'environ 24 mois, sera inévitablement source de nuisances pour les habitants du quartier. Il me semblerait judicieux que le porteur du projet s'engage à mettre en oeuvre une démarche de limitation des impacts négatifs des chantiers, avec en particulier une information aussi précise que possible des riverains sur leur déroulement.

1.2. d- Les autres thèmes évoqués

Au delà des 3 principaux thèmes évoqués, et examinés dans les paragraphes précédents, les participants ont également fait part d'observations sur des sujets relatifs à :

* La procédure, le dossier d'enquête, l'enquête publique : en réponse aux critiques émises sur la concertation préalable et sur l'évolution du projet, le porteur du projet a rappelé les procédures de concertation mises en oeuvre et leurs modalités ; la concertation préalable s'est déroulée pendant une période de 3 mois ; une concertation sur la mise en compatibilité du PLU a eu lieu l'an dernier. Le dossier préparé pour l'enquête publique a été parfois estimé lourd, complexe, imprécis ou incomplet ; des éléments de réponse ont été fournis par le porteur du projet ; j'ai déjà évoqué, plus haut, la composition du dossier et les remarques dont il a fait l'objet. Le sujet des modalités de l'enquête publique a déjà été traité ci-dessus.

* La mise en compatibilité du PLU : on ne relève que très peu d'observations, favorables pour la plupart ; une remarque s'étonnant du besoins de modifier des règles que la ville a elle-même fixées, j'observe que l'évolution des règles locales d'urbanisme est prévue par le Code de l'urbanisme, précisément pour permettre d'adapter le PLU, notamment aux projets urbains.

* Les sujets divers : l'enquête a également donné lieu à des commentaires ou interrogations sur des sujets divers, tels que la vision de la ville à long terme, le modèle urbain et sa nécessaire évolution, les méthodes possibles pour favoriser la participation et la co-construction de projets, l'action municipale, la communication, etc. Ces remarques ne portent pas sur le projet objet de l'enquête publique et ne peuvent donc être examinées dans ce cadre.

En conclusion sur cette partie, je relève en particulier que :

- *l'enquête publique a donné lieu à une large participation du public, dont une partie a manifesté un soutien affirmé au projet, une autre partie s'y déclarant opposée ; de nombreux thèmes ont été abordés, avec des appréciations positives, des interrogations, mais aussi des objections et des inquiétudes ;*

- *dans son mémoire, réalisé conjointement avec la ville de Vincennes, le porteur du projet a justifié les choix opérés, apporté des précisions, des compléments d'informations, des explications ;*

- ces échanges ont été nourris, permettant à chacun de mieux connaître et comprendre le projet, mais aussi les arguments avancés pour le justifier ou le contester.

I-3 – Le bilan coûts-avantages du projet

Je dois enfin, dans ces conclusions, examiner les avantages et les inconvénients du projet urbain présenté, et me prononcer sur son caractère d'utilité publique.

1.3.1- Les avantages du projet

* Des objectifs justifiés : le projet vise à l'amélioration d'un quartier dégradé, composé de bâtiments vétustes et peu entretenus, et de locaux commerciaux en partie fermés ; il permettra de répondre à plusieurs objectifs : assurer le transfert du cinéma, actuellement installé côté Nord de l'avenue de Paris, dans de nouveaux locaux plus grands, plus modernes, plus accessibles ; construire de nouveaux logements, afin de répondre à la forte demande constatée en Ile-de-France, dont une partie de logements sociaux, alors que la ville est nettement en dessous du seuil légal de 25 % et que les opportunités foncières y sont rares ; compléter l'offre hôtelière, dans un souci d'attractivité et de dynamisme de la ville.

* Un programme équilibré et correspondant bien aux enjeux et objectifs définis : l'opération inclut la construction de 70 logements dont la moitié de logements sociaux ; d'un nouveau cinéma côté Sud, permettant le transfert quasiment sans interruption de fonctionnement ; d'un hôtel de standing qui complètera l'offre hôtelière à Vincennes ; d'éléments complémentaires (local culturel, parc de stationnement, locaux commerciaux).

* Une densification raisonnée : le projet conduira à une densification du secteur, avec la réalisation d'une surface de plancher d'environ 7 800 m², sur une emprise foncière globale de 2 260 m² ; cette densification, dans une commune bénéficiant d'une excellente desserte par les transports en commun, de nombreux équipements et d'un tissu commercial dense, correspond bien à une gestion économe de l'espace, et à l'objectif d'un urbanisme durable.

* Des enjeux patrimoniaux et environnementaux pris en compte : le projet permettra une amélioration de la qualité du bâti, et du paysage urbain, dans ce secteur tout proche du Château de Vincennes ; les façades du bâtiment à l'angle avenue de Paris-rue de Montreuil seront conservées, car classées en qualité d'immeubles ou de parties d'immeubles intéressants dans le SPR (site patrimonial remarquable) ; la hauteur des bâtiments sera limitée pour garantir une bonne insertion dans l'environnement ; on relève également la dépollution des sols de l'ancien garage, l'intégration d'espaces verts intérieurs, les plantations, le maintien des arbres d'alignement.

Pour synthétiser les avantages de ce projet urbain : j'estime qu'il est opportun et justifié, car il permet de requalifier un secteur dégradé, de répondre aux besoins, notamment en termes de logement et de mixité sociale, de densifier des parcelles déjà urbanisées mais sous-utilisées, tout en assurant le respect du caractère patrimonial du quartier.

1.3.2 – Les inconvénients du projet

* Des atteintes limitées à la propriété privée : le secteur concerne au total 4 parcelles, dont l'une a été déjà acquise ; la superficie des parcelles à acquérir représente 1 294 m² ; les propriétaires concernés sont deux indivisions familiales, soit 5 propriétaires indivis au total, dont un seul résidant sur place.

* Des évictions locatives et commerciales réduites : les logements occupés sont au nombre d'une dizaine environ, et les locataires seront relogés. Le cinéma sera réinstallé dans le cadre du projet. Quant aux locaux commerciaux, 3 sont fermés depuis longtemps ; il reste deux locaux en fonctionnement, accueillant des activités de restauration.

* Des impacts environnementaux réduits : des impacts positifs ont été exposés ci-dessus (impact sur le paysage et le patrimoine, dépollution, espaces verts...) ; les effets de la hausse du nombre de logements sur la circulation et ses nuisances seront limités, du fait de la taille de l'opération, de la proximité des transports en commun, de l'évolution vers les mobilités douces ; en revanche, des nuisances liées aux périodes de chantier seront inévitables.

* Des effets et risques pour le voisinage : il ressort du mémoire en réponse que des études techniques relatives au sous-sol, aux nuisances de bruit ou d'ensoleillement, seront réalisées ultérieurement, et les mesures nécessaires seront alors définies.

* Un coût réduit : selon l'estimation sommaire des dépenses figurant dans le dossier, le montant prévisionnel des dépenses est évalué à 42,6 M d'euros (estimation 2021) ; l'opération générera également des recettes (vente de charges foncières) et pourrait, selon le mémoire en réponse, être équilibrée ; l'impact de l'opération sur les finances communales sera donc réduit.

* Le projet urbain présenté ne paraît pas de nature à présenter des impacts négatifs pour d'autres intérêts publics ou privés ; je ne vois pas non plus d'éventuels inconvénients d'ordre social ou sanitaire.

En conclusion de cette analyse, j'estime que ce projet de requalification urbaine présente d'indéniables avantages, alors que ses impacts négatifs apparaissent de faible ampleur. En conséquence son bilan me paraît largement positif.

II- Avis motivé sur la déclaration d'utilité publique de l'opération

Au terme de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 3 octobre au 4 novembre 2022 en mairie de Vincennes, sur le projet d'aménagement du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, je considère que :

- * la procédure a été conduite selon la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;
- * l'enquête publique a été précédée des mesures de publicité requises et de modalités complémentaires, permettant une large information du public sur sa tenue ;
- * le dossier préparé pour l'enquête, clair et complet, permettait au public de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ;
- * quatre permanences ont permis au public de me rencontrer ;
- * la réception du public et le recueil de ses observations ont été bien organisés, dans des conditions matérielles satisfaisantes, et sans incident ;
- * en conséquence, l'enquête publique a bien atteint ses objectifs, permettant au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.

Après avoir analysé les observations du public, exprimé des interrogations personnelles, et examiné les éléments de réponse apportés par le porteur du projet dans son mémoire en réponse, je retiens les considérations suivantes :

- * les observations recueillies ont été nombreuses, et les avis très partagés sur le projet, avec des avis très favorables mais aussi des oppositions franches ;
- * des explications et précisions complémentaires ont été apportées par le porteur du projet, en accord avec la ville de Vincennes ;
- * j'ai posé quelques questions sur le projet, et des éléments de réponse m'ont été communiqués.

L'ensemble de ces observations, remarques, interrogations, et les réponses apportées, ont été présentés dans le chapitre 6 du rapport. Je me suis prononcée, dans les conclusions qui précèdent, sur les arguments invoqués en faveur ou contre le projet.

Après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet présenté, j'ai établi le bilan coûts-avantages suivant :

- * le projet présente des avantages indéniables :
 - il vise à l'amélioration d'un quartier dégradé, comprenant des bâtiments vétustes et souffrant d'un manque d'entretien et des locaux commerciaux en partie fermés ;
 - il permettra la construction de logements, alors que la demande est forte, avec une proportion de 50 % de logements sociaux, dans une ville fortement déficitaire ;

- il prévoit le transfert du cinéma existant, dans de nouveaux locaux plus grands et plus adaptés, permettant ainsi de garantir la pérennité d'un lieu culturel apprécié ;

- il prévoit la construction d'un hôtel de standing, dans l'objectif de compléter l'offre hôtelière et de participer ainsi à l'attractivité et au dynamisme de la commune ;

- il conduira à une densification raisonnable, avec une meilleure utilisation de parcelles urbanisées et sous-occupées ;

- il participera à l'amélioration de la qualité du bâti et du paysage, et sera convenablement intégré dans son environnement ;

- il prendra en compte des enjeux environnementaux, tels que la dépollution de sols pollués ou l'intégration d'espaces verts intérieurs.

* le projet présente des inconvénients et impacts limités :

- les atteintes à la propriété privée seront réduites, compte tenu de la taille limitée du secteur concerné ;

- les évictions seront également en nombre réduit, du fait du faible nombre de logements occupés et de locaux commerciaux en fonctionnement ;

- les impacts environnementaux seront limités, certains pouvant être positifs, d'autres de faible ampleur ;

- les risques potentiels pour le voisinage feront l'objet d'études techniques ;

- le coût du projet pour le budget communal sera réduit ;

- le projet ne présente pas d'impacts négatifs pour d'autres intérêts publics ou privés, ni d'inconvénients d'ordre social ou sanitaire.

En conclusion je considère que le bilan des coûts et avantages du projet est nettement positif, et qu'en conséquence il est indéniablement d'utilité publique.

Je formule cinq recommandations :

1- Je recommande que la notice explicative du projet soit améliorée sur deux points :

- présenter certains documents graphiques (plan général des travaux, schéma d'insertion du projet dans son environnement) dans un plus grand format (format A3 ou A4) ;

- la compléter sur le sujet de la mise en œuvre de l'opération avec, au minimum, les éléments communiqués à la suite de l'enquête publique (montage, transfert du cinéma, aspects financiers, phasage).

2 - Je recommande que, dans la mesure du possible, 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 soit examinée avec une attention particulière, afin notamment de préserver l'emploi des salariés de ces établissements.

3 - Je recommande que le porteur du projet et la commune s'engagent 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 au mieux la mixité sociale et la diversité des occupants.

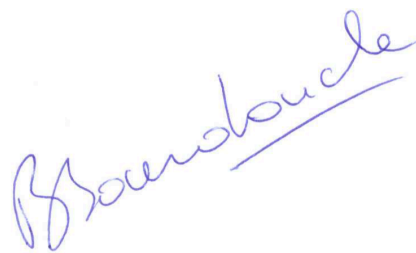
4 - Je recommande que les conclusions des études techniques à réaliser, évoquées par le porteur du projet dans son mémoire en réponse à propos des impacts du projet (sous-sol, nuisances) soient portées à la connaissance du public.

5- Je recommande que le porteur du projet et la ville de Vincennes s'engagent à mettre en oeuvre une démarche de limitation des impacts négatifs des chantiers, avec en particulier une information aussi précise que possible des riverains sur leur déroulement.

Enfin, compte-tenu des considérations qui précèdent,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique qui s'est tenue du 3 octobre au 4 novembre 2022 .

Fait au Perreux sur Marne, le 12 décembre 2022



Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêtrice

III- Avis motivé sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

Au terme de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 3 octobre au 4 novembre 2022 en mairie de Vincennes, sur le projet d'aménagement du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, je considère que :

- * la procédure a été conduite selon la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;

- * l'enquête publique a été précédée des mesures de publicité requises et de modalités complémentaires, permettant une large information du public sur sa tenue ;

- * le dossier préparé pour l'enquête, clair et complet, permettait au public de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ; il incluait notamment un document présentant les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité de PLU, l'évaluation environnementale de celle-ci, les avis rendus par l'Autorité environnementale, et les réponses apportées par le porteur du projet ;

- * quatre permanences ont permis au public de me rencontrer ;

- * la réception du public et le recueil de ses observations ont été bien organisés, dans des conditions matérielles satisfaisantes, et sans incident ;

- * en conséquence, l'enquête publique a bien atteint ses objectifs, permettant au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.

Je rappelle que le projet urbain présenté à l'enquête publique nécessite une évolution du PLU de Vincennes. Il est proposé de créer deux sous-secteurs : UVp1 et UVp2, en remplacement du zonage UVp, le secteur UVp1 conservant la réglementation appliquée à l'actuel secteur UVp, et le secteur UVp2 étant doté, sur certains points, de règles adaptées au projet.

Les modifications projetées concernent :

- le rapport de présentation, qui sera complété par la note explicative figurant dans le dossier d'enquête et par l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité ;

- le règlement écrit spécifique à la zone UV, qui sera modifié, avec le remplacement du secteur UVp par deux sous-secteurs UVp1 et UVp2, et des évolutions de quelques articles (UV1, UV 2, UV 10, UV 12 et UV 13) ;

- le plan de zonage, qui sera complété, avec le secteur UVp1 et le secteur UVp2 couvrant les parcelles cadastrées U141, U142, partie de la parcelle U170 et partie de la parcelle X193.

Il me semble que les évolutions proposées sont nécessaires pour mener à bien le projet, qu'elles sont d'importance limitée, et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations fondamentales du document d'urbanisme de la commune.

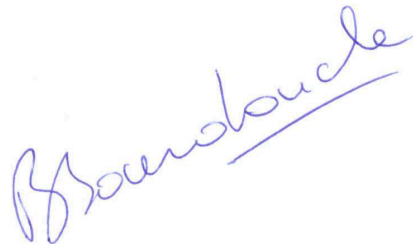
L'analyse des observations du public, dont la synthèse est présentée dans le rapport d'enquête, fait apparaître que les observations exprimées sur ce volet de mise en compatibilité du PLU ont été très peu nombreuses, et majoritairement favorables.

J'ai exposé, dans l'avis relatif à la déclaration d'utilité publique du projet urbain présenté, que ce projet présente incontestablement un caractère d'utilité publique ; or il est indispensable, pour assurer sa mise en œuvre, de faire évoluer le PLU ; en conséquence, la mise en compatibilité présentée est justifiée et nécessaire.

Compte-tenu des considérations qui précèdent,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Vincennes, telle qu'elle a été présentée à l'enquête publique qui s'est tenue du 3 octobre au 4 novembre 2022 .

Fait au Perreux sur Marne, le 12 décembre 2022



Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêtrice