

## **Enquête publique**

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vincennes

Du jeudi 23 mars au samedi 22 avril 2022

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1 place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

## **Rapport d'enquête**

*et*

## **Conclusion et avis du commissaire-enquêteur**

Dinh-Luan PHAM  
Commissaire-enquêteur

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022



## Sommaire

<b>RAPPORT D'ENQUÊTE</b> .....	4
1. Objet de l'enquête et présentation du projet.....	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique .....	5
1.3. Dossier d'enquête.....	5
1.4. Présentation générale du projet.....	5
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	6
2.1. Mesures de publicité.....	6
2.2. Modalités de consultation du public.....	6
2.3. Déroulement de l'enquête.....	7
3. Les avis et les observations du public .....	7
3.1. Bilan comptable des avis et observations recueillis.....	7
3.1.1. Avis.....	7
3.1.2. Avis de l'autorité environnementale .....	8
3.1.3. Observations du public .....	8
3.2. Synthèse des avis et observation recueillis .....	9
3.2.1. Synthèse des avis .....	9
3.2.2. Synthèse des observations .....	9
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b> .....	17
1. Objet de l'enquête et son déroulement .....	18
1.1. Objet de l'enquête.....	18
1.2. Déroulement de l'enquête.....	18
2. Présentation du projet.....	18
3. Conclusions.....	19
3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	19
3.2. Sur les différents éléments constituant le projet de modification du PLU.....	19
3.2.1. Ajouts au rapport de présentation .....	19
3.2.2. Évolutions du lexique et du règlement écrit .....	20
3.2.3. Évolutions des dispositions réglementaires des zones urbaines .....	20
3.2.4. Évolution des pièces graphiques.....	21
4. Avis motivé .....	22
<b>ANNEXES</b> .....	23

# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

# **1. Objet de l'enquête et présentation du projet**

## **1.1. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes.

Le maître d'ouvrage est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

L'autorité organisatrice est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

## **1.2. Cadre juridique**

L'enquête publique et le projet s'inscrivent dans le cadre juridique suivant :

- Code de l'urbanisme, notamment articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22
- Code de l'environnement, notamment articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois regroupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 13 communes à l'est de Paris, dont la ville de Vincennes. L'EPT s'est vu doté de la compétence « Urbanisme » qui comporte notamment la charge de l'évolution des PLU communaux.

La procédure de modification du PLU, objet de la présente enquête publique, est engagée par l'arrêté du 17 décembre 2021 signé par Président de l'EPT.

## **1.3. Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête pour la modification du PLU se compose des pièces suivantes :

- la notice explicative de la modification à destination des Personnes Publiques Associées (PPA)
- le document de procédure du PLU
- le dossier du PLU modifié et en particulier les pièces suivantes :
  - o un additif au rapport de présentation qui comprend les ajouts apportés à ce document
  - o le projet de règlement écrit modifié ainsi que le règlement écrit initial
  - o le projet du plan de zonage modifié ainsi que le plan de zonage initial
  - o le projet de plan situant le patrimoine arboré nouvellement repéré
- en annexe, le formulaire complété de saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas.
- en annexe, l'analyse complète des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine
- les avis des PPA

## **1.4. Présentation générale du projet**

La modification du PLU porte sur les sujets suivants :

- des évolutions du lexique et l'adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires

- des évolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports règlementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal
- la modification des documents graphiques
- la mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

L'arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022 de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois porte ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes.

Elle s'est déroulée du mercredi 23 mars 2022 au vendredi 22 avril 2022 inclus dans les conditions prévues dans l'arrêté. Par sa décision n°22000009/77 du 31 janvier 2022, le Tribunal administratif de Melun a désigné M. Dinh-Luan PHAM en qualité de commissaire-enquêteur.

### **2.1. Mesures de publicité**

L'avis d'enquête a été publié dans la presse :

- dans le journal en ligne 94.CITOYENS.COM
  - o le 04/03/2022
  - o le 28/03/2022
- dans le journal en ligne LE PARISIEN
  - o le 04/03/2022
  - o le 28/03/2022

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Vincennes et sur les panneaux administratifs de la ville de Vincennes en 9 emplacements, ainsi qu'au siège de l'EPT.

Les attestations de parution et les certificats d'affichage sont placés en annexe. J'ai pu constater l'affichage lors des déplacements pour la tenue des permanences.

L'information concernant la tenue de l'enquête a également été relayée sur les sites internet de la ville et de l'EPT, sur les réseaux sociaux de la ville ainsi que dans le journal d'information diffusé par la ville.

### **2.2. Modalités de consultation du public**

#### **Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique a été tenu à disposition du public :

- en format papier en mairie de Vincennes
- en format numérique :
  - o sur le site internet du registre dématérialisé
  - o sur un poste informatique en mairie de Vincennes

#### **Registres d'enquête**

Le public avait la possibilité de consulter et consigner ses observations et propositions :

- dans le registre d'enquête papier côté et paraphé par le commissaire-enquêteur ouvert en mairie de Vincennes

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- dans le registre dématérialisé
- par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Vincennes

### Permanences

3 permanences ont été tenues en mairie de Vincennes :

- le mercredi 23 mars 2022 de 9h à 12h
- le lundi 11 avril 2022 de 9h à 12h
- le vendredi 22 avril 2022 de 14h à 17h

## 2.3. Déroulement de l'enquête

J'ai pu rencontrer Mme Laurence FOURNEL, Directrice de l'urbanisme à l'EPT Marne & Bois, Mme Corinne DUCHAMP, chargée de projet à la direction urbanisme et M. Rémy DUCOUP, responsable du service urbanisme à la mairie de Vincennes, avant le démarrage de l'enquête pour une réunion de présentation du projet.

Dès l'ouverture de l'enquête, j'ai pu vérifier de la bonne disponibilité du dossier d'enquête en ligne, et au fil de mes permanences de la disponibilité du dossier d'enquête et du registre d'enquête en mairie.

J'ai pu récupérer le registre d'enquête papier et l'ensemble des observations transmises par voie postal, par courriel et sur le registre dématérialisé à l'issue de l'enquête publique.

Comme indiqué dans le procès-verbal de synthèse des observations (en annexe) transmis le 29 avril 2022, les conditions matérielles de déroulement des permanences ont été satisfaisantes et aucun incident n'est à signaler.

Le pétitionnaire m'a transmis le 13 mai 2022 son mémoire en réponse aux observations synthétisées dans le procès-verbal de synthèse et son mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées. Ils sont placés en annexe.

## **3. Les avis et les observations du public**

### 3.1. Bilan comptable des avis et observations recueillis

#### 3.1.1. Avis

- Préfecture du Val-de-Marne
- Sous-Préfecture du Val-de-Marne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne
- Chambre d'agriculture de région d'Ile-de-France
- Ile-de-France Mobilités
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- EPT Grand Orly Seine Bièvre
- EPT Grand Paris Sud Est Avenir
- EPT Est Ensemble
- EPT Grand Paris Grand Est
- Métropole du Grand Paris

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine (SMAP 94)
- Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT)
- Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence
- Maire de Vincennes
- Maire de Saint-Mandé
- Maire de Montreuil
- Maire de Fontenay-sous-Bois
- Maire de Paris
- Maire du 12ème arrondissement de Paris
- Inspection Générale des Carrières

7 avis ont été transmis avant le démarrage de l'enquête et ont été ajoutés au dossier d'enquête publique :

- Chambre d'agriculture de région d'Ile-de-France
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- EPT Grand Paris Sud Est Avenir
- Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine (SMAP 94)
- Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)
- SAGE Marne Confluence

2 avis ont été formulés après le démarrage de l'enquête et ont donc été pris en compte comme des observations :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne
- DRIEAT

### 3.1.2. Avis de l'autorité environnementale

Par sa décision du 18 février 2022, la MRAE IDF a dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification du PLU présenté à l'enquête publique.

### 3.1.3. Observations du public

La participation du public s'est matérialisée :

- par 9 visites durant les permanences.

Outre les 5 visites qui ont été suivies d'une observation orale ou sur le registre papier ou dématérialisé, il y a eu 1 visite pour s'informer sur un éventuel impact du projet de modification du PLU sur leur parcelle.

Les 3 autres visites s'intéressaient au développement de la végétalisation et de la plantation d'arbres dans le domaine public de la ville, c'est-à-dire relativement hors-sujet quant à l'objet de l'enquête publique.

- par 903 visiteurs uniques sur le site de l'enquête publique, pour 993 visionnages et 745 téléchargements des différents documents du dossier d'enquête
- par 38 observations, et si l'on retire les doublons (notamment reprise d'une observation sur le registre papier après dépôt sur le registre électronique ou inversement), 32 observations qui se répartissent de la manière suivante (lorsqu'on retient l'observation la plus complète, et si identique, la plus ancienne) :
  - o 25 observations sur le registre dématérialisé
  - o 6 observations sur le registre papier
  - o 2 observations transmises par courriel

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

- 1 observation orale

## 3.2. Synthèse des avis et observation recueillis

### 3.2.1. Synthèse des avis

4 avis n'ont pas donné lieu à d'observations :

- Chambre d'agriculture de région d'Ile-de-France
- Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT)
- EPT Grand Paris Sud Est Avenir
- Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)

Les 3 avis formulés (du Conseil Départemental du Val-de-Marne, du SMAP 94 et du SAGE Marne Confluence) portent notamment sur la question de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le SAGE Marne Confluence porte également des observations, sur des questions de compatibilité, de recommandations et d'actions volontaires, sur 4 sujets :

- Intégration des objectifs du SAGE
- gestion des eaux pluviales à la source
- préservation et restauration des continuités écologiques, des milieux humides et des anciens rus
- intégration des objectifs de qualité paysagère

### 3.2.2. Synthèse des observations

Le contenu des observations peut se synthétiser par les thèmes et sous-thèmes suivants, dont les intitulés expriment le contenu des observations :

- 1) environnement et écologie
  - favoriser les arbres plutôt que la végétalisation
  - renforcer les exigences environnementales du PLU
- 2) urbanisme
  - remise en cause de la densification
  - remise en cause des emplacements réservés
- 3) modification du plan de zonage
  - passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 90, 119, 120 et 125
  - réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34
- 4) majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux
- 5) approbation générale du projet de modification de PLU

#### 1) Thème - Environnement et écologie

##### Sous-thème - Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation

Observations 1, 5, 7, 8, 13, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33 et 34

Ces nombreuses observations incitent, tant dans l'espace privé que dans l'espace public, à favoriser les arbres (c'est-à-dire la plantation de nouveaux arbres et la préservation des arbres plus anciens, y compris ceux qui ne seraient pas définis comme remarquables) plutôt que la végétalisation, jugée d'un faible intérêt environnemental car notamment inefficace relativement à la captation du CO2 et étant difficile à entretenir.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le projet de modification a pour objet d'intégrer au PLU un dispositif de protection du patrimoine arboré. Ce patrimoine a fait l'objet d'une étude qui a permis d'identifier et de qualifier les spécimens jugés « remarquables » pour leurs qualités intrinsèques ou par leur contribution au paysage urbain vincennois. C'est environ 250 arbres (isolés ou groupés) qui ont été protégés. Les dispositions réglementaires associées à cette étude ont précisément pour objet de préserver ces individus, dont certains sont anciens.*

*Le PLU contient d'ailleurs déjà des dispositions visant à favoriser la plantation d'arbres : « La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. » (art. 13, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation). D'autres dispositions similaires existent également dans le règlement, en particulier pour ce qui a trait aux Espaces Verts à Protéger (EVP) pour lesquels la règle impose la conservation ou le remplacement par des espèces de qualité équivalente.*

*Par ailleurs, on peut souligner l'articulation étroite entre des mesures visant à favoriser la végétalisation d'un tissu dense (coefficient de biotope par surface, pleine terre, objectifs qualitatifs de végétalisation) et la possibilité de planter de nouveaux arbres.*

#### Sous-thème - Renforcer les exigences environnementales

Observations 5, 12, 34 et 38

Ces observations proposent de renforcer les exigences environnementales du PLU, soit par le renforcement de dispositions existantes ou projetées, soit par l'addition de dispositions complémentaires.

3 observations considèrent que la valeur du CBS telle qu'établie par cette modification du PLU est trop basse :

- l'observation 34 suggère de l'augmenter dans le futur.
- l'observation 5 propose la valeur de 0,3, citant les exemples de Nantes et de Montreuil, et de l'étendre aux parkings aériens
- l'observation 12, portée par l'association Vincennes Action Climat, propose une valeur de 0,35 et d'autres coefficients, plus ambitieux, pour chaque type de surface éco-aménagées.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le coefficient minimal proposé dans le cadre de la modification du PLU tient compte de la densité et du caractère constitué du tissu vincennois. Après examen, la ville a choisi de fixer un coefficient minimal de biotope par surface de 0,2 qui s'appliquera à la superficie totale des terrains car cela représente déjà un objectif ambitieux pour la grande majorité des projets.*

2 observations (5 et 12) s'opposent à l'agrandissement de la largeur des places de stationnement, d'une part pour ne pas encourager l'acquisition de véhicules plus grands, plus consommateurs et plus émetteurs de gaz à effet de serre, d'autre part pour limiter l'emprise au sol de ces places de stationnement.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique. La norme française (NF P 91-120) précise qu'en cas d'obstacles aux abords de la place de stationnement, c'est-à-dire de présence de poteaux ou de murs, la largeur sera de 2.50 m. afin de faciliter l'utilisation de la place. Il a été souhaité de généraliser la règle qui favorise la plus grande accessibilité des places de stationnement.*

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Ces 2 mêmes observations considèrent le pourcentage de pleine terre trop faible. L'observation 12 propose un seuil à 20%.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours*

Pour finir sur ce sous-thème, il y a un ensemble de propositions à intégrer à la modification du PLU. La maîtrise d'ouvrage a apporté des réponses sur certains points, elles sont reprises par la suite. Pour les autres points, la réponse de la maîtrise d'ouvrage est la suivante : « *Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours* ».

- observation 5
  - o prescriptions favorisant la plantation d'arbres à haute tige dans les rues

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le PLU n'a pas vocation à régler les espaces publics.*

- o dispositions sur l'albedo
  - o dispositions favorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable
  - o plan de piétonnisation des voies
- 
- observation 12
    - o intégrer une carte des continuités écologiques à maintenir ou restaurer sur le territoire communal, en lien avec une disposition du SAGE Marne Confluence, comme rappelé justement par le SAGE Marne Confluence dans son avis.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le PLU de Vincennes comprend :*

- *Une analyse de la trame verte dans le Tome 1 du Rapport de présentation, pp.56-69 ;*
- *La déclinaison de la carte des continuités écologiques à préserver et à renforcer issue du SRCE et déclinée à l'échelle communale dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, pp.15-17.*

- o renforcer la définition du mur végétalisé en vue de garantir son efficacité et sa pérennité

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Il est proposé d'introduire la modification suivante : « Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire et sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien). »*

- o imposer la gestion à la parcelle, et implanter les cuves de rétention d'eau pluviale dans le bâti, rejoignant l'avis de la SMAP 94 qui pointe notamment l'impact sur des cuves à l'extérieur sur l'artificialisation des sols

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

À l'échelle d'une parcelle, les cuves de rétention constituent une mesure compensatoire avec pour objectif d'éviter l'augmentation des débits par rejet direct des eaux pluviales. Elles peuvent également avoir une fonction de stockage.

La mesure concernant l'installation de cuves de rétention tient compte du contexte dense de Vincennes. Dans ces conditions, l'autorisation d'installation de cuves de rétention doit, d'une part respecter les règles du PLU portant sur l'emprise au sol maximale et, d'autre part, les règles portant sur le coefficient de biotope et la surface de pleine terre minimale à la parcelle.

Néanmoins, pour ce qui est des constructions neuves, il est en effet possible d'intégrer ce dispositif au bâtiment ce qui contribuera à éviter toute artificialisation des sols liée à cette installation.

Dans les autres cas, il est souhaité de ne pas bloquer ce type d'installation durable, qui répond à la fois à la régulation des rejets au réseau d'eau pluviale et permet le stockage et l'usage domestique à la parcelle.

Ainsi, leur installation devra être assurée en préservant la qualité des espaces verts, en respectant les objectifs fixés en matière de traitement des sols naturels, et en recevant un traitement paysager adapté.

Il est proposé d'introduire la modification suivante :

Article 4.2.2 Eaux pluviales « Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour les pluies courantes (8-10 mm en 24 heures) et au moins pour les pluies d'occurrence décennale.

Dans une situation qui ne permettrait pas l'abattement par infiltration (ou par évaporation ou par évapotranspiration), des dispositifs de récupération et de rétention doivent être mis en œuvre.

Pour les constructions neuves, les cuves de rétention devront être intégrées à la construction. Dans les autres cas, les installations de récupération ou de rétention des eaux peuvent être enterrées ou en surface, à la condition que l'installation fasse l'objet d'un traitement paysager et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ».

- renforcer la définition du traitement de l'espace compris dans la marge de recul

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Il est proposé d'introduire la modification suivante :

« L'espace compris dans la marge de recul\*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté ».

- l'association s'inquiète de l'impact potentiellement contre-productif de la disposition qui impose une haie végétalisée avec une clôture ajourée

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'observation souligne que cette disposition pourrait favoriser la construction de murs pleins. Cependant, dans le PLU (article 11.5.2) il est précisé que les clôtures doivent comporter un mur bahut dont la hauteur doit être comprise entre 0,6 et le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique.

Un mur peut être admis uniquement dans des cas particuliers comme les écoles ou les crèches.

Le projet de modification impose aux pétitionnaires une clôture ajourée accompagnée d'une haie végétalisée.

- intégrer les prescriptions du PDUIF relatif au stationnement vélo sur l'espace public et dans les constructions nouvelles

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours.*

*Les prescriptions du PDUIF relatif au stationnement vélo sur l'espace public ne peuvent être prises en compte dans le PLU.*

*Concernant le stationnement vélo dans les constructions nouvelles, les prescriptions existent déjà dans le PLU.*

- prescrire de manière plus précise le traitement des espaces libres

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*L'article 13.1 du PLU, comprend déjà des dispositions qui règlementent, de façon précise, le traitement des espaces libres.*

*En outre, le projet de modification comprend également des dispositions qui visent à accompagner le traitement végétal en application du coefficient de biotope minimal par parcelle.*

- conseiller des essences moins allergènes pour les plantations

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Il est pertinent de conseiller des essences présentant un faible caractère allergène.*

*Il est proposé d'introduire la rédaction suivante :*

*« Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique ».*

- augmenter de 3 à 5m la distance minimale par rapport au collet d'un arbre remarquable avant laquelle un aménagement peut être réalisé

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*La distance fixée tient compte de la densité et du caractère constitué du tissu vincennois. Après examen, la ville a choisi de fixer une distance minimale de 3 mètres car cela représente déjà une prescription ambitieuse pour la grande majorité des projets.*

- intégrer les alignements d'arbres situés en bordure nord et ouest du château de Vincennes, ainsi que ces douves, dans les espaces verts protégés
- imposer la végétalisation de toute toiture de de pente inférieure ou égale à 5% et de surface supérieure à 100m<sup>2</sup> d'un bâtiment neuf ou surélevé
- installer des composteurs dans les espaces verts

- imposer des isolants biosourcés
  - interdire la teinte noire sur les matériaux de couverture ou de bardage
  - imposer selon certains seuils des logements ou des plateaux de bureaux traversants
- observation 38
- protéger les espaces verts d'intérêt également en toiture-terrasse

## 2) Thème - Urbanisme

### Sous-thème – remise en cause de la densification

Observations 7, 8, 21, 30, 31, 33, 34, 35 et 38

De nombreuses observations s'opposent à la densification de la ville.

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours.*

### Sous-thème – remise en cause des emplacements réservés

Observations 8, 32 et 35

Les emplacements réservés subissent trois critiques :

- l'observation 8 considère que le fait de placer des pavillons et jardins en emplacements réservés participent à la densification de la ville, contre laquelle elle s'oppose
- l'observation 32 propose d'augmenter le taux de logements sociaux sur les emplacements réservés afin d'en limiter le nombre
- l'observation 35 considère que les emplacements réservés soumettent à une pression excessive les propriétaires concernés

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Pour rappel, le projet de modification vise à réduire l'emplacement réservé n°34 de façon à ne plus grever les parcelles 42, 216 et 37. La parcelle n° 43 a été acquise par la VINCEM qui y réalise une opération de 7 logements sociaux.*

*De fait, l'augmentation du taux de logements sociaux sur les emplacements réservés afin de réduire le nombre de ces derniers pourrait contribuer à la densification de la ville. Cependant, on peut souligner que l'opération en cours sur la parcelle n°43 comporte 7 logements sociaux (soit 100% de logements sociaux à l'échelle de l'opération) et contribue à requalifier une parcelle très minérale en restituant environ 20% d'espaces de pleine terre.*

*Pour ce qui est de la pression à laquelle les propriétaires sont soumis, on peut rappeler que ces derniers bénéficient d'un « droit de délaissement » (art. L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme), soit la mise en demeure du bénéficiaire de l'emplacement réservé d'en faire l'acquisition ou d'y renoncer.*

## 3) Thème – Modification du plan de zonage

### Sous-thème – passage d'un zonage USP à un zonage UV de 6 parcelles

Observations 12, 19, 28, 36 et 37

Les observations 19, 28, 36 et 37 proviennent de proches riverains des parcelles concernées par le changement de zonage. Ils ont découvert le projet de logements par l'enquête publique et

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

s'inquiète de de l'impact de ce projet, déjà par son chantier, mais également par l'éventuelle dégradation à terme du caractère du quartier, de leur cadre de vie et de la qualité de vie dans leur logement (ensoleillement, vis-à-vis...)

L'observation 12 s'inquiète du devenir des espaces verts présents sur les parcelles.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le changement de zonage des parcelles section E n°70, 71, 111, 119, 120 et d'une partie des parcelles 90 et 125 (voir plan en page suivante) répond à trois objectifs :

- Les parcelles n°111 et n°119 sont classées, à tort, en zone USP. Le projet de la modification est donc de classer ces parcelles en zone UV afin de conforter l'occupation des sols qui en est faite actuellement. Pour autant, elles sont situées en dehors de l'assiette foncière du projet de requalification globale.

- Les parcelles n°70, 71, 90, 120 et n°125 doivent faire l'objet d'un projet de requalification globale incluant notamment et prioritairement la dépollution du site du collège Saint-Exupéry. L'ouest de la parcelle n°125 et le nord de la parcelle n°90 conservent le zonage USP.

- En revanche, les parcelles E71, 70, 120, le sud de la parcelle n°90 et l'est de la parcelle n°125 pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement de logements mixtes (c'est-à-dire des logements locatifs sociaux et des logements du parc privé). Cette opération d'aménagement devra respecter les règles d'implantation du bâti, de hauteur, de volumétrie des constructions (entre autres) prévues au règlement du PLU pour la zone UV, ainsi qu'une partie obligatoire d'espaces libres dont une part devra être végétalisée.

Par ailleurs, pour tenir compte de la remarque émise par le Conseil départemental du Val-de-Marne dans le cadre de cette enquête publique, le calendrier de la dépollution du site sera précisé dans l'additif au rapport de présentation (voir la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées).



### **Sous-thème – réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34**

#### **Observations 22 et 34**

Une des propriétaires concernées par l'ancien périmètre de l'emplacement réservé n°34 approuve la réduction de l'emplacement réservé. La DRIEAT-IF demande d'étayer la justification de la réduction de cet emplacement réservé.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Tel qu'il existait auparavant, l'emplacement réservé n°34 (pour la construction de logements sociaux) couvrait partiellement ou entièrement quatre parcelles différentes, constituées notamment d'un cœur d'îlot et de maisons jumelles présentant des caractéristiques patrimoniales.*

*La réduction de l'emplacement réservé a donc deux objectifs :*

- Préserver les caractéristiques naturelles du cœur d'îlot situé derrière l'emplacement réservé (parcelle n°37) et préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti situé au 7-7 bis rue de la Bienfaisance ;*
- Maintenir l'emplacement réservé sur la parcelle n°43 afin de réaliser une opération de 7 logements sociaux sur la parcelle acquise par la VINCEM et dont le permis de construire a été obtenu.*

#### 4) Thème – majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux Observations 9, 15, 17 et 30

Les observations 9,15 et 17 proviennent de 2 bailleurs sociaux et 1 promoteur. Ils demandent que l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme soit introduit dans le PLU, en remplacement de l'article L.127-1 depuis abrogé, afin de permettre la majoration du coefficient de l'emprise au sol dans le cadre de la construction de logements sociaux.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*La loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue modifier le Code de l'urbanisme afin d'y réintroduire les dispositions de l'article L.127-1 qui avaient été abrogées en 2016.*

*En application des dispositions législatives issues de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, les dispositions de l'article L.127-1 seront donc réintroduites dans le PLU par une référence à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.*

*Ainsi, il est proposé d'introduire les dispositions de l'article L.151-28 2° sur les zones UV, UL, UO et UE, dans le respect des autres règles établies par le document.*

L'observation 30 considère qu'il n'y a pas lieu que soit accordée une majoration de coefficient d'emprise au sol pour la construction de logements sociaux ou pour des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif alors que les particuliers n'en bénéficient pas.

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*La collectivité n'a pas à se prononcer sur la pertinence des dispositions réglementaires et/ou législatives.*

#### 5) Catégorie – Approbation générale du projet de modification du PLU Observations 2, 4, 6 et 16

Ces 4 observations, dont celle de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, n'ont pas d'objection à apport au projet de modification du PLU de Vincennes.

# **CONCLUSIONS ET** **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

# **1. Objet de l'enquête et son déroulement**

## **1.1. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes.

Le maître d'ouvrage est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

L'autorité organisatrice est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

## **1.2. Déroulement de l'enquête**

L'arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022 de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois porte ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes.

Elle s'est déroulée du mercredi 23 mars 2022 au vendredi 22 avril 2022 inclus dans les conditions prévues dans l'arrêté. Par sa décision n°22000009/77 du 31 janvier 2022, le Tribunal administratif de Melun a désigné M. Dinh-Luan PHAM en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête a été portée à la connaissance du public par la mise en œuvre de la publicité prévue par les textes la régissant.

3 permanences ont été tenues en mairie de Vincennes :

- le mercredi 23 mars 2022 de 9h à 12h
- le lundi 11 avril 2022 de 9h à 12h
- le vendredi 22 avril 2022 de 14h à 17h

Les conditions matérielles de déroulement des permanences ont été satisfaisantes et aucun incident n'est à signaler.

# **2. Présentation du projet**

La modification du PLU porte sur les sujets suivants :

- des évolutions du lexique et l'adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires
- des évolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal
- la modification des documents graphiques
- la mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence

## **3. Conclusions**

### **3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des procédures réglementaires et de l'arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022 de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois qui portait ouverture de l'enquête et en établissait les modalités d'organisation.

L'enquête a été portée à la connaissance du public par la mise en œuvre de la publicité prévue par les textes la régissant.

Je considère le dossier comme étant complet, chacune de ses pièces étant parfaitement compréhensibles. Le dossier et les registres d'enquête ont été tenus à disposition du public en mairie et en ligne durant toute la durée de l'enquête, du mercredi 23 mars au vendredi 22 avril 2022 inclus, comme prévu par l'arrêté.

L'enquête publique a bien joué son rôle de facilitateur de participation et d'expression du public :

- par des observations suggérant des propositions pertinentes de modification du projet porté soumis à enquête publique
- mais également par des observations qui, si elles n'avaient en fait pas vraiment de pertinence quand à l'objet du projet de modification de PLU, ont permis au public de s'exprimer sur les questions d'urbanisme

### **3.2. Sur les différents éléments constituant le projet de modification du PLU**

Avant d'aborder les différents points du projet de modification du PLU, étant donné le nombre important d'observations portant critique sur la densité de la ville, il est important de rappeler, comme l'a fait à juste titre le pétitionnaire dans ses réponses, que le projet de modification du PLU ne comportait pas de disposition ayant un impact sur ce sujet (pas de modification dans la répartition entre zones urbaines et zones naturelles notamment).

#### **3.2.1. Ajouts au rapport de présentation**

##### **Mise en compatibilité du rapport de présentation avec le SAGE**

Les observations du SAGE sont notamment des propositions d'ajouts complémentaires aux ajouts au rapport de présentation déjà inscrits dans ce projet de modification du PLU. Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, l'EPT intègre certains points en proposant des modifications supplémentaires au projet de modification du PLU (sur le bon état des masses d'eau et sur l'intégration des principaux éléments d'information et objectifs relatifs au territoire de Vincennes mentionnés dans le plan de Paysage Marne Confluence) et justifie la non prise en compte d'autres observations du SAGE.

Ces modifications complémentaires proposées par le mémoire en réponse forment avec les ajouts au rapport de présentation déjà présentés à l'enquête publique un ensemble pertinent pour mettre en compatibilité de la meilleure manière possible dans le cadre d'une modification de PLU le rapport de présentation avec le SAGE Marne Confluence.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

### 3.2.2. Évolutions du lexique et du règlement écrit

#### Adaptation du règlement aux évolutions législatives et réglementaires

Prenant en compte les observations de bailleurs sociaux et de promoteurs, la suppression du PLU d'une disposition législative abrogée permettant de majorer le volume constructible dans le cadre de d'une construction incluant des logements sociaux est compensée par l'introduction dans le PLU d'une disposition législative récente aux effets similaires. Cela me paraît logique et pertinent.

#### Ajout des définitions de « Coefficient de biotope par surface », de « Surfaces éco-aménagées » et de « Mur végétalisé »

Voir « Modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines » par la suite

#### Ajout d'une définition des « saillies »

#### Précision de la définition de la « bande constructible »

Ces points n'ont pas apporté d'observations. Il semble en tout cas pertinent de préciser les formulations de ces définitions afin d'en limiter les interprétations possibles et donc les ambiguïtés durant les instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### 3.2.3. Évolutions des dispositions réglementaires des zones urbaines

#### Modification de l'article 4 du règlement des zones urbaines

En réponse aux avis et observations portant sur la question de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, l'EPT propose dans ses mémoires en réponse une nouvelle rédaction de la modification de l'article relatif aux eaux pluviales, introduisant une priorité pour l'infiltration avant la récupération et la rétention, et des dispositions pour l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs de récupération et de rétention.

Les avis et observations ont permis d'affiner et d'améliorer la rédaction de la modification de l'article, qui me semblent ainsi tout à fait pertinent. La gestion des eaux pluviales sur la commune de Vincennes est améliorée par cette réécriture de l'article s'y rapportant dans ce projet de modification du PLU par cet article.

#### Modification de l'article 11 du règlement des zones urbaines

Une observation sur le traitement de l'espace compris dans la marge de recul a poussé l'EPT préciser la rédaction de sa modification sur le sujet, qui me paraît ainsi encore plus pertinente.

La disposition sur les clôtures me semble également justifiée.

#### Modification de l'article 12 du règlement des zones urbaines

La modification accompagne l'agrandissement des dimensions, notamment en largeur, des véhicules. Cependant, comme le pointe deux observations, il s'agit d'autant de place supplémentaire dédié au stationnement automobile. Des possibilités de déroger pourraient être apportées à la règle définissant la largeur minimale des places de stationnement.

#### Modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines

##### *Création d'un coefficient de biotope*

##### *Ajout de dispositions qualitatives sur le traitement des espaces libres*

##### *Protection du patrimoine arboré remarquable de la commune*

Ces différentes modifications ont pour objectif légitime le renforcement de la présence de la nature dans la ville de Vincennes. Les évolutions apportées dans le mémoire en réponse sont des réponses pertinentes à des observations pertinentes, et font évoluer positivement la rédaction de ces modifications.

On aurait pu envisager un coefficient de biotope par surface, mais le coefficient de 0,2 choisi répond aux spécificités de la ville.

Je n'ai pas de raison de m'opposer à ces modifications.

### 3.2.4. Évolution des pièces graphiques

#### Passage d'un zonage USP à un zonage UV d'une partie de la parcelle du 192, rue de la Jarry

Il n'y a pas eu d'observation sur ce point. Participant à la création de nouveaux logements et de renouvellement des équipements de la ville, il n'y a pas de motif d'opposition à cette modification.

#### Passage d'un zonage UOa à un zonage USP des parcelles OK 7 et 14 situées au 21, avenue des Murs-du-Parc

Il n'y a pas eu d'observation sur ce point. L'implantation sur cet espace d'un équipement sportif, dans la continuité de l'espace aquatique, semble pertinent, et motive donc la modification.

#### Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 90, 119, 120 et 125

La modification a fait l'objet d'observations de la part de riverains, inquiet du projet de construction de logements dont ils ont découvert l'existence par l'enquête publique.

Comme indiqué à juste titre par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse, pour les parcelles n°111 et 119, la modification du zonage de ces parcelles correspond en quelque sorte à une « régularisation » de la situation réelle.

De manière générale, au contraire du sentiment exprimé par les riverains dans leurs observations, cette modification ne rend pas « constructible » les parcelles concernées mais change seulement la destination des bâtiments pouvant y être construit, avec a fortiori des règles en zone UV qui limitent plus le gabarit de construction que celles de la zone USP.

La modification permet une opération de logements mixtes, permettant à la ville de remplir ces objectifs de construction de logements, notamment de logements sociaux.

Pour ces raisons, la modification semble pertinente. On peut cependant pointer un manque d'information des riverains, et une meilleure concertation par la suite pour la conception des projets de logements mixtes serait appropriée.

#### Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 actuellement situé aux 5, 7 et 7bis de la rue de la Bienfaisance

La réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 n'empêche pas l'objectif de réalisation de logements sociaux, qui se font sur la parcelle maintenue dans l'emplacement réservé. Je n'ai pas de raison de m'opposer à cette modification.

## **4. Avis motivé**

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, tant dans son déroulement général que dans la mise en œuvre de sa publicité et dans les modalités de consultation du public. Le dossier de l'enquête était complet et suffisant.

De manière générale, comme explicité dans mes conclusions, les différents éléments constituant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vincennes avec les différentes évolutions qui y sont apportées par la maîtrise d'ouvrage dans ses mémoires en réponse sont justifiées.

En conséquence, le commissaire-enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE AVEC DEUX RECOMMANDATIONS** à la modification du PLU. Les recommandations sont les suivantes :

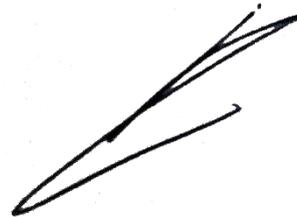
### **RECOMMANDATION n°1**

Permettre de déroger à la largeur de 2,50m avec des places de stationnement de largeur 2,30m. La dérogation pourrait s'appliquer pour un certain pourcentage de place (à l'instar des places de classe B dans la norme NF 91-120 et/ou dans certaines conditions à l'appréciation des services instructeurs.

### **RECOMMANDATION n°2**

Mettre en œuvre un processus de concertation incluant les riverains dans la conception du projet de logements mixtes au niveau du 7 rue de la Liberté.

Fait à Le Kremlin-Bicêtre, le 22/05/2022



Dinh-Luan PHAM  
Commissaire-enquêteur

## **ANNEXES**

- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête
- Décision de désignation du commissaire-enquêteur
- Avis de parution
- Certificats d'affichage
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse
  - o aux observations
  - o aux avis des PPA

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022



**ARRETE**  
**Prescrivant l'enquête publique relative**  
**au projet de modification du**  
**Plan Local de l'Urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Vincennes**

2022-A- 480

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants,

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Vincennes approuvé par le conseil municipal de Vincennes le 30 mai 2007, modifié en date des 17 décembre 2008, 30 septembre 2009, 29 juin 2011, 18 décembre 2013 et modifié par le conseil du territoire en date du 29 mars 2016, 30 janvier 2017 et le 1er octobre 2019, et mis à jour par arrêté les 9 octobre 2019, 2 juillet 2020 et 28 juillet 2021.

VU l'arrêté n°2021-A-615 du 17 décembre 2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes,

VU la décision n° E22000009/77 du 31 janvier 2022 du Président du Tribunal administratif de Melun portant nomination d'un commissaire-enquêteur,

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAE IDF) n°MRAE DKIF-2022-013 en date du 18 février 2021 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU les pièces du dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes tel qu'il est prêt à être soumis à enquête publique,

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vincennes du mercredi 23 mars 2022 à 9h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00 inclus, soit 31 jours consécutifs.

**Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :**

- ✓ Evolutions du lexique et adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;
- ✓ Evolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;
- ✓ Modification des documents graphiques ;
- ✓ La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220203-2022-A-480-AE Date de télétransmission : 03/02/2022 Date de réception préfecture : 03/02/2022
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **ARTICLE 2 :**

Monsieur Dinh-Luan PHAM a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun.

## **ARTICLE 3 :**

Le dossier de modification du PLU de Vincennes a été dispensé, par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe IDF) en date du 18 février 2022, de la réalisation d'une évaluation environnementale. Les informations environnementales se rapportant au projet sont indiquées dans le rapport de présentation du PLU.

## **ARTICLE 4 :**

Le dossier est consultable, dès l'ouverture de l'enquête publique, par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>.

Durant toute l'enquête publique, et sous réserve d'événements liés à la COVID-19 qui pourraient justifier une réorganisation des opérations d'enquête publique, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) et disponibles, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique laissé à la disposition du public.

## **ARTICLE 5 :**

Dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, et laissé à la disposition du public en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) comme indiqué à l'article 4 ci-dessus,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Vincennes,  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [modif-plu-vincennes@registredemat.fr](mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr) (les courriels reçus avant l'ouverture ou après la clôture de l'enquête ne seront pas recevables),
- soit en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>.

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront parvenir au plus tard le 22 avril 2022 à 17h. Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

## **ARTICLE 6 :**

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vincennes pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales les :

- Mercredi 23 mars 2022 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 11 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00.

#### **ARTICLE 7 :**

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel la présente enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Vincennes et devra notamment respecter les consignes suivantes :

- Se munir d'un masque,
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur,
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête,
- Respecter les règles de distanciation physique.

#### **ARTICLE 8 :**

Les observations et propositions déposées dans le registre seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête aux endroits suivants :

- en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) en ce qui concerne les documents écrits (à ses jours et heures habituels d'ouverture au public, tels que visés à l'article 4 ci-dessus),
- sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse suivante : [www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes](http://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes) pour les observations transmises par voie informatique.

#### **ARTICLE 9 :**

Le dossier d'enquête, ainsi qu'à compter du début de l'enquête et pendant toute sa durée, les observations et propositions du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande.

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Olivier CAPITANIO, Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, responsable du projet, ou de son représentant à l'adresse du siège sis 14 rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne.

#### **ARTICLE 10 :**

Le commissaire-enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée, pour une durée maximale de 30 jours, notamment lorsqu'il juge nécessaire de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public.

#### **ARTICLE 11 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, les registres seront clos et signés par le commissaire-enquêteur.

Ce dernier dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun.

#### **ARTICLE 12 :**

Conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au Centre administratif, service urbanisme, 3<sup>e</sup> étage (5 rue Eugène Renaud à Vincennes), pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la direction urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, au 1 place Uranie à Joinville-le-Pont.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220203-02022-2891-AR  
Date de télétransmission : 03/02/2022  
Date de réception préfecture : 03/02/2022

Ils seront également publiés, pendant la même durée, sur le site internet de la commune (<https://www.vincennes.fr/>) et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes/>.

**ARTICLE 13 :**

L'organe délibérant de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois se prononcera ensuite par délibération sur l'approbation du projet de modification du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications en vue de cette approbation.

**ARTICLE 14 :**

Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé, dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

Cet avis sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois (14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne), ainsi que sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune.

Les informations pourront également être consultables sur le site internet de la commune en version dématérialisée (<https://www.vincennes.fr/>).

**ARTICLE 15 :**

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Joinville le Pont, le 23/02/2022

Le Président,



*O. Capitainio*  
Olivier CAPITANIO

Le présent arrêté publié le  
est exécutoire à la date du  
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du  
C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220203-20220203-AR  
Date de télétransmission : 03/02/2022  
Date de réception préfecture : 03/02/2022

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

31/01/2022

N° E22000009 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision de désignation d'un commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 20/01/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Dinh-Luan PHAM est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et à Monsieur Dinh-Luan PHAM.

Fait à Melun, le 31/01/2022



## Annonce légale

**Date** : 4 mars 2022

**Numéro de l'annonce** : 246276

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**EPT ParisEstMarne&Bois**

### Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VINCENNES

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Vincennes. Celle-ci se tiendra du **mercredi 23 mars 2022 à 9h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00 inclus**, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :

- Evolutions du lexique et adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;
- Evolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;
- Modification des documents graphiques ;
- La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Dinh-Luan PHAM.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes> (<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>).

Sous réserve d'évènements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) aux jours et heures **(0)** habituels d'ouverture du service, du lundi au mercredi de 8h30 à 18h, le jeudi de 12h à 19h30, le vendredi de 8h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses **observations et propositions** :

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- soit en les consignant sur le registre d'enquête (papier) ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Vincennes,  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :  
[modif-plu-vincennes@registredemat.fr](mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr) (<mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr>)
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :  
<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes> (<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>)

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 22 avril 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie lors de trois permanences :

- **Mercredi 23 mars 2022 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Lundi 11 avril 2022 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).**

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Vincennes et devra notamment respecter les consignes suivantes :

- Se munir d'un masque ;
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur ;
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête ;
- Respecter les règles de distanciation physique.

Le PLU de Vincennes a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site du registre dématérialisé et sur le site internet de la commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du

Accusé de réception en préfecture  
Région Île-de-France  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

ÎLE-DE-FRANCE

PAGES VI-VII

FONTENAY-SOUS-BOIS

PAGE I

Les espèces invasives  
minent la biodiversité

Le Top Chef Mohamed Cheikh  
revient sur ses terres

94



# Le Parisien

**GRANDE OUVERTURE**

**Halle  
des  
Saveurs**

Dimanche 13 mars  
de 8h à 14h  
13 rue Henri Thirard, L'Hay-les-Roses

HALLEDES SAVEURS.LHAYLESROSES.FR

VENDREDI 4 MARS 2022 N° 24109 - 3,10 €



## Macron candidat Sa lettre aux Français

**EXCLUSIF**

Le président de la République annonce officiellement sa candidature dans un texte que nous publions dans son intégralité. Il déclare qu'il ne pourra pas mener campagne comme il l'aurait souhaité en raison de la guerre en Ukraine : « Nous pouvons faire de ces temps de crises le point de départ d'une nouvelle époque française et européenne. »

**PAGES 2 À 6**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 387€ HT - (SAS) 193€ HT - (SASU) 138 € HT - (SNC) 214 € HT - (SARL) 144€ HT - (EURL) 121€ HT. Nomination des liquidateurs des sociétés civiles ou commerciales 214 € HT - CLOTURE de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des liquidateurs et clôtures : 60 (0,193 € HT) - 75/92/93/94 (0,237 € HT) - 91/77/78/95 (0,226€).

**LES MARCHÉS PUBLICS**

Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

**Marchés + de 90 000 Euros**



**Section 1 : Référence de l'avis initial**  
Avis relatif à : Travaux de remplacement des planchers bois des tribunes Duvauchelle à Créteil  
**Section 2 : Identification de l'acheteur**  
Nom complet de l'acheteur :

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

Type de Numéro national d'identification : SIRET  
N National d'identification : 20005800600061  
Ville : CRETEIL CEDEX  
Code Postal : 94046  
Groupement de commandes : Non  
**Section 3 : Identification du marché**  
Intitulé du marché : Travaux de remplacement des planchers bois des tribunes Duvauchelle à Créteil  
Type de marché : Travaux  
Mots descripteurs : Voirie et réseaux divers, Equipement sportif, Bois,  
**Section 4 : Informations rectificatives**  
Renseignements relatifs aux rectificatifs du marché et/ou des lots :  
La date limite de remise des offres est reportée au lundi 21 mars 2022 à 12 heures. Les visites de sites s'effectuent sur RDV mais ceux-ci sont à prendre auprès du chargé d'opération.  
Date d'envoi du présent avis : 02/03/2022

**Constitution de société**

Création de la sas : AKIBA. Siège : 7 Sentier des hauts clayaux 194500 CHAMPIGNY SUR MARNE. Capital : 2000 €. Objet : Achat et vente, importation et exportation, E-commerce, de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires sans vente de boissons alcoolisées. Conseil, commercialisation et distribution de ces marchandises, et toute activité connexe. Président : Yanelle Ingrid NANA LEUNOU, 7 Sentier des Hauts Clayaux 1 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE. Durée : 99 ans au rcs de CRETEIL. Tout associé a accès aux assemblées. Chaque action égale à une voix. Cessions soumises à agrément.

Création de la sci : DEL SOL. Siège : 16 Bis Avenue des Tilleuls 94140 ALFORTVILLE. Capital : 2 €. Objet : L'acquisition, l'administration, la restauration, la construction, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de biens et droits immobiliers. Gérants : Damien MARTIN, 16 Bis Avenue des Tilleuls 94140 ALFORTVILLE. Najat MARTIN, 16 Bis Avenue des Tilleuls 94140 ALFORTVILLE. Durée : 99 ans au rcs de CRETEIL. Cessions soumises à agrément.

**Créances salariales**

Redressement judiciaire du 13/01/2021 sarl BARCO EUROPE SECURITE PRIVEE 12 av Maurice Thorez - 94200 IVRY-SUR-SEINE  
AVIS DE DEPOT D'ETAT DES CREANCES SALARIALES  
La Selar S21Y, prise en la personne de Maître Sophie Tcherniavsky domiciliée 9 rue des Champs Corbilly à MAISONS-ALFORT, informe les salariés de l'entreprise ci-dessus désignée, du dépôt au Greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE 94 de CRETEIL de l'ensemble

des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail, conformément aux dispositions des articles L. 625-1 et R. 625-3 du Code de commerce. La date de la présente publication fait courir le délai de forclusion prévu à l'article R. 625-3 du code précité soit 2 mois à compter de la présente publication.

**Divers société**

**S.C.I. EMA**

SC au capital de 1 524,49 euros  
Siège social :  
140 Avenue Charles de Gaulle  
94370 SUCY EN BRIE  
340 651 785 RCS CRETEIL

Le 14 février 2022, l'AGE a décidé de transférer le siège social au 20 lieudit Le Hahon 56340 CARNAC. En conséquence, la société sera radiée au RCS de CRETEIL et immatriculée au RCS de VANNES

**JMC.COM**

SARL au capital de 30.000 Euros  
Siège social :  
27, Chemin de la Foudrière  
85300 CHALLANS  
820 948 468 RCS LA ROCHE SUR YON

Le 3 décembre 2021, l'AGE de la société ayant pour gérant M. José MORAIS, 27 chemin de la Foudrière 85300 CHALLANS, a décidé de :  
1) nommer en qualité de gérant M. SALUDES Sébastien Jorge, demeurant Calle Marti 46, BARCELONE - Espagne, en remplacement de M. José MORAIS, démissionnaire.  
2) transférer le siège social au 71 Avenue Etienne Dolet 94140 ALFORTVILLE. En conséquence, la société sera radiée au RCS de la ROCHE SUR YON et immatriculée au RCS de CRETEIL.

**Enquête publique**

**EPT PARISESTMARNE&BOIS**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VINCENNES

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n2022-A-480 du 23 février 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Vincennes. Celle-ci se tiendra du mercredi 23 mars 2022 à 9h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :  
- Evolutions du lexique et adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;  
- Evolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;  
- Modification des documents graphiques ;  
- La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Dinh-Luan PHAM.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>.

Sous réserve d'évènements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-

enquêteur, seront disponibles en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) aux jours et heures habituels d'ouverture du service, du lundi au mercredi de 8h30 à 18h, le jeudi de 12h à 19h30, le vendredi de 8h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête (papier) ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Vincennes,  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [modif-plu-vincennes@registredemat.fr](mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr)
- soit en les consignnant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 22 avril 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie lors de trois permanences :  
- Mercredi 23 mars 2022 de 9h00 à 12h00 ;  
- Lundi 11 avril 2022 de 9h00 à 12h00 ;

- Vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Vincennes et devra notamment respecter les consignes suivantes :

- Se munir d'un masque ;
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur ;
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête ;
- Respecter les règles de distanciation physique.

Le PLU de Vincennes a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site du registre dématérialisé et sur le site internet de la commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU modifié.

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)



**CHAQUE JOUR, ÉCOUTEZ  
CODE SOURCE LE PODCAST  
D'ACTUALITÉ DU PARISIEN**

DISPONIBLE SUR



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

## Annonce légale

**Date** : 28 mars 2022

**Numéro de l'annonce** : 246607

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**EPT ParisEstMarne&Bois**

### Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VINCENNES

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Vincennes. Celle-ci se tiendra du **mercredi 23 mars 2022 à 9h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00 inclus**, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :

- Evolutions du lexique et adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;
- Evolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;
- Modification des documents graphiques ;
- La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Dinh-Luan PHAM.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes> (<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>).

Sous réserve d'évènements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) aux jours et heures **(0)** habituels d'ouverture du service, du lundi au mercredi de 8h30 à 18h, le jeudi de 12h à 19h30, le vendredi de 8h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses **observations et** propositions :

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- soit en les consignant sur le registre d'enquête (papier) ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Vincennes,  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :  
[modif-plu-vincennes@registredemat.fr](mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr) (<mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr>)
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :  
<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes> (<https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>)

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 22 avril 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie lors de trois permanences :

- **Mercredi 23 mars 2022 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Lundi 11 avril 2022 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).**

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Vincennes et devra notamment respecter les consignes suivantes :

- Se munir d'un masque ;
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur ;
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête ;
- Respecter les règles de distanciation physique.

Le PLU de Vincennes a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site du registre dématérialisé et sur le site internet de la commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du

Accusé de réception en préfecture  
Région Île-de-France  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PARIS

PAGES VI ET VII

CHARENTON-LE-PONT

PAGE VIII

94

Les terrasses estivales reviennent

6 000 bouteilles de gaz hilarant saisies

# Le Parisien

JUBILLAR CONTREDIT PAR SON TÉLÉPHONE

PAGE 15



LUNDI 28 MARS 2022 N° 24129 - 1,80 €



## Pourquoi Poutine va continuer à matraquer les villes ukrainiennes

PAGE 10

AFP/FRED SCHEBBER

REUTERS THOMAS PETER



## 2022 Quand les artistes fuient la campagne

Lindon, Torreton, Macias, Balasko, Noah ou Jaoui se sont engagés lors des précédentes présidentielles mais s'abstiennent cette année, comme la grande majorité des stars. Ils craignent les polémiques sur les réseaux sociaux et de perdre une partie de leur public.

PAGES 2 ET 3

PACIFIC PRESS/ZUMA/ABACA, NICE-MATIN, MAXPPP, DOMINIQUE LERICHE, NICE-MATIN, MAXPPP, FRANZ CHAVAROCHE, MAXPPP, FRANCIS CASTEL, SIPA, DALEYDIER, ABACA, BERZANE, MASSER

Accusé de réception en préfecture  
054 200057941-20220328-2022-94-DE  
Date de télétransmission : 20220328  
Date de réception projection : 20220328

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 387€ HT - (SAS) 193€ HT - (SASU) 138 € HT - (SNC) 214 € HT - (SARL) 144€ HT - (EURL) 121€ HT. Nomination des liquidateurs des sociétés civiles ou commerciales 214 € HT - CLOTURE de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des liquidateurs et clôtures : 60 (0,193 € HT) - 75/92/93/94 (0,237 € HT) - 91/77/78/95 (0,226€).

**LES MARCHÉS PUBLICS**  
Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

**Marchés + de 90 000 Euros**



Identification de l'organisme qui passe le marché :

**Mairie de VILLENEUVE LE ROI**

MME Delphine RAGUSA,  
Responsable des marchés publics,  
Place de la Vieille Eglise,  
94290 Villeneuve le roi

**Objet du marché :** Travaux de réhabilitation de la rue Raoul Delattre, lot n2 - Espaces verts. La présente procédure fait suite à une déclaration sans suite du lot n2 du marché n21ST68 pour cause d'infirmité de la procédure. En effet, aucune candidature ni aucune offre n'a été déposée dans les délais prescrits. L'ensemble des caractéristiques techniques attendues sont décrites dans les CCTP (pièces n3.1 et 3.2).

**Durée du marché :** Les délais d'exécution sont définis à l'article 5 de l'acte d'engagement (pièce n1), le délai d'exécution global est de 8 mois, dont un délai de préparation d'un mois (cf. pièce n6 - planning).

**Nombre et consistance des lots :** La présente procédure ne comporte pas de lot, en raison de la déclaration sans suite du lot n2 du marché n21ST68 pour cause d'infirmité, aucune candidature ni aucune offre n'a été déposée dans les délais prescrits. Le lot n1 du marché n21ST68 a fait l'objet d'une attribution.

**Procédure de passation :** Procédure adaptée

**Modalités d'attribution :** Marché à lot unique, lors de la précédente procédure le lot n1 (marché n21ST68) a fait l'objet d'une attribution.

Pas de forme de groupement imposé.  
Pas de variante autorisée ni d'option prévue pour ce marché.  
La durée de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

**Critères de sélection :** Les critères d'attribution sont les suivants :  
- La valeur technique répartie sur 50 points et apprécié au vu des sous-critères suivants : procédés d'exécution envisagés et moyens techniques et humains utilisés pour les différentes phases du chantier (20 points), programme prévisionnel d'exécution des travaux prévoyant la durée prévisionnelle des différentes phases du chantier et phasage avec interventions concessionnaires, autre lot (10 points), compréhension du site et de ses

contraintes particulières (mise en avant des complexités, analyse du projet et de ses spécificités, assortie d'un reportage photographique, communications) (10 points), provenance et fiches techniques des fournitures proposées notamment au regard des analyses de sol et tout document du DC (10 points)  
- La valeur environnementale, appréciée au vu des éléments communiqués sur la note environnementale (fournie par l'opérateur économique) : démarches éco-responsables mises en oeuvre au sein de l'entreprise (5 points)

- Les critères sociaux, appréciée au vu des éléments communiqués sur la note sur la démarche sociale (fournie par l'opérateur économique) : démarches sociales mises en oeuvre au sein de l'entreprise (5 points)  
- Le prix, évalué sur la base d'une estimation quantitative de prestations nécessaires à l'exécution des travaux (Détail Quantitatif Estimatif) (Pièce n5.2 du lot 2), appliquée aux prix du Bordereau des Prix Unitaires (pièce n4.2 pour le lot 2) (40 points).  
La ville se réserve la possibilité de négocier. D'une part, la ville considère que la nécessité d'une négociation sera fondée principalement sur les aléas liés au contenu des offres au regard des besoins du marché. Les offres pourront être négociées si la ville estime ne pas être assez éclairée par une offre ou si elle juge utile d'ajuster un ou plusieurs points propres à une proposition.

La ville n'entamera aucune négociation requérant une révision approfondie d'une offre. D'autre part, la ville se réserve également la possibilité de négocier avec l'ensemble des candidats ayant remis une offre lorsqu'elle souhaitera ajuster un ou plusieurs points propres aux besoins du marché, sans en modifier substantiellement les conditions initiales.  
**Renseignements divers :** Toute offre arrivée hors délai sera rejetée.  
Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.  
Le pouvoir adjudicateur impose la transmission par voie électronique.  
Tout pli reçu au format papier sera jugé irrégulière, selon l'article R.2152-1 du Code de la Commande Publique.  
Les entreprises soumissionnaires remettent leur offre par voie électronique à l'adresse du profil d'acheteur Achatpublic.com indiquée ci-dessus.  
Les formats électroniques dans lesquels les documents peuvent être transmis sont les suivants : word, excel et pdf.  
Le niveau minimum de signature électronique accepté est le Niveau II (équivalent classe 3). Les certificats acceptés, en vertu de l'arrêté du 12 avril 2018 relatif à la signature électronique des marchés publics, sont ceux conformes au RGS (Référentiel Général de Sécurité) et l'application du règlement eIDAS, ou autre certificat garantissant le niveau de sécurité équivalent.  
Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.  
Les candidats qui ne disposent pas de certificat de signature électronique ont la possibilité de fournir dans l'offre une copie pdf de l'acte d'engagement signé et fournir l'acte d'engagement original au moment où il est envisagé de leur attribuer le marché.  
Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.  
Instance chargée des procédures de recours

: Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle, 77008 Melun cedex, tél. : 01 60 56 66 30, télécopieur : 01 60 56 66 10  
Détails d'introduction des recours : Tout recours gracieux peut être adressé à la ville dans un délai de deux mois à compter de la date de notification d'une décision. Dans les conditions fixées par le code de justice administrative français (Cja), peuvent être formés devant le tribunal administratif de Melun  
- un référé précontractuel depuis le début de la procédure de passation jusqu'à la signature du contrat (art. L.551-1 Cja) ;  
- un recours en excès de pouvoir formé contre une décision, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée (art. R421-1 Cja) ou à partir d'une décision implicite de rejet (art. R.421-1 Cja) - un recours de plein contentieux contre une décision de rejet d'une demande préalable et, en cas de

décision expresse de rejet, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de cette décision (art. R421-3 Cja).  
- pour les concurrents évincés et après la signature du contrat, un recours de pleine juridiction dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'arrêt du Conseil d'Etat, n291545, 16 juillet 2007, Société Tropic Travaux Signalisation.  
- pour les tiers susceptibles d'être lésés dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses, un recours de pleine juridiction dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'arrêt du Conseil d'Etat, n358994, 4 avril 2014, Département du Tarn-et-Garonne.  
- pour les tiers susceptibles d'être lésés dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la décision de refus de résiliation d'un contrat, un recours de pleine juridiction dans un délai de deux mois à compter de la décision rejetant leur demande de résiliation, en application de l'arrêt du Conseil d'Etat, n398445, 30 juin 2017.

**Date limite :** Date limite de réception des offres : 15/04/2022 à 12h00  
**Justifications à produire par le candidat :** Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :  
- Une attestation sur l'honneur pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles L.2141-1 à L.2141-5 et L.2141-7 à L.2141-10 notamment qu'il satisfait aux obligations concernant l'emploi de travailleurs handicapés définies aux articles L.5212-1 à L.5212-11 du Code du Travail (cf. article R2143-3 du Code de la commande publique) OU le document unique de marché européen, selon l'article R.2143-4 du Code de la commande publique et disponible sur le site <https://dume.chorus-pro.gouv.fr>  
- Certificat(s) de qualité ou de capacité délivré(s) par des organismes indépendants ou moyens de preuve équivalent, notamment, certificats de qualifications professionnelles ou de conformité à des spécifications techniques :  
\* Qualification Qualipaysage : Aménagements paysagers - Confirmé (anciennement P100)  
\* QUALI-PAYSAGE «Création» P120  
\* QUALI-PAYSAGE «Entretien Elagage» EL40  
- La liste des travaux similaires à ceux du présent marché (nature exacte, maître d'ouvrage destinataire, date et montant), réalisés au cours des 5 dernières années, les certificats de capacité pourront être joints ainsi que les qualifications professionnelles correspondantes  
- Une attestation d'assurance responsabilité civile et une attestation d'assurance dé-

cennale en cours de validité.  
**Adresse Internet du profil acheteur :** [https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent\\_detail.do?PCSLID=CSL\\_2022\\_sj76wHjgxa](https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2022_sj76wHjgxa)

**Constitution de société**

Par ASSP en date du 07/03/2022, il a été constituée une SAS dénommée :

**SIGMA AUTO OCCASION**

**Siège social :** 181 Avenue de la Division Leclerc 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES  
**Capital :** 10000 € **Objet social :** La vente de pièces détachées automobiles, ainsi que pour motos et deux roues, la réparation automobile, l'expertise automobile, l'achat et la vente de véhicules neufs ou d'occasions **Président :** M ANWAR SAID demeurant 2 Rue Arthur Rimbaud 94550 CHEVILLY-LARUE élu pour une durée illimitée **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de CRETEIL.

**Divers société**

**JM CONSEIL**

Société par actions simplifiée en cours de transformation en société à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros  
**Siège social :** EXPONENS EVOLIDOM - 1 Bis Avenue Foch 94100 SAINT MAUR DES FOSSES 901 863 001 RCS CRETEIL

Par décision du 01/01/2022, l'associé unique a décidé la transformation de la Société en EURL à compter du même jour, sans création d'un être moral nouveau et a adopté le texte des statuts qui régiront désormais la Société. La dénomination de la Société, son objet, son siège, sa durée et les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social demeurent inchangées. Le capital social reste fixé à la somme de 2 000 euros, divisé en 200 parts sociales de 10 euros chacune. Sous sa forme de SAS, la Société était dirigée par Jacques MICHEL Président. Sous sa nouvelle forme d'EURL, la Société est gérée par Jacques MICHEL, associé unique gérant.  
POUR AVIS

**Enquête publique**

**EPT PARIS EST MARNE & BOIS**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VINCENNES**

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n2022-A-480 du 23 février 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Vincennes. Celle-ci se tiendra du **mercredi 23 mars 2022 à 9h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00 inclus**, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :  
- Evolutions du lexique et adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;  
- Evolutions des dispositions règlementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;  
- Modification des documents graphiques ;  
- La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Dinh-Luan PHAM.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : <https://www.w.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>.

Sous réserve d'événements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles en mairie de Vincennes (53 bis rue de Fontenay) aux jours et heures habituels d'ouverture du service, du lundi au mercredi de 8h30 à 18h, le jeudi de 12h à 19h30, le vendredi de 8h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête (papier) ;  
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Vincennes,  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [modif-plu-vincennes@registredemat.fr](mailto:modif-plu-vincennes@registredemat.fr)  
- soit en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-vincennes>

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 22 avril 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, ou elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie lors de trois permanences :  
- **Mercredi 23 mars 2022 de 9h00 à 12h00** ;  
- **Lundi 11 avril 2022 de 9h00 à 12h00** ;  
- **Vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).**

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Vincennes et devra notamment respecter les consignes suivantes :

- Se munir d'un masque ;
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur ;
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête ;
- Respecter les règles de distanciation physique.

Le PLU de Vincennes a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site du registre dématérialisé et sur le site internet de la commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU modifié.

**ferrari publicité** Toutes nos annonces en conformité de la GPEC

**Ferrari&Cie** Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés  
7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris

Pour vos publications contactez-nous : [agence@ferrari.fr](mailto:agence@ferrari.fr) Tél. 01 42 96 06 50 [www.ferrari.fr](http://www.ferrari.fr)



**Publiez votre annonce légale avec Le Parisien**



Formulaires certifiés pour une annonce conforme



Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h



Paiement 100% sécurisé



Affichage en temps réel

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)

L'adjoint au maire

AFFAIRE SUIVIE PAR Rémy DUCOUP

**OBJET : CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Avis d'enquête publique sur le projet de modification du PLU

Je soussigné, Monsieur Pierre Lebeau, Maire-Adjoint, Chargé de l'Urbanisme, des Grands Travaux, de l'Habitat, des Travaux de construction, d'entretien et de maintenance des équipements publics, certifie que l'avis d'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vincennes, a fait l'objet d'un affichage en Mairie et sur les panneaux dédiés à l'affichage administratif sur l'ensemble du territoire communal, du 4 mars au 25 avril 2022.

09/05/2022  
Pierre LEBEAU  
Chargé de l'urbanisme, des grands travaux, de l'habitat et des travaux  
de construction, d'entretien et de maintenance des équipements publics  
Signé électroniquement



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

## **Enquête publique**

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vincennes

Du jeudi 23 mars au samedi 22 avril 2022

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1 place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

## **Procès-verbal de synthèse**

Dinh-Luan PHAM  
Commissaire-enquêteur

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Le présent procès-verbal est établi conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement. Il consigne et les observations écrites et orales recueillis durant l'enquête publique.

## **Déroulement de l'enquête**

L'arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022 de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois porte ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes.

Elle s'est déroulée du mercredi 23 mars 2022 au vendredi 22 avril 2022 inclus dans les conditions prévues dans l'arrêté. Par sa décision n°22000009/77 du 31 janvier 2022, le Tribunal administratif de Melun a désigné M. Dinh-Luan PHAM en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête a été portée à la connaissance du public par la mise en œuvre de la publicité prévue par les textes la régissant.

3 permanences ont été tenues en mairie de Vincennes :

- le mercredi 23 mars 2022 de 9h à 12h
- le lundi 11 avril 2022 de 9h à 12h
- le vendredi 22 avril 2022 de 14h à 17h

Les conditions matérielles de déroulement des permanences ont été satisfaisantes et aucun incident n'est à signaler.

## **Participation du public, caractéristiques et contenu des observations**

La participation du public s'est matérialisée :

- par 9 visites durant les permanences.

Outre les 5 visites qui ont été suivies d'une observation orale ou sur le registre papier ou dématérialisé, il y a eu 1 visite pour s'informer sur un éventuel impact du projet de modification du PLU sur leur parcelle.

Les 3 autres visites s'intéressaient au développement de la végétalisation et de la plantation d'arbres dans le domaine public de la ville, c'est-à-dire relativement hors-sujet quant à l'objet de l'enquête publique.

- par 903 visiteurs uniques sur le site de l'enquête publique, pour 993 visionnages et 745 téléchargements des différents documents du dossier d'enquête
- par 38 observations, et si l'on retire les doublons (notamment reprise d'une observation sur le registre papier après dépôt sur le registre électronique ou inversement), 32 observations qui se répartissent de la manière suivante (lorsqu'on retient l'observation la plus complète, et si identique, la plus ancienne) :
  - o 25 observations sur le registre dématérialisé
  - o 6 observations sur le registre papier
  - o 2 observations transmises par courriel
  - o 1 observation orale

Sont placés en annexe toutes ces observations, sous deux formes :

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- un tableau récapitulatif de l'ensemble des observations, les numérotant et rassemblant le contenu des observations transmises sur le registre dématérialisé et des observations transmises de manière manuscrite sur le registre papier
- un document compilant le contenu des autres observations, transmises par une « pièce jointe » c'est-à-dire transmise par un document joint à un courriel ou via un document dactylographié agrafé ou collé au registre papier

Le contenu des observations peut se synthétiser par les thèmes et sous-thèmes suivants, dont les intitulés expriment le contenu des observations :

- 1) environnement et écologie
  - o favoriser les arbres plutôt que la végétalisation
  - o renforcer les exigences environnementales du PLU
- 2) urbanisme
  - o remise en cause de la densification
  - o remise en cause des emplacements réservés
- 3) modification du plan de zonage
  - o passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 90, 119, 120 et 125
  - o réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34
- 4) majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux
- 5) approbation générale du projet de modification de PLU

#### 1) Thème - Environnement et écologie

##### Sous-thème - Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation

Observations 1, 5, 7, 8, 13, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33 et 34

Ces nombreuses observations incitent, tant dans l'espace privé que dans l'espace public, à favoriser les arbres (c'est-à-dire la plantation de nouveaux arbres et la préservation des arbres plus anciens, y compris ceux qui ne seraient pas définis comme remarquables) plutôt que la végétalisation, jugée d'un faible intérêt environnemental car notamment inefficace relativement à la captation du CO2 et étant difficile à entretenir.

##### Sous-thème - Renforcer les exigences environnementales

Observations 5, 12, 34 et 38

Ces observations proposent de renforcer les exigences environnementales du PLU, soit par le renforcement de dispositions existantes ou projetées, soit par l'addition de dispositions complémentaires.

3 observations considèrent que la valeur du CBS telle qu'établie par cette modification du PLU est trop basse :

- l'observation 34 suggère de l'augmenter dans le futur.
- l'observation 5 propose la valeur de 0,3, citant les exemples de Nantes et de Montreuil, et de l'étendre aux parkings aériens
- l'observation 12, portée par l'association Vincennes Action Climat, propose une valeur de 0,35 et d'autres coefficients, plus ambitieux, pour chaque type de surface éco-aménagées.

2 observations (5 et 12) s'opposent à l'agrandissement de la largeur des places de stationnement, d'une part pour ne pas encourager l'acquisition de véhicules plus grands, plus consommateurs et plus émetteurs de gaz à effet de serre, d'autre part pour limiter l'emprise au sol de ces places de stationnement.

Ces 2 mêmes observations considèrent le pourcentage de pleine terre trop faible. L'observation 12 propose de un seuil à 20%.

Pour finir sur ce sous-thème, il y a un ensemble de propositions à intégrer à la modification du PLU qui, à mon sens, méritent une réponse, même brève, de la part du pétitionnaire :

- observation 5
  - o prescriptions favorisant la plantation d'arbres à haute tige dans les rues
  - o dispositions sur l'albedo
  - o dispositions favorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable
  - o plan de piétonnisation des voies
- observation 12
  - o intégrer une carte des continuités écologiques à maintenir ou restaurer sur le territoire communal, en lien avec une disposition du SAGE Marne Confluence, comme rappelé justement par le SAGE Marne Confluence dans son avis.
  - o renforcer la définition du mur végétalisé en vue de garantir son efficacité et sa pérennité
  - o imposer la gestion à la parcelle, et implanter les cuves de rétention d'eau pluviale dans le bâti, rejoignant l'avis de la SMAP 94 qui pointe notamment l'impact sur des cuves à l'extérieur sur l'artificialisation des sols
  - o renforcer la définition du traitement de l'espace compris dans la marge de recul
  - o l'association s'inquiète de l'impact potentiellement contre-productif de la disposition qui impose une haie végétalisée avec une clôture ajourée
  - o intégrer les prescriptions du PDUIF relatif au stationnement vélo sur l'espace public et dans les constructions nouvelles
  - o prescrire de manière plus précise le traitement des espaces libres
  - o conseiller des essences moins allergènes pour les plantations
  - o augmenter de 3 à 5m la distance minimale par rapport au collet d'un arbre remarquable avant laquelle un aménagement peut être réalisé
  - o intégrer les alignements d'arbres situés en bordure nord et ouest du château de Vincennes, ainsi que ces douves, dans les espaces verts protégés
  - o imposer la végétalisation de toute toiture de pente inférieure ou égale à 5% et de surface supérieure à 100m<sup>2</sup> d'un bâtiment neuf ou surélevé
  - o installer des composteurs dans les espaces verts
  - o imposer des isolants biosourcés
  - o interdire la teinte noire sur les matériaux de couverture ou de bardage
  - o imposer selon certains seuils des logements ou des plateaux de bureaux traversants
- observation 38
  - o protéger les espaces verts d'intérêt également en toiture-terrasse

## 2) Thème - Urbanisme

### Sous-thème – remise en cause de la densification

Observations 7, 8, 21, 30, 31, 33, 34, 35 et 38

De nombreuses observations s'opposent à la densification de la ville.

### Sous-thème – remise en cause des emplacements réservés

Observations 8, 32 et 35

Les emplacements réservés subissent trois critiques :

- l'observation 8 considère que le fait de placer des pavillons et jardins en emplacements réservés participe à la densification de la ville, contre laquelle elle s'oppose.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

- l'observation 32 propose d'augmenter le taux de logements sociaux sur les emplacements réservés afin d'en limiter le nombre
- l'observation 35 considère que les emplacements réservés soumettent à une pression excessive les propriétaires concernés

### 3) Thème – Modification du plan de zonage

#### Sous-thème – passage d'un zonage USP à un zonage UV de 6 parcelles

Observations 12, 19, 28, 36 et 37

Les observations 19, 28, 36 et 37 proviennent de proches riverains des parcelles concernées par le changement de zonage. Ils ont découvert le projet de logements par l'enquête publique et s'inquiète de l'impact de ce projet, déjà par son chantier, mais également par l'éventuelle dégradation à terme du caractère du quartier, de leur cadre de vie et de la qualité de vie dans leur logement (ensoleillement, vis-à-vis...)

L'observation 12 s'inquiète du devenir des espaces verts présents sur les parcelles.

#### Sous-thème – réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34

Observations 22 et 34

Une des propriétaires concernées par l'ancien périmètre de l'emplacement réservé n°34 approuve la réduction de l'emplacement réservé. La DRIEAT-IF demande d'étayer la justification de la réduction de cet emplacement réservé.

### 4) Thème – majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux

Observations 9, 15, 17 et 30

Les observations 9,15 et 17 proviennent de 2 bailleurs sociaux et 1 promoteur. Ils demandent que l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme soit introduit dans le PLU, en remplacement de l'article L.127-1 depuis abrogé, afin de permettre la majoration du coefficient de l'emprise au sol dans le cadre de la construction de logements sociaux.

L'observation 30 considère qu'il n'y a pas lieu que soit accordée une majoration de coefficient d'emprise au sol pour la construction de logements sociaux ou pour des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif alors que les particuliers n'en bénéficient pas.

### 5) Catégorie – Approbation générale du projet de modification du PLU

Observations 2, 4, 6 et 16

Ces 4 observations, dont celle de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, n'ont pas d'objection à apport au projet de modification du PLU de Vincennes.

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, porteur du projet de modification du PLU de Vincennes, est invitée à apporter ses réponses aux observations synthétisées dans ce procès-verbal de synthèse et toutes informations complémentaires qu'elles jugera utiles dans un délai de quinze jours sous la forme d'un mémoire en réponse ainsi que le prévoit l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Dinh-Luan PHAM  
Commissaire-enquêteur

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

# **ANNEXE**

## **Compilation des observations**

Num. obs.	Origine	Doublon	Date	Nom	Observation	Pièces jointes	Thèmes et sous-thèmes								
							Environnement Ecologie		Urbanisme		Modification du plan de zonage		Majoration CES logements sociaux	Approbation générale du projet de modification du PLU	
							Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation	Renforcer les exigences environnementales du PLU	Remise en cause de la densification	Remise en cause des emplacements réservés	Passage d'un zonage USP	Emplacement réservé 34			
38	Orale		22/04/2022	Responsable association "Jardins suspendus"	Une responsable de l'association Jardins Suspendus, qui gère le jardin sur la toiture-terrasse du centre culture Georges Pompidou, fait l'observation orale suivante, évoquant ce jardin, en lien avec le projet de réhabilitation en cours du centre culturel, qui va nécessiter le démantèlement du jardin : "Il existe un emplacement d'une très grande qualité environnementale, mais qui n'est signalé nulle part dans le PLU, et encore moins protégé, par celui-ci. Le PLU l'invisibilise. Serait-il possible de le faire évoluer de sorte à ce que cela ne soit plus le cas?"		1								
37	Registre papier		22/04/2022	Andrea Kent	J'ai vu le weekend dernier l'affiche avec la modification du PLU au niveau du 7ter rue de la Liberté à côté de la crèche et de la ludothèque. J'ai acheté ici pour avoir de la luminosité, du calme et pour la beauté de ce coin et pas pour qu'un immeuble se construise juste en face de ma maison. Avec un immeuble en face, je perdrais de la lumière, en cadre de vie et en calme. J'espère que le projet, c'est pas de construire un grand immeuble juste en face mais plutôt derrière vers le collège où ça ne gêne personne. Je vous prie de prendre cela en considération avant de changer l'aspect de la rue de la Liberté.					1					
36	Registre papier		22/04/2022	S. Guignaud	Je viens d'apprendre qu'un immeuble doit être construit à la hauteur du 7ter rue de la Liberté et j'aimerais en savoir plus. Je suis contre cette construction qui risquerait d'obstruer les fenêtres et nous priver de lumière.					1					
35	Registre papier		22/04/2022	M. et Mme FABREGUETTES DE CLERMONT-	Voir pièce jointe	X		1	1						
34	Registre papier		22/04/2022	GALLERANDE Hélène	Voir pièce jointe	X	1	1			1				
33	Registre dématérialisé		22/04/2022 16:58:03	Anonyme	Bonjour . Mon avis general sur ce projet est qu'il semble globalement démontrer l'intention de densifier encore et toujours plus , une ville qui fait partie des plus dense d'ile de France et énormément d'hypercroissance sur le plan environnemental et écologique - du green washing encore et encore ( ce n'est pas en abattant des arbres et les remplaçant par des mesure compensatoires dérisoires que nous contribuer à éviter la catastrophe écologique que se présente à nous ) . Ouvrez les yeux sur les aberrations qui ont déjà été faites dans Vincennes : la mise en déshérence du Cours Marigny ( paysage de désolation et tristesse végétale + FOUR en été , compensé par des brumisateurs !!! au secours ), la densification de ruelles qui étaient arborées et qui maintenant montrent des arbres à tiges fines qui ne grandiront pas et ne survivront pas à tout le béton ou composites qui les entourent , des arbustes ou plantes en bac qui ne survivent pas et sont remplacés régulièrement ( à quel Budget !!! )- Tout cela est très mal géré , aucune vision , aucun avis d'experts Independants ( tel que autorité environnementale ) . La végétalisation est un terme ridicule et qui démontre une réalité : le Green Washing . Je ne suis pas du tout écolo , mais j'ai vécu dans beaucoup de villes en France et à l'étranger ...et le Vincennes d'il y a 15 ans et celui de maintenant est vraiment désolant en termes de destruction d'arbres et de biodiversité ...et consternant de voir une Mairie soit disant attachée à son Bois de Vincennes (2eme poumon de Paris /et alentours à protéger de façon vitale ) qui soutien totalement et aveuglément une destruction de 2 Ha de Bois ( déclassment de 6 Ha ) pour le prolongement de la ligne 1 . Hallucinant et tellement décevant		1		1						
32	Registre dématérialisé		22/04/2022 16:46:55	Anonyme	Le PLU prévoit 20872m2 d'emplacements réservés pour construire des logements sociaux. Cela signifie que la mairie prévoit des préemptions sur un montant significatif de parcelles en vue d'augmenter le taux de logements sociaux dans la ville. Malheureusement le taux de logements sociaux minimum prévu pour chacun des programmes d'habitation à réaliser sur les espaces réservés est de 30% seulement. Or, plus le pourcentage de logements sociaux dans les nouveaux programmes d'habitation est faible, plus la ville devra préempter de maisons, parcelles ou autres ... pour atteindre le taux cible de logements sociaux par commune prévu par la loi. Cela n'est pas juste pour les Vincennes qui soit cherchent à se loger dans le parc privé ancien, soit sont attachés à leur ville et sont soucieux de préserver son caractère architectural. Par ailleurs, pour les familles (qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux, et il y en a) qui cherchent à se loger, il peut être très long et fastidieux de trouver un logement, une fois trouvé après une longue recherche, il est toujours traumatisant que le bien soit préempté. Cette solution devrait donc être évitée dans la mesure du possible, et l'un des moyens de le faire, est d'augmenter le taux de logements sociaux sur les projets d'habitation déjà identifiés. A la ville et aux collectivités locales de supporter le coût de la politique sociale, en augmentant le taux de logements sociaux par programme d'habitation, ils sont moins "autofinancés" certes. Mais la règle usuelle de marché peuvent plus rapidement s'appliquer. Faire financer la création de logements sociaux en augmentant le nombre de logements "classiques" dans les programmes d'habitations menés par la ville, la VINCEM ou d'autres organismes sociaux ou régionaux, perturbent les règles habituelles du marché et ne permettent un accès normalisé à l'habitat aux personnes non éligibles aux logements sociaux. Ce n'est pas normal.					1					
31	Registre dématérialisé		22/04/2022 16:45:50	Anonyme	Bonjour, Suite à l'analyse des documents, je constate que la mairie souhaite densifier encore plus la ville en modifiant le COS et en voulant autoriser la construction de logements et d'installations, et cela sans compenser avec le développement d'espaces verts & préservation du patrimoine (maisons, jardins, bois). La végétalisation est coûteuse et sans impact environnemental positif (voir le Cours Marigny, les bacs rue du Château...). En espérant que le nouveau lycée sera arboré, et non végétalisé. Le plan de repérage du patrimoine arboré est une bonne chose, mais semble dérisoire voir hypocrite par rapport à la bétonisation espérée par la mairie. La Mairie devrait faire appel à des experts horticoles et d'ARBRES afin d'avoir une véritable politique de gestion des espaces verts, planter des arbres, et surtout protéger le bois. J'espère que le commissaire saura prendre en compte l'urgence climatique pour développer les espaces verts & protéger les arbres, au lieu de bétonisation & végétalisation. Cordialement.		1		1						
30	Registre dématérialisé		22/04/2022 16:35:38	Anonyme	Le PLU prévoit pour une même zone des niveaux d'emprise au sol maximum différenciés selon les cas. Exemple pour le secteur UV, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50. C'est ce coefficient qui s'appliquera à un particulier. Alors que pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ce coefficient est porté à 0,75. Cela signifie qu'un particulier bien souvent ne pourra pas ou peu faire d'extension. Alors qu'une collectivité locale ou un organisme de logement social pourra lui réaliser des extensions. S'il peut être compréhensible qu'une norme existe pour limiter l'emprise au sol, particulièrement dans le contexte du ZAN (Zéro artificialisation nette des sols) ou afin de conserver des espaces verts (y compris privés) dans la ville, il n'est pas normal que la puissance publique ou des organismes de logements sociaux ne soient pas soumis aux mêmes règles pour des biens de mêmes nature (construction de logements). En effet, cela signifie que les contraintes liées à l'application des principes édictés dans le ZAN ne soient supportés que par les particuliers. Alors même que la puissance publique et les organismes de logements sociaux ont davantage les moyens financiers de supporter ces contraintes et devraient en outre montrer l'exemple. Ainsi, il conviendrait d'adapter ce PLU afin d'être plus juste et qu'ils tiennent compte en outre aux principes édictés dans le ZAN (limitation de l'accroissement de l'emprise au sol sur des sols déjà artificialisés).				1				1		
29	Registre dématérialisé		22/04/2022 16:25:38	Blanc Sonia	Je souhaite que la mairie de Vincennes arrête s'abattre de grands et beaux arbres pour planter à la place de petits arbres ridicules. On nous parle de végétalisation, mais cela consiste surtout à abattre de vrais arbres pour planter des pâquerettes à la place, de la végétation basse dans laquelle les rats s'épanouissent pleinement. Il suffit de voir le Cours Marigny. Il n'y a plus de beaux arbres pour faire de l'ombre mais des espèces de tiges métalliques pour faire de l'ombre et des brumisateurs... Veut-on vraiment nous faire croire que c'est cela, l'écologie ?		1								
28	Courriel		22/04/2022 16:16:06	Florence baculard	Envoyé de mon iPhone	X					1				

Num. obs.	Origine	Doublon	Date	Nom	Observation	Pièces jointes	Thèmes et sous-thèmes								
							Environnement Ecologie		Urbanisme		Modification du plan de zonage		Majoration CES logements sociaux	Approbation générale du projet de modification du PLU	
							Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation	Renforcer les exigences environnementales du PLU	Remise en cause de la densification	Remise en cause des emplacements réservés	Passage d'un zonage USP	Emplacement réservé 34			
27	Registre dématérialisé		22/04/2022 15:58:16	Varlet	<p>Sujet très important mais difficile à appréhender pour un simple citoyen. le jargon employé ne peut que susciter de la méfiance.</p> <p>Quelques points à noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans le dynamique de développement : c'est donc à la nature de s'adapter au développement de la densification urbaine (ce dont les habitants ne veulent plus)</li> <li>- mur végétalisé, haie végétalisée : la végétalisation n'est pas la nature, c'est un cache misère couteux et non pérenne. réserver cette farce à EELV qui s'en délectent. A savoir qu'à Vincennes les haies n'apportent qu'un seul bénéfice : se transformer en WC pour la population. Vincennes s'est progressivement transformé en champ de merde (et pas des merdes de chien)</li> <li>- bande de constructibilité : est-ce un moyen technique pour favoriser encore plus de béton (ou bien j'ai mal compris)</li> <li>- intérêt paysagé de l'arbre : tout gros arbre a un intérêt.</li> <li>- Les restrictions qui s'appliquent aux arbres remarquables devrait s'appliquer à tous les arbres.</li> </ul> <p>D'une manière plus globale, est-ce que ces modifications permettront-elles d'éviter les erreurs du passé ?, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression des gros arbres, avec par exemple la transformation du cours Marigny en marécage 9 mois dans l'année (et en désert les 3 autres mois). destruction du réseau racinaire de certains autres arbres.</li> <li>expropriation de maisons avec jardins qui permettaient d'attirer les oiseaux et créaient des respirations dans les quartiers (ex dernier en date rue de la Liberté)</li> <li>Elagage abusif de certains arbres, taille des haies par des incompetents, même en période de nidification, abattage d'arbres soit disant malades, alors que les arbres ont un énorme pouvoir de résilience si on leur laisse un peu de temps</li> </ul> <p>....</p> <p>En espérant que les choses évoluent dans el bon sens</p> <p>Dommage que le lien pour répondre ne soit pas sur la page d'accueil du site de Vincennes car il faut vraiment être très motivé pour répondre</p>		1		1						
26	Registre dématérialisé		22/04/2022 15:20:44	Anonyme	Je suis contre ce projet car trop car il ne garantit pas la protection des espèces végétales existantes										
25	Registre dématérialisé		22/04/2022 14:49:05	Anonyme	<p>Cette modification du PLU parle davantage de végétalisation que sauvegarde d'arbres adultes et matures.</p> <p>Or il est impératif de sanctuariser ces spécimens qui créent des îlots de fraîcheur dans une ville comme Vincennes bien trop dense.</p> <p>De même la municipalité de Vincennes soutient la prolongation de la ligne 1, inutile et dangereuse, alors que plusieurs hectares du bois Vincennes sont menacés par ce projet catastrophique.</p> <p>Enfin j'aimerais qu'à l'occasion de cette modification de PLU, on réfléchisse à mettre à jour le Ru de Montreuil sur certaines parties à l'image de la Bièvre.</p>		1								
24	Registre dématérialisé		22/04/2022 14:41:57	Anonyme	Si ce projet se traduit à l'image de la "végétalisation" catastrophique du Cours Marigny et des projets de déforestation du bois de Vincennes proche, je suis contre.		1								
23	Registre dématérialisé		22/04/2022 11:16:25	Anonyme	<p>Bonjour,</p> <p>En general, je souhaite que tous les arbres matures (de plus de 20 ans minimum) soient préservés. Le projet veut repertorier les arbres 'remarquables' (typiquement ceux qui sont tres vieux), mais n'empêche pas leur abattage suivi de "mesures compensatoires"! Alors pourquoi les repertorier! C'est tout simplement une contradiction: on ne peut pas "compenser" un arbre (sauf en attendant des dizaines si non centaines d'années), ni la biodiversité qui va avec.</p> <p>Donc les arbres, je demande que TOUS d'age mature (plus de 20 ans), soient sanctuarisés = interdiction de les couper. Ca, ce serait une vrai mesure.</p> <p>Noter, que dans le bois de vincennes, il n'y a qu'un poignée d'arbres remarquables. Donc si l'on protege que les arbes remarquables, cela permettrait d'abattre tous les autres arbres du bois de Vincennes. Ceci pour montrer a quel point la mesure proposée est vide de contrainte.</p> <p>Je suis egalement contre la densification, p.ex la parcelle a coté de la piscine.</p> <p>En conclusion, je pense aussi qu'il est tres important que les toutes associations competentes sur vincennes, et experts horticoles et scientifiques soient impliqués dans toute action lié à l'ecologie. On ne peut pas compter sur une maire, sous pression des lobbies diversés et variés, de prendre l'ecologie vraiment serieusement.</p> <p>Je met en garde contre la soit disant "vegetalisation" qui est (comme on le voit en permanence) ou'une facon tres suoefficielle et totalement inutile. de faire passer encore plus de constructions et de densification.</p>		1								
22	Registre dématérialisé		22/04/2022 09:48:00	DRIEAT-IF/UD94	<p>Bonjour,</p> <p>Je reviens vers vous concernant le projet de modification du PLU de Vincennes.</p> <p>L'UDEAT94 n'a pas de remarques à formuler sur cette procédure, seulement une observation : il conviendrait de développer plus avant la justification de la réduction de l'emplacement réservé n°34.</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>--</p> <p>DRIEAT-IF/UD94 12-14 rue des Archives, 94011 CRÉTEIL Cedex www.dria.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr PREFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France</p>	X					1				
21	Registre dématérialisé		22/04/2022 10:15:39	Anonyme	<p>La ville de Vincennes est déjà suffisamment dense et peuplée.</p> <p>Elle ne respecte pas ses espaces verts lors des constructions : abattage d'arbres remarquables cours Marigny et compensation inégale en matière arborée de mauvaise qualité sur dalle de béton.</p> <p>La ville de Vincennes ne respecte pas les déclarations obligatoires avant abattage des arbres.</p> <p>Végétaliser n'est pas la priorité, la priorité est de conserver le patrimoine arboré que nous possédons. L'abattage d'un arbre ne doit être réalisé qu'en cas d'extrême nécessité.</p> <p>Une jeune pousse n'est pas équivalent à un arbre centenaire abattu.</p> <p>La ville de Vincennes devrait également se battre afin de protéger le bois et d'éviter les créations absurdes de mares aux dépens de dizaines d'arbres abattus.</p> <p>La ville de Vincennes déjà bien dense devrait également s'opposer au projet actuel de prolongement de la ligne 1 de métro qui entraînera le déboisement d'au moins 130 chênes centenaires et de milliers d'arbres autour.</p>		1		1						
20	Courrier	X	21/04/2022	Kermabon Christophe	IDEM observation juste en-dessous							0			
19	Courriel		21/04/2022 15:48:03	Kermabon Christophe	<p>Cher Monsieur,</p> <p>Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération, sur le sujet en objet, la note (envoyée également par courrier AR) qui vous ai jointe et qui notifie notre refus du projet de modification du PLU de Vincennes pour le passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70,71,90,119,120 et 125</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>Christophe Kermabon</p>	X						1			
18	Courriel	X	22/04/2022	LOGIH	<p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Veuillez prendre connaissance de nos observations à l'établissement du modificatif du PLU de la ville de Vincennes.</p> <p>Vous en souhaitant une bonne réception,</p> <p>Cordialement</p>								0		



Num. obs.	Origine	Doublon	Date	Nom	Observation	Pièces jointes	Thèmes et sous-thèmes							
							Environnement Ecologie		Urbanisme		Modification du plan de zonage		Majoration CES logements sociaux	Approbation générale du projet de modification du PLU
							Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation	Renforcer les exigences environnementales du PLU	Remise en cause de la densification	Remise en cause des emplacements réservés	Passage d'un zonage USP	Emplacement réservé 34		
8	Registre dématérialisé		15/04/2022 12:16:50	Anonyme	Bonjour, Apres lecture des documents, je constate que l'on évoque beaucoup la végétalisation et non la plantation d'arbres. Végétaliser n'a aucun intérêt en terme de CO2 et est un cout important en terme d'entretien. Il est indispensable que la ville arrête de se densifier, doit protéger les arbres et en planter partout ou cela est possible. Il est indispensable qu'un expert arboricole soit consulté pour la protection de l'environnement. Seul un expert indépendant pourra conseiller sur l'implantation des arbres et leur entretien. A noter également que cette modification de PLU parle de protection des arbres remarquables ce qui est une bonne chose mais ils sont plutôt dans les jardins privés, encore faut il que la ville arrête de mettre en emplacement réservé les pavillons et jardins qui apportent tout ce qu'il faut en matière de respiration de la ville. c'est ainsi que l'eau s'écoule et non en densifiant encore plus. De plus la ville de Vincennes a massacré 170 arbres du Cours Marigny plus 2 arbres remarquables du Monuments aux morts, il y a donc un vrai sujet de protection environnementale à Vincennes et cette modification au PLU n'apporte rien sur ce sujet. On peut s'étonner que la chambre d'agriculture ait été interrogée et non des experts de l'environnement, car sauf erreur il n'y a pas de terrain agricole à Vincennes. Sur la forme : aucune indication sur l'enquête publique à part un post sur les réseaux sociaux, Aucune publicité n'a été faite, aucun panneau en mairie. Un registre difficile à trouver. Cette modification de PLU se fait en catimini. Cordiales salutations.		1		1	1				
7	Registre papier		13/04/2022	Anonyme	Signature mais pas d'identification 1-Sur la forme Incroyable ! Aucune publicité de faite pour cette enquête publique, pas de panneaux, rien. Registre dans le coin enfants à côté de Tchoupi ! Bien de faire une EP, encore faut-il informer ses administrés. Beaucoup de bruit autour du prolongement de la ligne 1 qui ne concerne pas Vincennes, mais zéro pour l'EP de Vincennes. 2-Sur le fond : Planter et préserver On parle beaucoup de végétalisation qui n'a aucun intérêt en terme de bilan urbain et rien sur la plantation d'arbres. Seuls les arbres absorbent du CO2. Et la végétalisation coûte une fortune entretien. Commencez par préserver les maisons et jardins au lieu de densifier et il y aura moins de souci d'inondation. Pas besoin d'hôtel d'oiseaux quand il y a des jardins. Préserver le patrimoine qui fait le drame de notre ville et planter des arbres. Ça suffi le massacre du cours Marigny. Il faut faire appel à des experts arboricoles pour trouver les bonnes essences, les bons emplacements et le bon niveau d'élagage. Le lien dans ce dossier, pas de spécialistes environnementaux. Surfaces éco-aménagés / surfaces éco-végétalisés = zéro Planter des arbres et surtout les protéger pendant les travaux serait bien plus efficace. La modification du PLU n'est pas soumis à l'autorité environnementale mais ne dispense pas la maire de s'entourer d'experts arboricoles. <del>La chambre d'Agriculture alors même qu'à notre connaissance il n'y a pas de terres agricoles est assez baroque</del> Monsieur le Président, Par courrier en date du 20 janvier 2022, vous sollicitez notre avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes. Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler concernant les modifications proposées. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées. Vincent DIOT Président CMA Ile de France - Val-de-Marne Je me réjouis de l'introduction de la notion de coefficient de biotope par surface, imposée par la réglementation. Je regrette cependant que la valeur retenue soit si faible, à 0,2 alors que des villes prenant au sérieux la question de l'adaptation au changement climatique donnent un minimum de 0,3 dans les zones les plus denses (cf. Nantes ou Montreuil), ce qui fait tout de même une différence de +50%. La cible en termes de pleine terre est également tristement faible (5% seulement !!). Parmi les modifications devant, selon l'introduction, contribuer à l'intégration du végétal en ville, se trouve une disposition concernant les tailles de parking : le gabarit SUV se trouve maintenant intronisé - quelle ironie, voilà autant de m² en moins pour la nature en ville. Plus généralement, de nombreuses autres évolutions auraient pu démontrer d'un engagement réel, et sont malheureusement absentes : - l'introduction aussi systématique que possible d'arbres de haute tiges dans les rues de la ville, la problématique des réseaux n'empêchant leur plantation que sur l'un des côtés de la rue, et pouvant de toute façon être contournée selon la position trottoir ou voirie de ces réseaux : voilà qui contribuerait efficacement à l'adaptation au changement climatique - introduire une exigence de CBS pour les parkings aériens - la possibilité d'augmenter l'albedo des surfaces exposées et en particulier des toitures - la possibilité d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable - réalisation d'un plan de niétronisation des voies et aménagement réversible Je tiens féliciter la ville pour cette démarche qui permet de sauvegarder les arbres de la ville au maximum. Comme je suis favorable aux évolutions le long de l'avenue de Paris notamment pour les commerces.		1		1					
6	Registre dématérialisé		07/04/2022 00:00:00	Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Par courrier en date du 20 janvier 2022, vous sollicitez notre avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes. Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler concernant les modifications proposées. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées. Vincent DIOT Président CMA Ile de France - Val-de-Marne	X								1
5	Registre dématérialisé		06/04/2022 22:11:39	HERGOTT Emilie	Je me réjouis de l'introduction de la notion de coefficient de biotope par surface, imposée par la réglementation. Je regrette cependant que la valeur retenue soit si faible, à 0,2 alors que des villes prenant au sérieux la question de l'adaptation au changement climatique donnent un minimum de 0,3 dans les zones les plus denses (cf. Nantes ou Montreuil), ce qui fait tout de même une différence de +50%. La cible en termes de pleine terre est également tristement faible (5% seulement !!). Parmi les modifications devant, selon l'introduction, contribuer à l'intégration du végétal en ville, se trouve une disposition concernant les tailles de parking : le gabarit SUV se trouve maintenant intronisé - quelle ironie, voilà autant de m² en moins pour la nature en ville. Plus généralement, de nombreuses autres évolutions auraient pu démontrer d'un engagement réel, et sont malheureusement absentes : - l'introduction aussi systématique que possible d'arbres de haute tiges dans les rues de la ville, la problématique des réseaux n'empêchant leur plantation que sur l'un des côtés de la rue, et pouvant de toute façon être contournée selon la position trottoir ou voirie de ces réseaux : voilà qui contribuerait efficacement à l'adaptation au changement climatique - introduire une exigence de CBS pour les parkings aériens - la possibilité d'augmenter l'albedo des surfaces exposées et en particulier des toitures - la possibilité d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable - réalisation d'un plan de niétronisation des voies et aménagement réversible		1	1						
4	Registre dématérialisé		06/04/2022 10:24:16	Anonyme	Je tiens féliciter la ville pour cette démarche qui permet de sauvegarder les arbres de la ville au maximum. Comme je suis favorable aux évolutions le long de l'avenue de Paris notamment pour les commerces.									1
3	Registre dématérialisé	X	01/04/2022 22:03:55	DE CLERMONT-GALLERANDE Hélène	Je suis la propriétaire d'une des parcelles de l'emplacement réservé n°34 dont vous annoncez la réduction de périmètre dans votre modification de PLU. Comme vous vous en doutez, je suis favorable à cette modification de PLU. Le chapitre qui me concerne directement est Partie II « Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 actuellement situé aux 5, 7 et 7 bis rue de la Bienfaisance ». Notre habitation a été surélevée et est parfaitement entretenue. Nous avons suivi scrupuleusement les consignes du PLU lorsque nous avons rénové la maison : pas de PVC pour les huisseries, toutes les ouvertures ont été validées par les services de l'urbanisme... Nous habitons cette petite maison de ville depuis 12 ans et sommes depuis plus de 20 ans à Vincennes. Nos enfants sont nés ici et n'envisagent pas de quitter la ville. Au-delà d'entretenir et de ravalier la maison, nous jardinons et entretenons l'espace vert dont nous avons la chance de bénéficier. En période de canicule, ce petit jardin est un poumon d'air frais dont tout le monde bénéficie y compris les habitants des immeubles avoisinants. En effet, les personnes de l'immeuble attenant discutent avec nous depuis leur balcon en profitant de la fraîcheur préservée par notre espace vert. Les mésanges viennent se ravitailler et boire dans notre potager ! A l'époque où la mairie établit un plan de repérage des arbres du territoire et où elle définit un coefficient de biotope par surface ou encore la notion de zone éco-aménagée, ce serait illogique de supprimer des petits jardins existants ! Aussi, je vous remercie de bien vouloir approuver cette modification du PLU. Ce serait un soulagement personnel mais aussi une logique écologique dans une rue toujours plus densifiée depuis quelques années.							0		
2	Registre dématérialisé		30/03/2022 09:26:51	NAUDAN-LEBEAU Marie-Cécile	je suis tout à fait favorable à cette modification qui a notamment pour objet la préservation des espaces naturels en ville.									1
1	Registre dématérialisé		27/03/2022 16:20:48	GUERIN Philippe et Dominique	Concernant les arbres remarquables. Nous avons dans notre jardin qui est vaste puisque notre parcelle représente 496 m², un certain nombre d'arbres très hauts et procurant végétalisation et ombre. Arbres que nous entretenons et élaguons régulièrement dans le respect des règles horticoles. Nous tous étonnons de ne pas avoir été sollicités ou avoir eu visite d'experts. Il est vrai que les arbres sont derrière notre habitation mais visibles de la rue. Merci de répondre à ce sujet. Cordialement.		1							



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

ÎLE-DE-FRANCE

VAL-DE-MARNE



**Paris Est Marne et Bois**  
**Etablissement Public Territorial**  
**M. le Président Olivier Capitanio**  
1 Place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont Cedex

N/Réf : VD/DR/CC

Objet : modification du PLU de la commune de Vincennes

Dossier suivi par : Céline COURGNEAU, chargée d'études économiques

☎ : 01 49 76 51 42

✉ : [celine.courgneau@cma-idf.fr](mailto:celine.courgneau@cma-idf.fr)

Saint-Maur, le 24 mars 2022

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 20 janvier 2022, vous sollicitez notre avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes.

Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler concernant les modifications proposées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**Vincent DIOT**  
**Président**



groupe **Arcade-vyv**

## VINCENNES

### 24 avenue Aubert

# Création d'un Foyer Jeunes Travailleurs

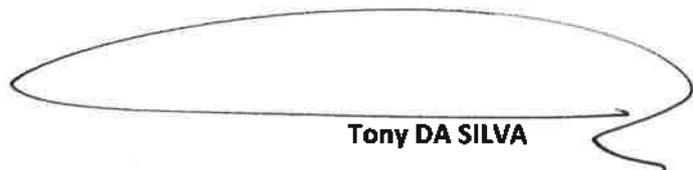
Affaire suivie par Nicolas DUMANET  
Nicolas.dumanet@arcadepromotion.fr  
07.85.54.74.99 / 01.64.93.79.17

ANTIN RESIDENCES, en accord avec la Préfecture du 94 et la Commune de Vincennes, entend réaliser un Foyer Jeunes Travailleurs situé au 24 avenue Aubert à Vincennes. Le terrain se trouve en zone UV du PLU, et est identifié à l'emplacement n°8 du plan de zonage, pour la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Le projet envisagé tient bien évidemment compte des exigences réglementaires du PLU. A ce titre, nous avons sollicité une dérogation à l'article UV-9 – Emprise au sol des constructions. Nous avons en effet retenu une disposition particulière de l'article 9.2 qui cite l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, nous permettant ainsi de bénéficier d'un coefficient d'emprise au sol porté à 0,75.

Cependant, cet article du code de l'urbanisme a été abrogé en 2015 puis réintégré à l'identique sous une nouvelle codification à l'article L 151-28 du même code.

Nous demandons dès lors que ce nouvel article du code de l'urbanisme soit réintégré dans le PLU, afin que la dérogation présente à l'article 9.2 du règlement soit de nouveau accessible.



**Tony DA SILVA**

**Directeur Programmes et Développement**



Antin Résidences  
Une Entreprise Sociale pour l'Habitat du groupe Arcade  
Siège social : 59, rue de Provence 75439 Paris Cedex 09 - Tél. : 01 49 95 37 37  
[www.antin-residences.fr](http://www.antin-residences.fr)

Antin Résidences SA (PLM) au capital de 10 192 758 € - RCS Paris 515 518 003 - N° TVA Intracommunautaire : FR 60 515 518 003



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

# MODIFICATION DU PLU DE VINCENNES

20/04/2022

## Avis de l'association Vincennes Action Climat

### Page 9/34 de la Notice explicative : SAGE et Continuités écologiques

**Avis** : La disposition 144 du SAGE n'est pas évoquée alors que la modification du PLU de Vincennes aurait dû en tenir compte. Pour mémoire, voici cette disposition du SAGE : « consolider la trame verte et bleue du territoire en encourageant la création de milieux humides et de corridors et par la mise en place d'une gestion écologique adaptée à ces milieux »

La structure porteuse du SAGE incite les collectivités locales à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, et notamment, pour les PLU, via le PADD, les OAP, et le règlement, des objectifs et des prescriptions permettant de créer des trames vertes et bleues et de limiter l'imperméabilisation des sols »  
Pourquoi cela n'a-t-il pas été fait, alors que la présente modification du PLU présente cette opportunité ?

Concernant l'objectif 1 du SAGE (page 9/34) la commune de Vincennes aurait dû profiter de la modification du PLU pour intégrer une carte des continuités écologiques à maintenir ou restaurer sur le territoire communal.

Rappelons sur ce sujet que le Plan Climat Air-Énergie Territorial – PCAT du territoire Paris Est Marne et Bois - a retenu comme indicateur le « nombre de projets d'aménagement en lien avec la protection et de restauration des TVB ». Le suivi de cet indicateur serait facilité par la prise en compte des présents commentaires.

### Page 11/34 de la Notice explicative: ajout de nouvelles définitions

« Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. »

**Avis** : Il est proposé d'ajouter : "Un mur végétalisé n'est acceptable au titre du présent règlement du PLU que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité dans le temps (garantie d'entretien)".

### Page 13/34 de la Notice explicative : article 4.2.2 Eaux pluviales

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial annonce le "déploiement des ouvrages de gestions des eaux pluviales, principalement basés sur la nature et permettant l'infiltration et ouvrages de stockage à la parcelle (bassin fermé, bassin ouverts...) ».

**Proposition de reformulation** : En conséquence, nous proposons que la formulation du PLU soit revue pour mieux se conformer aux objectifs du Plan Climat Air-Énergie Territorial : "Imposer la gestion prioritaire à la parcelle, sauf à justifier d'une impossibilité technique Et laisser la possibilité de dispositifs basés sur la nature, ou de bassins fermés ou ouverts. Les cuves de rétention d'eau pluviale doivent être implantées dans le bâti. Le dispositif doit viser prioritairement la réutilisation de l'eau pour des usages locaux."

### Page 14/34 de la Notice explicative: article 11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Formulation du PLU modifiée: "L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale."

**Proposition de reformulation**: "L'espace compris dans la marge de recul\*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert".

### Page 15/34 de la Notice explicative: article 11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Formulation du PLU modifié: "Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée."

**Avis:** Il nous semble que cette mesure, bien que souhaitable, en étant ainsi inscrite dans le règlement du PLU, risque de pousser les aménageurs à la construction prioritaires de "murs pleins", ce qui serait contraire à l'objectif recherché.

#### **Page 16/34 de la Notice explicative: article 12.4 taille des places de stationnement**

**Avis :** la rédaction initiale du Règlement du PLU (qui aurait dû, dans un objectif de lisibilité par le public, être indiquée dans la colonne de gauche du tableau!) prévoyait uniquement une largeur minimale de 2,3 m de largeur, correspondant aux exigences de la norme NF P91-120. En augmentant la largeur minimale des places de parking de 2,30 m à 2,50 m, la commune de Vincennes ouvre grand la possibilité aux Vincennois d'acquérir des véhicules de grande taille, dans un contexte où tous les avis d'experts et scientifiques du Climat convergent pour dire qu'il convient de limiter la taille des véhicules afin de limiter les dépenses énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. En conséquence, nous demandons de rester sur la norme parking privé, afin de ne pas augmenter inutilement les surfaces construites au détriment des espaces de pleine terre, ce qui serait non compatible avec les objectifs recherchés par l'objet même des modifications du PLU.

#### **Page 16/34 de la Notice explicative : article 12.4 Stationnement vélo et stationnement voitures**

**Avis :** la commune de Vincennes n'a pas profité de la présente modification du PLU pour intégrer ses obligations réglementaires, issues du PDUIF. Pourrait-on savoir pour quelles raisons ? Pour mémoire, le **PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France) adopté le 19 juin 2014, contient les prescriptions suivantes pour les communes, et ces prescriptions sont donc à respecter à Vincennes :**

1- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public : prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser dans les PLU et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Implanter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.

2- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles : Les communes devront intégrer dans les PLU les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.

3- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

#### **Nos propositions pour l'intégration de ces prescriptions dans le PLU modifié :**

Sur le point 1, Vincennes ne semble pas avoir inclus d'obligation dans son PLU. La présente modification du PLU serait donc une opportunité pour se mettre en conformité avec le PDUIF. Au delà d'une vision réglementaire, en cohérence avec son plan vélo, Vincennes devrait fixer une vision ambitieuse dans le règlement de son PLU sur cet aspect.

Sur le point 2, Vincennes doit absolument profiter de l'opportunité de la présente modification de PLU pour affirmer son ambition sur les parkings vélos, d'autant plus à l'heure de l'adoption de son plan vélo.

Les ratios retenus au PLU de Vincennes respectent les taux du PDUIF. Notre proposition concerne plutôt les obligations générales à respecter pour le stationnement vélo, sur la base de règlements de PLU d'autres villes, pour venir compléter les 3 lignes actuellement présentes dans le règlement du PLU de Vincennes et qui sont très nettement insuffisantes dans un contexte où le vélo prend une place croissante dans les déplacements des Vincennois. Une réflexion pourrait aussi être menée sur le sujet du stationnement des autres modes doux, notamment les trottinettes.

#### **Les espaces de stationnement vélos doivent :**

- Être conçus avec une hauteur sous plafond permettant la mise en place de double hauteur sous plafond (3m). Un maximum de 50% des places pourront être réalisées en double hauteur
- Être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries électriques

094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

- Chaque place de vélo sera équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé

#### **Dimensions des places de vélos :**

- Se reporter au guide du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

- Le calcul fixe un nombre de m<sup>2</sup> minimum par place (1.20m<sup>2</sup>) et une longueur minimale dédiée à la manœuvre des vélos en fonction de la configuration des places). Les espaces de manœuvre seront mutualisés entre plusieurs places.

- Stationnement pour vélo cargo (250cm x 150cm)

#### **Dimensionnement des locaux vélos :**

- 1 place de stationnement pour studios et surfaces inférieures à 40m<sup>2</sup>

- 2 places de stationnement pour logements supérieurs à 40m<sup>2</sup> et inférieurs à 80m<sup>2</sup>

- 3 places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 80m<sup>2</sup>

- Une place cargo sera réalisée par tranche de 20 vélos standards

Sur le point 3, le PDUIF oblige les communes, dont Vincennes, à fixer non pas des « normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions » comme l'article 12.1 du PLU de Vincennes le prévoit actuellement, mais à fixer un « nombre maximal » de places de stationnement, pour tenir compte de la présence des transports collectifs et de l'importance d'encourager les Vincennois à les utiliser, dans une logique de limitation des émissions polluantes et des émissions de gaz à effet de serre par les voitures individuelles, dont l'usage doit autant que possible se limiter à des destinations non desservies par les transports en commun.

Nous proposons donc que l'article 12.1 du PLU de Vincennes soit modifié pour respecter cette obligation du PDUIF. Nous souhaitons que la commune de Vincennes détermine des objectifs ambitieux de limitation du nombre de places de stationnement pour les voitures dans les constructions neuves, en particulier à proximité des transports en commun, et cela quelle que soit la destination des constructions (bureaux, habitations, etc.).

Nous proposons par exemple que Vincennes s'aligne sur la norme retenue à Paris sur ce sujet, avec, pour les logements situés à moins de 500 m de deux points de desserte, un maximum d' 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher).

#### **Page 17/34, Article 13 Traitement des espaces libres**

**Proposition:** nous proposons d'ajouter :

« Les espaces libres doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement,

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...) , sans descendre en dessous de 50cm de terre végétale + substrat.

Plantations : « Les arbres existants situés hors de la bande de construction doivent être maintenus ou remplacés »

#### **Page 17/34, Article 13 – Pourcentage de pleine terre**

Formulation du PLU, qu'il n'est pas prévue de modifier : "Doivent être aménagés en espaces verts\* : • 30% minimum de la superficie totale du terrain\*. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre\* pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> et 10 % dans les autres cas • 15% minimum de la superficie totale du terrain\* dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9."

**Avis :** Ces dispositions auraient dû, à notre sens, être revues car elles ne sont pas adaptées, au regard du caractère très dense de Vincennes, et de ce qui se fait dans le PLU de Paris, qui est comparable. Plutôt que 5% de superficie totale en pleine terre, il faudrait viser au minimum 20%, ce qui serait également

Accusé de réception en préfecture,  
le 09/07/2022 à 15h02 à Vincennes,  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
N° de dossier : 2022-07-0000000000

bénéfique pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il faut aussi noter que le PCAET s'est prononcé de manière plus ambitieuse sur ce sujet, puisqu'on peut y lire l'engagement suivant : « intégration de l'obligation de sauvegarder les espaces verts de pleine terre dans les Plu, Plui ».

### Page 18/34 article 13 Coefficient de biotope

Formulation du PLU modifié : "Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées : • 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées\*. Les surfaces éco-aménagées\* sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant : (Voir le tableau ci-après) Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2."

**Avis** : le coefficient de biotope de 0,2 n'est pas suffisamment ambitieux, surtout pour une ville comme Vincennes, qui annonce son ambition de verdir son territoire pour faire face au dérèglement climatique et pour améliorer la qualité de vie des Vincennois. Ce coefficient devrait a minima être de 0,35 pour être exemplaire, sachant que la plupart des villes ont un coefficient de 0,3.

Dans le tableau détaillant ces coefficients de biotope par type de surfaces éco-aménagées, nous proposons une règle plus simple et ambitieuse:

- Jardins en pleine terre, coeff 1
- Jardins sur dalle ou toiture végétalisée: coeff 0,8 pour plus de 80 cm de terre, coeff 0,6 pour plus de 40 cm de terre, et coeff 0,3 pour plus de 15 cm
- Surfaces semi-perméables: coeff 0,3 sous réserve d'un coefficient de ruissellement inférieur à 20%

### Page 19/34 article 13.2.2 Choix des essences pour les plantations

Formulation du PLU modifié : "Le choix de plantations intégrant des essences locales est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'au guide « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région."

**Avis** : L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant. Près de 2000 décès sont enregistrés chaque années à cause de l'asthme. Dans ce contexte, il est donc suggéré d'ajouter un critère sur le caractère allergène des essences choisies. Pour cela, le PLU pourra utilement faire référence au guide de la végétation en ville du RNSA (voir [Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique \(R.N.S.A.\)\(vegetation-en-ville.org\)](http://LeRéseauNationaldeSurveillanceAérobiologique(R.N.S.A.)(vegetation-en-ville.org)).)

En outre, il est également suggéré, pour tenir compte du contexte du dérèglement climatique et de l'importance de lutter contre les îlots de chaleur, que les arbres nouvellement plantés soient des sujets âgés d'au moins 3 ans.

### Page 20/34, article 13 arbres remarquables

Formulation du PLU modifié :

"L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsque qu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre"

"Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol)."

**Avis** : Nous comprenons bien que, pour ne pas porter atteinte au système racinaire d'un arbre remarquable, tel que le PLU l'impose, une distance minimale importante doit être respectée pour l'aménagement nécessitant des fondations. Aussi, la possibilité ouverte par la de

Accusé de réception en préfecture  
0941200657041-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

construction à 3 mètres de distance seulement du collet d'un arbre remarquable, semble trop peu contraignante. Une distance minimale de 5 m au lieu de 3 m semblerait un strict minimum.

#### **Page 24/39 Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 90, 119, 120 et 125**

La notice explicative indique "Cette modification ne suscitera aucune consommation d'espaces naturels et correspond à la volonté de la ville d'enrichir son offre de logements tout en contribuant au renouvellement de la ville sur elle-même et à la dépollution des sols."

**Avis** : l'analyse des images aériennes montre la présence d'espaces verts de pleine terre sur une partie de la parcelle, ce qui semble contredire l'affirmation selon laquelle la modification ne susciterait aucune consommation d'espaces naturels.

#### **Page 25/34 Espaces verts protégés**

**Avis** : Le plan de repérage du patrimoine arboré en annexe des pièces réglementaires, tel que présenté en page 25/34 de la notice explicative, n'a pas une qualité suffisante pour nous permettre de vérifier l'exhaustivité du recensement. Il paraît surprenant et anormal que les alignements d'arbres situés en bordure nord et ouest du château de Vincennes ne soient pas recensés en tant qu'« Espace vert protégé (EVP) ». De même, il paraît étrange que les douves du Château de Vincennes ne soient pas recensées comme EVP.

#### **Notice explicative. Pages 28 et suivantes. PARTIE II: SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE**

**Avis** : en l'état du projet de modification du PLU de Vincennes, les arbres d'alignement et espaces verts situés au Nord et à l'Ouest de l'Ensemble du Château de Vincennes (y compris ses Douves), ne sont pas considérés comme Espaces verts protégés. Leur potentielle destruction aurait des conséquences sur le dérèglement climatique et sur la santé des Vincennois car ils constituent actuellement un moyen naturel de lutter contre les îlots de chaleur. Il convient donc d'ajouter ces espaces au plan de recensement des espaces verts protégés de la commune de Vincennes.

La modification de zonage et l'aménagement prévu sur les parcelles OE 70, 71, 90, 119, 120 et 125 va détruire quelques arbres de haute tige et risque de porter atteinte à des espaces verts de pleine terre. La notice explicative devrait préciser comment ces impacts seront pris en compte et compensés dans la conception du projet.

## **Autres propositions de modifications du Règlement du PLU de Vincennes :**

En parfaite cohérence avec les objectifs recherchés, et notamment pour « renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal », nous souhaitons que les propositions suivantes soient considérées dans le cadre de la présente modification du PLU de Vincennes :

**1) Article 13.3 du PLU de Vincennes** « Dispositions particulières » (concernant les OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS), nous proposons d'ajouter l'article 13.3.3 suivant :

« 13.3.3 Toitures végétalisées et énergies renouvelables :

« Dans le cas de constructions nouvelles ou de surélévations de bâtiments existants et sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à l'insertion dans le cadre bâti environnant ou à la sécurité, toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) dégagant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> hors installations techniques doit être végétalisée en complémentarité ou superposition d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés. L'accessibilité par les habitants des terrasses végétalisées doit être privilégiée. Les surfaces végétalisées du bâti doivent être aussi peu fragmentées que possible. Le socle de substrat doit être adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants, et de participer pleinement au rafraîchissement urbain. Les toitures végétalisées doivent comporter une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètre, couche drainante non comprise, ou autorisant l'installation d'une agriculture urbaine présentant une capacité de rétention d'eau au moins équivalente. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m<sup>2</sup>, le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture. »

## **2) Compostage des déchets**

Nous proposons d'ajouter un article dédié au compostage des déchets : « l'installation de composteurs est requise dans les espaces verts ».

## **3) Isolants**

Les isolant non biosourcés sont des sources importantes d'émissions de gaz à effet de serre dans leur cycle de vie. Aussi, nous proposons d'ajouter un article au règlement du PLU de Vincennes, précisant : « Les isolants utilisés pour la rénovation énergétique des bâtiments seront des isolants biosourcés. »

## **4) Teintes et matériaux des nouvelles constructions:**

Dans la logique d'aider à lutter contre les îlots de chaleur en ville, nous proposons d'ajouter la prescription suivante au PLU de Vincennes : « La teinte noire sur les matériaux de couverture et bardages sera proscrite pour éviter les phénomènes de surchauffe en été, »

## **5) Largeur des constructions**

Dans un contexte de réchauffement climatique et de confort pour les Vincennois en période de canicule, nous proposons d'ajouter la prescription suivante au PLU de Vincennes :

« Les dimensions des nouvelles constructions devront permettre la ventilation naturelle pour toutes les activités. Pour les bâtiments de logements, tous les logements de plus de 50m<sup>2</sup> et à partir du T2 seront tous traversants. Pour les programmes de bureaux, 80% des plateaux seront traversants pour permettre la ventilation naturelle. Des ouvrants seront obligatoirement mis en œuvre. Cette disposition permettra de surcroît la mise en œuvre d'un désenfumage naturel de façade à façade. »

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**Christophe Kermabon/  
Andrea Reinwart**

**7 ter rue de la liberté  
94300 Vincennes  
c\_kermabon@yahoo.fr**

**Téléphone : 0608427099  
Vincennes, le 20/04/2022**

► **Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Enquête publique sur le projet  
de modification du PLU de Vincennes  
Mairie de Vincennes  
53 bis rue de Fontenay  
94300 VINCENNES**

## **LETTRE A/R**

**Notification de refus de la modification du PLU de la commune de  
Vincennes pour le passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles  
OE70,71,90,119,120 et 125**

**Christophe Kermabon/ Andrea Reinwart : Propriétaires du pavillon situé  
7 ter rue de la liberté cadastré 141.**

Cher Monsieur,

Par la présente nous vous notifions notre refus du changement de zonage pour les parcelles en objet comme cela est notifié dans les documents mis à disposition à la Mairie et sur les sites.

Cette notification de refus se formule selon les motifs suivants :

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

- Sur les détails parcelles, erronés, de la notification (cadastre.gouv) : La parcelle 119 est le chemin d'accès aux pavillon et résidence du 7 ter rue de la liberté. Aucune construction n'y est implantée et donc rien n'a vocation d'équipements sur cette zone. La parcelle 90 ne se délimite pas à ce que vous indiquez mais va au-delà, là où se situe la portion moderne du collège actuellement
  
- Sur les impacts sur ou autour de notre pavillon suite à la destruction des bâtiments du projet , la dépollution avant 2023 du projet et surtout sur l'objectif à terme de création de logements mixtes
  - Notre pavillon dispose d'un ensoleillement par l'ouest. Nous disposons également d'un petit jardin qui aujourd'hui baigne de lumière comme peuvent l'attester les plantations qui s'y trouvent La construction éventuelle face à notre façade ouest éliminerait tout ensoleillement potentiel sur notre façade
  - Notre pavillon n'a pas de vis-à-vis côté ouest que ce soit au niveau de la ludothèque comme au niveau de la crèche. La construction éventuelle avec fenêtres face à nos fenêtres du pavillon éliminerait toute intimité dans notre pavillon, construit en 1890 pour ne pas avoir de vis-à-vis
  - Le chemin cadastré 119 qui permet l'unique accès à notre pavillon a été fleuri tout le long pas nos soins pour permettre à une végétation de donner plus de verdure dans l'allée. Les destructions à prévoir sont un risque majeur pour le maintien de la verdure dans cette allée. Le maintien de la verdure est un aspect fort pour nous comme pour la mairie que nous souhaitons conserver en plus de notre jardin
  - Notre pavillon, avec les rénovations faites dans la maison, les ravalements et l'entretien du jardin est à ce jour valorisé à 2.5M€. le fait de densifier cette zone et de créer une zone de logements mixtes va diminuer l'attractivité de la maison et de sa localisation. La modification du PLU a pour effet de réduire à néant notre projet de vie et de dénaturer l'implantation de nos pavillons, rares vestiges du passé

- L'implantation éventuelle du logement mixte va dénaturer la perspective d'espace actuelle au croisement des rues de Vorges/ liberté et en prolongement naturel de la Mairie coté Nord
- L'implantation éventuelle du logement mixte ne s'inscrit pas dans les configurations des constructions alentours. Que ce soit pour notre pavillon, l'immeuble au 7 ter rue de la liberté ainsi que pour le collège, toutes réalisées fin du 19 -ème siècle, le moderne au milieu de tout cet ancien va le dénaturer . Ce sont pourtant ces accords dans les constructions qui sont les témoignages du passé et qui sont aussi indispensables à la mémoire de Vincennes . C'est ce qui fait aussi le charme et l' attractivité de Vincennes que nous ne voulons pas perdre.

Vous l'avez compris, je souhaite vraiment que votre projet, s'il doit se faire, puisse se réaliser sans dénaturer la visibilité, l'ensoleillement, l'intimité, le charme et le calme de notre pavillon.

En l'absence d'éléments autres que la volonté de changer une zone en constructible à terme, et sans garanties que ce projet ne va rien entraver dans notre projet de vie sur Vincennes depuis 1997, nous rejetons totalement cette résolution du PLU .

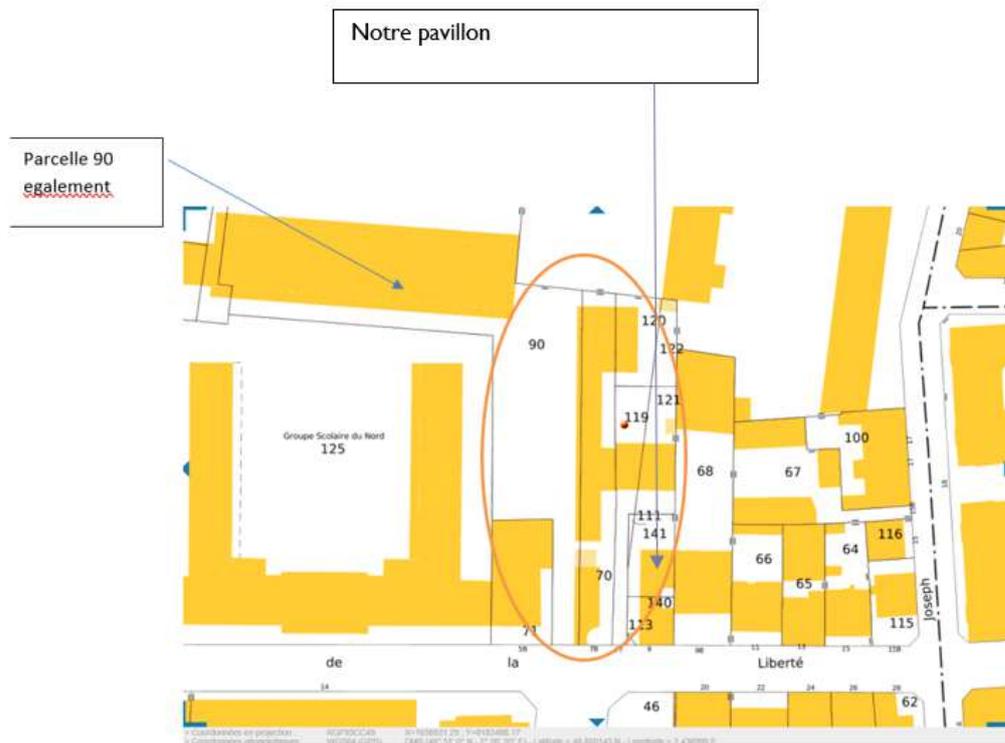
Nous souhaitons que l'emplacement actuel de la ludothèque redevienne, comme avant, un lieu de verdure et où poussent des arbres plutôt que du béton.

Nous sommes à votre disposition pour en parler .

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur , l'expression de notre considération distinguée



Christophe Kermabon/ Andrea Reinwart



---

**De:** DRIEAT IF/UD94  
**Envoyé:** vendredi 22 avril 2022 09:48  
**Objet:** Modification du PLU de Vincennes

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant le projet de modification du PLU de Vincennes.

L'UDEAT94 n'a pas de remarques à formuler sur cette procédure, seulement une observation : il conviendrait de développer plus avant la justification de la réduction de l'emplacement réservé n°34.

Bien cordialement,

--

DRIEAT-IF/UD94

12-14 rue des Archives, 94011 CRÉTEIL Cedex  
[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)



Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20220705-DC2022-94-DE Date de télétransmission : 07/07/2022 Date de réception préfecture : 07/07/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Drs François et Florence DENIS-BACULARD**

9 rue de la liberté

94300 Vincennes

Tel : 0669677913 / 0662174110

drfrancoisdenis@gmail.com

drflobaculard@gmail.com

Vincennes, le 21/04/2022

**A l'attention de :**

**Mme le Maire de Vincennes**

Mairie de Vincennes

53 bis rue de Fontenay

94300 Vincennes

**Objet : Lettre A/R de recours gracieux à l'encontre de la modification du PLU de la commune de Vincennes pour le passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE70,71,90,119,120 et 125**

Madame le Maire,

Nous sommes propriétaires depuis 2010 de la maison du 9 rue de la liberté (cadastre 140), faisant l'angle avec l'avenue de Vorges et exactement en face de la ludothèque.

Par la présente, nous voulons notifier notre opposition et refus du changement de zonage pour les parcelles en objet comme cela est notifié dans les documents mis à disposition dans les registres de la mairie.

En effet, sur les détails de la notification : la parcelle 119 est le chemin d'accès aux pavillon et à la résidence du 7 ter rue de la liberté. Aucune construction n'y est implantée et donc rien n'a vocation d'équipements sur cette zone. La parcelle 90 ne se délimite pas à ce que vous indiquez mais va au-delà, là où se situe la portion moderne du collège actuellement.

Après avoir subi un projet similaire ces 2 dernières années (travaux immeubles du 20 et 22 rue de la liberté), ce nouveau projet va nous encercler et les impacts attendus, directs sur notre maison et également collatéraux (destruction, dépollution, poussières, gravas, éclats et création à terme de logements mixtes) sont considérables, et principalement :

- une perte directe de lumière et d'ensolleillement
- une absence quasi totale d'intimité
- une destruction de la végétation environnante, déjà maigre.
- une baisse considerable de la valeur immobilière de notre maison (déjà significativement impactée depuis la diffusion publique récente de cette modification du PLU)
- un impact sur notre moral, notre projet de vie, notre quotidien, etc...

- un impact sonore des travaux que vous n'imaginez pas (pour l'avoir vécu en télétravail pendant 2 ans (covid)), avec non seulement de la perte auditive mais aussi des difficultés à se concentrer, à travailler, pour les adultes en téléconférence comme pour les enfants en prépas...

En effet, nous avons déjà subi ces 2 dernières années un impact considérable avec la construction des 2 immeubles en face de chez nous (travaux G Deray au 20 et 22 rue de la liberté) ; chantier qui a fait d'ailleurs suite à une modification du PLU, avec des nuisances de tous ordres (sonores, vibrations intenses, poussière, gravas, éclats, camions, grues, etc.) qui ont d'une part impacté nos vies depuis 2 ans et d'autre part, la valeur immobilière de notre bien (fissurations, perte de lumière, soleil caché, etc.).

Nous imaginons qu'un tel projet, s'il devait se planifier par exemple en face de chez vous (après en avoir déjà subi un ces 2 dernières années) avec les impacts cités ci-dessus, ne susciterait pas votre adhésion et entrainerait plutôt une opposition.

Par ailleurs, l'implantation éventuelle de logements mixtes ne s'inscrit pas vraiment dans les configurations des constructions alentours avec notre maison, celle mitoyenne à côté au 7 bis, l'immeuble du 7 ter rue de la liberté ainsi que le collège St Exupéry. Ce contraste du "moderne" avec l'ancien ne s'inscrit pas vraiment dans les gènes d'une ville historique comme Vincennes et risque fort de dénaturer son identité historique.

Nous espérons que notre notification saura attirer votre attention pour nous conforter et nous aider, avec les garanties nécessaires, pour que ce projet n'impacte pas la visibilité, l'ensoleillement, l'intimité, le charme, le calme de notre maison et également que sa valeur mobilière ne soit pas impactée.

En l'absence d'éléments autres que la volonté de changer une zone en constructible à terme, car il semble évident à ce stade qu'un projet immobilier sous jacent soit le rationnel principal de cette modification du PLU.

N'ayant donc aucune autre visibilité sur le projet, ni de garanties que ce projet ne va pas entraver notre projet de vie sur Vincennes, nous nous opposons à cette modification du PLU et c'est pourquoi nous vous demandons de revoir votre position au travers de notre recours gracieux ou bien alors le retrait de la délibération approuvant le PLU.

Nous restons à votre disposition pour évoquer directement ce sujet et nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

François DENIS / Florence DENIS-BACULARD

J'approuve entièrement cette modification du PLU qui met en avant les espaces verts de la ville. Les grands arbres sont protégés, un coefficient de biotope est donné, et certains petits jardins tels que le mien sont préservés.

Étant la propriétaire d'une des parcelles de l'emplacement réservé n°34 dont vous annoncez la réduction de périmètre dans votre modification de PLU, je suis particulièrement sensible à la conservation des petites maisons de ville qui font partie du patrimoine immobilier historique de Vincennes. Ma maison date de 1915 et est typique des petites maisons de ville de l'époque, en briquettes.



Tout a été ravalé et rehaussé selon les règles de l'urbanisme. Il serait dommage d'écraser ces témoignages du passé !

De plus, la proposition actuelle de la mairie de protéger les arbres remarquables est une position contemporaine qui tend à aller vers les enjeux écologiques et énergétiques que nous devons tous relever. Peut-être d'ailleurs que des arbres moins « remarquables » pourraient aussi être préservés car ils contribuent à apporter de l'ombre, de la biodiversité, de l'oxygène à la ville. Le coefficient de biotope est un excellent principe, on pourrait même penser à l'accroître dans le futur. Enfin, sauver les petits jardins de la destruction tels que le mien est une opportunité pour maintenir la présence d'espaces verts régulateurs dans un environnement bâti très dense. Ce n'est pas dans une ville surdensifiée que nous parviendrons à relever les défis écologiques de ce siècle. Alors surtout, approuvez ce PLU et la préservation de certaines petites maisons de ville !

Hélène de Clermont-Gallerande

7 bis rue de la Bienfaisance 94300 Vincennes

Mr et Mme FABREGUETTES  
53 rue de la Bienfaisance  
94300 Vincennes

Mairie de Vincennes  
Modification du PLU de Vincennes  
Enquête publique du 23/03/2022 09:00 au 22/04/2022 17:00

Monsieur le Commissaire enquêteur , M. Dinh-Luan PHAM,

Les opérations immobilières récentes et actuelles en région parisienne visent trop souvent un foncier pavillonnaire, comprenant leurs jardins et espaces verts. Pour ce faire, la commune a ciblé des emplacements réservés, ER, dont le nombre est sans égal dans les communes voisines, (38 ER à Vincennes), depuis une quinzaine d'années.

Le quartier Est de Vincennes, qui offre un cadre de vie encore à taille humaine grâce à la respiration fournie par les pavillons et jardins encore existants, est la cible idéale pour les promoteurs de tous bords.

Bien entendu, nous nous réjouissons de l'attractivité que notre commune suscite et de sa vitalité économique. En revanche nous ne sommes pas d'accord avec la politique du tout béton.

Sous couvert de loi SRU, la commune de Vincennes encourage les opérations immobilières qui sont un savant mélange associant logements confortables à la vente, et portion minime de logements locatifs dit sociaux. Ainsi « tout le monde est content » : Les promoteurs, les architectes, les entreprises du bâtiment, les futurs propriétaires et locataires, et les politiques qui pourront se réclamer de la démocratie sociale.

Il ne reste plus qu'à végétaliser murs et toitures de ces bâtiments en béton pour afficher un comportement éco-responsable de façade. Nous nous demandons comment sera assurée la maintenance de ces murs végétalisés et toitures.

Dans cette modification, des incohérences subsistent : Des parcelles classées « espace vert à protéger » lors d'un précédent PLU ne le sont plus au PLU suivant pour la raison que ce classement faisait obstacle à l'appétit grandissant des futures opérations immobilières.

De même dans notre commune, « arbres remarquables » un jour, ne signifie pas « arbres remarquables toujours », c'est à dire à la prochaine modification du PLU.

Une pression énorme pèse sur les propriétaires de ces emplacements réservés, comprenant ces pavillons et jardins.

Certains ne supportant pas la pression, vendent leur bien familial à contrecoeur et partent.

Nousse de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Seule la municipalité est compétente à délivrer les permis de construire. Il n'y a qu'à se promener dans Vincennes pour constater les efforts faits en matière de surdensification urbaine contrairement à ce que préconise le GIEC. D'après ce rapport il nous reste 3 ans pour inverser la tendance. Ici, c'est l'inverse qui est mis en pratique. Chaque pavillon détruit est remplacé par un immeuble.

Dans cette modification, il est exposé dans le chapitre 4, Partie II la "Réduction du périmètre de l'emplacement réservé N° 34 actuellement situé aux 5, 7 et 7 bis rue de la Bienfaisance".

Nous trouvons que cette mesure est positive pour le 7 et le 7 bis qui ont rehaussé leurs pavillons avec goût et originalité. Il aurait été regrettable de détruire ces 2 sympathiques maisons de ville au profit d'un immeuble.

Nous sommes heureux de constater que certaines de nos idées alternatives aux ER sont mises en application dans cette modification, comme la reconversion d'une partie du centre technique municipal 192 rue de la Jarry en logements et crèche.

Nous avons alerté sur la vacance d'une grande partie de cette construction.

De même nous avons alerté sur la vacance des locaux d'Assurance aux Victimes du terrorisme, 64 rue DeFrance. Ce bâtiment est en cours de reconversion afin d'accueillir une résidence pour séniors avec services, 48 logements sociaux et 111 logements seniors. Cette construction fait face à la rue de la Bienfaisance.

Or, depuis quelques années, tout le quartier Diderot ne fait que se densifier pour atteindre les 30% de logements sociaux et pour satisfaire la demande privée. On peut citer l'ancien garage Renault, devenu immeuble collectif sur 4 étages et le futur immeuble du 5 rue de la Bienfaisance, également sur 4 étages.

De plus, cette rue cumule de nombreux logements sociaux : numéros 1, 2, 4, 24, 47 et bientôt le n°5, plus ceux de la place Diderot, rue Diderot à proximité, le futur lycée international avec son gymnase et des logements sociaux.

C'est la disparition programmée d'un des derniers quartier pavillonnaire de Vincennes.

Ceci dit, nous ne comprenons pas pourquoi maintenir ces emplacements réservés étant donné que la commune peut très bien, lors des nombreuses mutations, exercer son droit de préemption.

Par la "mise sous cloche" de leur propriété, Madame la Maire fait peser sur les propriétaires de ces ER une épée de Damoclès dont ils se passeraient bien par les temps troubles actuels.

Pour nous, la pression que la commune fait subir aux contribuables concernés est contraire à la vision et à l'éthique que nous avons des relations humaines.

Monsieur le Commissaire enquêteur , M. Dinh-Luan PHAM, nous vous demandons la suppression de ces emplacements réservés que la mairie veut se garder sous la main comme réserve foncière.

Dans cette modification, la commune prolonge cette injustice entre les citoyens de Vincennes créant une différence notable entre les propriétaires libres du devenir de leurs biens , et ceux contraints d'envisager la captation de leurs biens à moyen ou long terme. En l'occurrence ceux des ER.

Geler ces propriétés est une source de stress pour plus de 500 personnes dans ces 38 emplacements réservés.

Pour finir, nous estimons que les soucis et avancées écologiques énoncés par la présente enquête de modification de PLU seraient intéressants et louables si en même temps, ils étaient appuyés par un moratoire en matière de constructions nouvelles. Rappelons qu'il s'agit ici de l'une des deux plus denses communes de France, Vincennes.

Nous vous remercions.



Mars 2022 : Sol effondré sur le parvis de la place P. Séward, réalisé récemment devant l'entrée de la gare du RER de Vincennes.

# PLU

# Plan Local d'Urbanisme

## ENQUÊTE PUBLIQUE

## MÉMOIRE EN RÉPONSE



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022



VILLE DE VINCENNES

L'enquête publique préalable à la modification du PLU de Vincennes s'est déroulée du mercredi 23 mars 2022 au vendredi 22 avril inclus, dans les conditions prévues par l'arrêté n°2022-A-480 du 23 février 2022.

### **Des modalités règlementaires d'information respectées**

Pour rappel, l'avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été disposé dans les panneaux administratifs situés dans les lieux suivants :

- Hôtel de ville, sous la voute ;
- 131, rue de la Jarry ;
- Avenue des Murs-du-Parc, contre le centre de secours ;
- Angle des rues de Vorges et de la Liberté ;
- Angle des rues Franklin Roosevelt et des Vignerons ;
- Angle des rues Diderot et de Strasbourg ;
- Passage Saint Méry ;
- Angle des rues Jean Moulin et d'Estienne d'Orves ;
- Angle des rue Diderot et Mowat ;
- Angle des rues de Belfort et de la Paix.

L'enquête publique du projet de modification du PLU a fait l'objet deux avis publiés dans les journaux « Le Parisien » et « 94 citoyens » les 4 et 28 mars 2022. Ceux-ci ont également été affichés au siège de l'EPT Paris Est Marne & Bois au 14, rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne. Par ailleurs, un article de fond a annoncé l'enquête dans le « Vincennes info » de mars (p.15) qui a été distribué au début du mois de mars dans toutes les boîtes aux lettres des Vincennois. Un second article a été publié dans le même journal au mois d'avril (p.21).

Par ailleurs, pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du projet de modification ainsi que les observations et propositions déposées dans le registre étaient disponibles à la mairie de Vincennes ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé. Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Vincennes :

- Le mercredi 23 mars 2022 de 9h à 12h ;
- Le lundi 11 avril 2022 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 22 avril 2022 de 14h à 17h.

Les pétitionnaires qui souhaitent formuler un avis, une observation ou une proposition avaient donc la possibilité de le faire en la consignant sur le registre d'enquête laissé à la disposition du public à la mairie de Vincennes, en les adressant par courrier au Commissaire enquêteur à la mairie de Vincennes, en les adressant par mail à l'adresse de la modification du PLU ou encore en la consignant dans le registre dématérialisé accessible sur le site du projet de modification.

## **Des mesures complémentaires d'information du public ont également été mises en œuvre**

Concernant l'information en ligne, un article était à la une du site internet de la ville de Vincennes (partie « Actualités ») pendant toute la durée de l'enquête<sup>1</sup>. Ce dernier article a été relayé à plusieurs reprises sur les réseaux sociaux :

- Le 28 mars et le 21 avril (pour rappeler la tenue de la dernière permanence du Commissaire enquêteur) sur les réseaux Facebook et sur Twitter ;
- Le 28 mars dans une « Story » sur le réseau Instagram.

L'information était également relayée sur le site internet de Paris Est Marne & Bois (rubrique « Évolution des PLU communaux »)<sup>2</sup>.

L'enquête publique s'est donc déroulée conformément aux dispositions législatives et dans les conditions prévues par l'arrêté pris par l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois. 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.

Après réception du procès-verbal de synthèse, établi conformément à l'article R-123-18 du Code de l'environnement par le commissaire enquêteur, l'Établissement Public Territorial de Paris Est Marne & Bois, porteur du projet de modification du PLU, est invité à apporter ses réponses aux observations synthétisées dans le procès-verbal sous la forme d'un mémoire de réponse, comme le prévoit l'article R.123-18 du Code de l'Environnement.

Le présent document est organisé sous la forme de tableaux qui recensent l'ensemble des observations, formulées dans le cadre de la consultation pour la modification du PLU de Vincennes, organisées selon la forme adoptée dans le procès-verbal de synthèse. En regard, le positionnement de l'EPT sur chacune de ces remarques et les propositions de modifications du dossier.

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, ces modifications ne seront effectuées qu'à l'issue de l'enquête publique, au moment de la préparation du dossier d'approbation.

---

<sup>1</sup> <https://www.vincennes.fr/actualites/le-vegetal-au-coeur-de-la-modification-du-plu>

<sup>2</sup> <https://www.parisestmarnebois.fr/fr/evolution-des-plu-communaux>

## Synthèse des observations:

Environnement et Écologie.....	5
1. Favoriser les arbres plutôt que la végétalisation .....	5
2. Renforcer les exigences environnementales du PLU.....	6
Urbanisme .....	10
1. Remise en cause de la densification .....	10
2. Remise en cause des emplacements réservés.....	10
Modification du plan de zonage .....	11
1. Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE70, 71, 90, 111, 119, 120 et 125.....	11
2. Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 .....	13
3. Majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux .....	14
4. Approbation générale du projet de modification du PLU .....	14

# ENVIRONNEMENT ET ÉCOLOGIE

## 1. Protection des arbres et végétalisation

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°1, 5, 7, 8, 13, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33 et 34	Ces nombreuses observations incitent, tant dans l'espace privé que dans l'espace public, à favoriser les arbres (c'est-à-dire la plantation de nouveaux arbres et la préservation des arbres plus anciens, y compris ceux qui ne seraient pas définis comme remarquables) plutôt que la végétalisation, jugée d'un faible intérêt environnemental car notamment inefficace relativement à la captation du CO2 et étant difficile à entretenir.	<p>Le projet de modification a pour objet d'intégrer au PLU un dispositif de protection du patrimoine arboré. Ce patrimoine a fait l'objet d'une étude qui a permis d'identifier et de qualifier les spécimens jugés « remarquables » pour leurs qualités intrinsèques ou par leur contribution au paysage urbain vincennois. C'est environ 250 arbres (isolés ou groupés) qui ont été protégés. Les dispositions réglementaires associées à cette étude ont précisément pour objet de préserver ces individus, dont certains sont anciens.</p> <p>Le PLU contient d'ailleurs déjà des dispositions visant à favoriser la plantation d'arbres : « La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. » (art. 13, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation). D'autres dispositions similaires existent également dans le règlement, en particulier pour ce qui a trait aux Espaces Verts à Protéger (EVP) pour lesquels la règle impose la conservation ou le remplacement par des espèces de qualité équivalente.</p> <p>Par ailleurs, on peut souligner l'articulation étroite entre des mesures visant à favoriser la végétalisation d'un tissu dense (coefficient de biotope par surface, pleine terre, objectifs qualitatifs de végétalisation) et la possibilité de planter de nouveaux arbres.</p>

## 2. Demandes d'ajouts de nouvelles exigences environnementales

Ces observations proposent de renforcer les exigences environnementales du PLU, soit par le renforcement de dispositions existantes ou projetées, soit par l'addition de dispositions complémentaires.

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°34, 5 et 12	3 observations considèrent que la valeur du CBS telle qu'établie par cette modification du PLU est trop basse : - L'observation 34 suggère de l'augmenter dans le futur ; - L'observation 5 propose la valeur de 0,3 citant les exemples de Nantes et de Montreuil et de l'étendre aux parkings aériens. - L'observation 12, portée par l'association Vincennes Action Climat, propose une valeur de 0,35 et d'autres coefficients, plus ambitieux pour chaque type de surface éco-aménagée.	Le coefficient minimal proposé dans le cadre de la modification du PLU tient compte de la densité et du caractère constitué du tissu vincennois. Après examen, la ville a choisi de fixer un coefficient minimal de biotope par surface de 0,2 qui s'appliquera à la superficie totale des terrains car cela représente déjà un objectif ambitieux pour la grande majorité des projets.
Observations n°5 et 12	2 observations s'opposent à l'agrandissement de la largeur des places de stationnement, d'une part pour ne pas encourager l'acquisition de véhicules plus grands, plus consommateurs et plus émetteurs de gaz à effet de serre, d'autre part pour limiter l'emprise au sol de ces places de stationnement.	Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique. La norme française (NF P 91-120) précise qu'en cas d'obstacles aux abords de la place de stationnement, c'est-à-dire de présence de poteaux ou de murs, la largeur sera de 2.50 m. afin de faciliter l'utilisation de la place. Il a été souhaité de généraliser la règle qui favorise la plus grande accessibilité des places de stationnement.
Observations n°5 et 12	Ces observations considèrent le pourcentage de pleine terre trop faible. L'observation 12 propose un seuil à 20%.	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
Observation n°5	Prescriptions favorisant la plantation d'arbres à haute tige dans les rues	Le PLU n'a pas vocation à réglementer les espaces publics.
	Dispositions sur l'albedo	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Dispositions favorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Plan de piétonnisation des voies	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
Observation n°12	Intégrer une carte des continuités écologiques à maintenir ou à restaurer sur le territoire communal en lien avec une disposition du SAGE Marne Confluence, comme rappelé justement par le SAGE Marne Confluence dans son avis.	Le PLU de Vincennes comprend : - Une analyse de la trame verte dans le Tome 1 du Rapport de présentation, pp.56-69 ; - La déclinaison de la carte des continuités écologiques à préserver et à renforcer issue du SRCE et déclinée à l'échelle communale dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, pp.15-17.

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
	Renforcer la définition du mur végétalisé en vue de garantir son efficacité et sa pérennité.	Il est proposé d'introduire la modification suivante : « Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire et sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien). »
	Imposer la gestion à la parcelle, et implanter les cuves de rétention d'eau pluviale dans le bâti, rejoignant l'avis de la SMAP94 qui pointe notamment l'impact des cuves à l'extérieur sur l'artificialisation des sols	<p>À l'échelle d'une parcelle, les cuves de rétention constituent une mesure compensatoire avec pour objectif d'éviter l'augmentation des débits par rejet direct des eaux pluviales. Elles peuvent également avoir une fonction de stockage.</p> <p>La mesure concernant l'installation de cuves de rétention tient compte du contexte dense de Vincennes. Dans ces conditions, l'autorisation d'installation de cuves de rétention doit, d'une part respecter les règles du PLU portant sur l'emprise au sol maximale et, d'autre part, les règles portant sur le coefficient de biotope et la surface de pleine terre minimale à la parcelle.</p> <p>Néanmoins, pour ce qui est des constructions neuves, il est en effet possible d'intégrer ce dispositif au bâtiment ce qui contribuera à éviter toute artificialisation des sols liée à cette installation.</p> <p>Dans les autres cas, il est souhaité de ne pas bloquer ce type d'installation durable, qui répond à la fois à la régulation des rejets au réseau d'eau pluviale et permet le stockage et l'usage domestique à la parcelle.</p> <p>Ainsi, leur installation devra être assurée en préservant la qualité des espaces verts, en respectant les objectifs fixés en matière de traitement des sols naturels, et en recevant un traitement paysager adapté.</p> <p>Il est proposé d'introduire la modification suivante : Article 4.2.2 Eaux pluviales « Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau</p>

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
		<p>pour les pluies courantes (8-10 mm en 24 heures) et au moins pour les pluies d'occurrence décennale.</p> <p>Dans une situation qui ne permettrait pas l'abattement par infiltration (ou par évaporation ou par évapotranspiration), des dispositifs de récupération et de rétention doivent être mis en œuvre.</p> <p>Pour les constructions neuves, les cuves de rétention devront être intégrées à la construction. Dans les autres cas, les installations de récupération ou de rétention des eaux peuvent être enterrées ou en surface, à la condition que l'installation fasse l'objet d'un traitement paysager et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ».</p>
	Renforcer la définition du traitement de l'espace compris dans la marge de recul	<p>Il est proposé d'introduire la modification suivante : « L'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté ».</p>
	L'association s'inquiète de l'impact potentiellement contre-productif de la disposition qui impose une haie végétalisée avec une clôture ajourée	<p>L'observation souligne que cette disposition pourrait favoriser la construction de murs pleins. Cependant, dans le PLU (article 11.5.2) il est précisé que les clôtures doivent comporter un mur bahut dont la hauteur doit être comprise entre 0,6 et le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique.</p> <p>Un mur peut être admis uniquement dans des cas particuliers comme les écoles ou les crèches.</p> <p>Le projet de modification impose aux pétitionnaires une clôture ajourée accompagnée d'une haie végétalisée.</p>
	Intégrer les prescriptions du PDUIF relatif au stationnement vélo sur l'espace public et dans les constructions nouvelles.	<p>Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours.</p> <p>Les prescriptions du PDUIF relatif au stationnement vélo sur l'espace public ne peuvent être prises en compte dans le PLU.</p> <p>Concernant le stationnement vélo dans les constructions nouvelles, les prescriptions existent déjà dans le PLU.</p>
	Prescrire de manière plus précise le traitement des espaces libres	<p>L'article 13.1 du PLU, comprend déjà des dispositions qui règlementent, de façon précise, le traitement des espaces libres.</p> <p>En outre, le projet de modification comprend également des dispositions qui visent à accompagner le traitement végétal en application du coefficient de biotope minimal par parcelle.</p>

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
	Conseiller des essences moins allergènes pour les plantations	Il est pertinent de conseiller des essences présentant un faible caractère allergène. Il est proposé d'introduire la rédaction suivante : « Le choix de plantations intégrant des essences locales <i>et à faible caractère allergène</i> est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique ».
	Augmenter de 3 à 5 mètres la distance minimale par rapport au collet de l'arbre remarquable avant laquelle un aménagement peut être réalisé.	La distance fixée tient compte de la densité et du caractère constitué du tissu vincennois. Après examen, la ville a choisi de fixer une distance minimale de 3 mètres car cela représente déjà une prescription ambitieuse pour la grande majorité des projets.
	Intégrer les alignements d'arbres situés en bordure nord et ouest du château de Vincennes, ainsi que ses douves, dans les espaces verts protégés.	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Imposer la végétalisation de toute toiture de pente inférieure ou égale à 5% et de surface supérieure à 100 m <sup>2</sup> d'un bâtiment neuf ou surélevé.	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours.
	Installer des composteurs dans les espaces verts	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Imposer des isolants biosourcés	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Interdire la teinte noire sur les matériaux de couverture ou de bardage	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
	Imposer selon certains seuils des logements ou des plateaux de bureaux traversants	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours
Observation n°38	Protéger les espaces verts d'intérêt également en toiture-terrasse.	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours

# URBANISME

## 1. Remise en cause de la densification

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°7, 8, 21, 30, 31, 33, 34, 35 et 38	De nombreuses observations s'opposent à la densification de la ville.	Cette observation ne porte pas sur un point de la modification en cours.

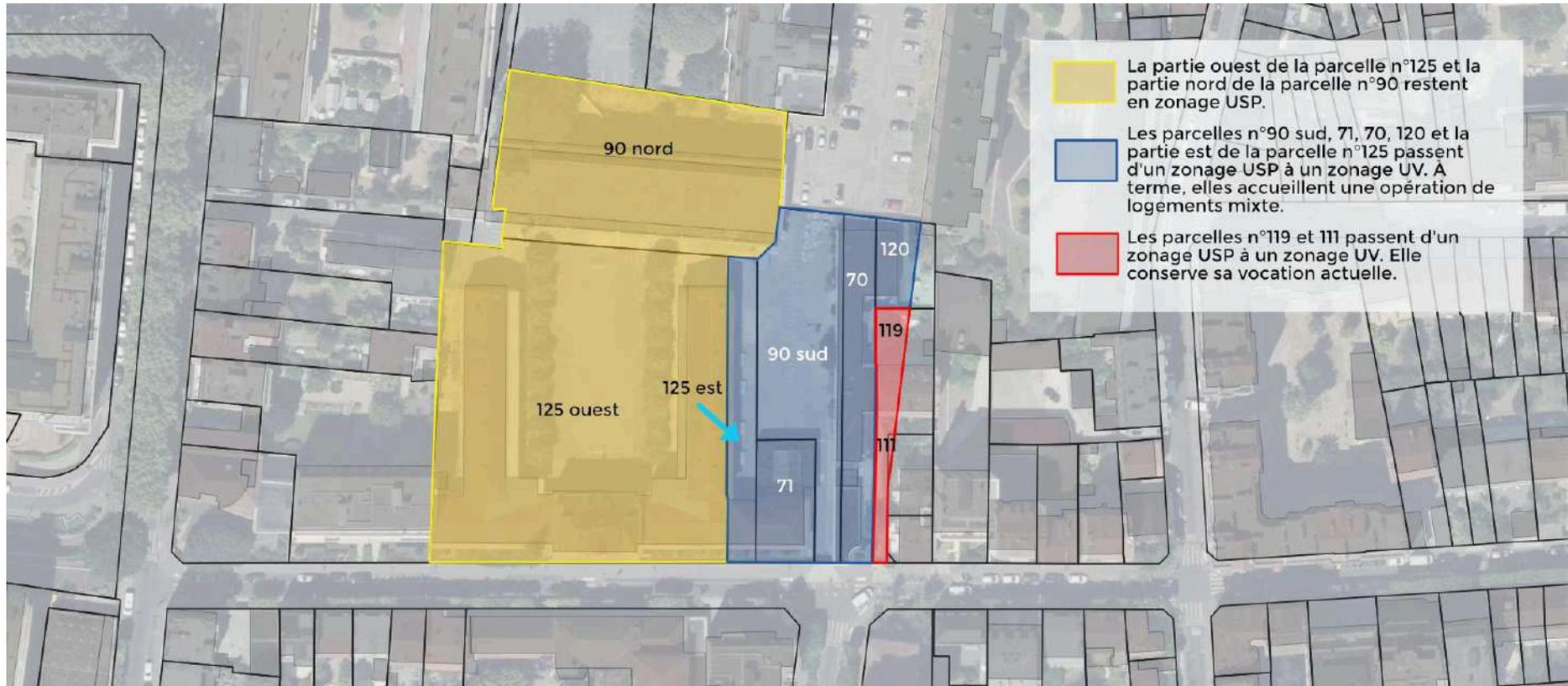
## 2. Remise en cause des emplacements réservés

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n° 8, 32 et 35	<p>Les emplacements réservés subissent trois critiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'observation 8 considère que le fait de placer des pavillons et jardins en emplacements réservés participent à la densification de la ville, contre laquelle elle s'oppose ;</li> <li>- l'observation 32 propose d'augmenter le taux de logements sociaux sur les emplacements réservés afin d'en limiter le nombre ;</li> <li>- l'observation 35 considère que les emplacements réservés soumettent à une pression excessive les propriétaires concernés.</li> </ul>	<p>Pour rappel, le projet de modification vise à réduire l'emplacement réservé n°34 de façon à ne plus grever les parcelles 42, 216 et 37. La parcelle n° 43 a été acquise par la VINCEM qui y réalise une opération de 7 logements sociaux.</p> <p>De fait, l'augmentation du taux de logements sociaux sur les emplacements réservés afin de réduire le nombre de ces derniers pourrait contribuer à la densification de la ville. Cependant, on peut souligner que l'opération en cours sur la parcelle n°43 comporte 7 logements sociaux (soit 100% de logements sociaux à l'échelle de l'opération) et contribue à requalifier une parcelle très minérale en restituant environ 20% d'espaces de pleine terre.</p> <p>Pour ce qui est de la pression à laquelle les propriétaires sont soumis, on peut rappeler que ces derniers bénéficient d'un « droit de délaissement » (art. L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme), soit la mise en demeure du bénéficiaire de l'emplacement réservé d'en faire l'acquisition ou d'y renoncer.</p>

# MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

## 1. Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles E70, 71, 90, 111, 119, 120 et 125

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°12, 19, 28, 36 et 37	Ces observations proviennent de proches riverains des parcelles concernées par le changement de zonage. Ils ont découvert le projet de logements par l'enquête publique et s'inquiètent de l'impact de ce projet, déjà par son chantier, de leur cadre de vie et de la qualité de vie dans leur logement (ensoleillement, vis-à-vis). Une observation s'inquiète du devenir des espaces verts présents sur les parcelles.	<p>Le changement de zonage des parcelles section E n°70, 71, 111, 119, 120 et d'une partie des parcelles 90 et 125 (voir plan en page suivante) répond à trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles n°111 et n°119 sont classées, à tort, en zone USP. Le projet de la modification est donc de classer ces parcelles en zone UV afin de conforter l'occupation des sols qui en est faite actuellement. Pour autant, elles sont situées en dehors de l'assiette foncière du projet de requalification globale.</li> <li>- Les parcelles n°70, 71, 90, 120 et n°125 doivent faire l'objet d'un projet de requalification globale incluant notamment et prioritairement la dépollution du site du collège Saint-Exupéry. L'ouest de la parcelle n°125 et le nord de la parcelle n°90 conservent le zonage USP.</li> <li>- En revanche, les parcelles E71, 70, 120, le sud de la parcelle n°90 et l'est de la parcelle n°125 pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement de logements mixtes (c'est-à-dire des logements locatifs sociaux et des logements du parc privé). Cette opération d'aménagement devra respecter les règles d'implantation du bâti, de hauteur, de volumétrie des constructions (entre autres) prévues au règlement du PLU pour la zone UV, ainsi qu'une partie obligatoire d'espaces libres dont une part devra être végétalisée.</li> </ul> <p>Par ailleurs, pour tenir compte de la remarque émise par le Conseil départemental du Val-de-Marne dans le cadre de cette enquête publique, le calendrier de la dépollution du site sera précisé dans l'additif au rapport de présentation (voir la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées).</p>



## 2. Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°22 et 24	Un des propriétaires concernés par le périmètre de l'ancien emplacement réservé n°34 approuve la réduction de l'emplacement réservé. La DRIEAT-IF demande d'étayer la justification de la réduction de cet emplacement réservé.	<p>Tel qu'il existait auparavant, l'emplacement réservé n°34 (pour la construction de logements sociaux) couvrait partiellement ou entièrement quatre parcelles différentes, constituées notamment d'un cœur d'îlot et de maisons jumelles présentant des caractéristiques patrimoniales.</p> <p>La réduction de l'emplacement réservé a donc deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les caractéristiques naturelles du cœur d'îlot situé derrière l'emplacement réservé (parcelle n°37) et préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti situé au 7-7 bis rue de la Bienfaisance ;</li> <li>- Maintenir l'emplacement réservé sur la parcelle n°43 afin de réaliser une opération de 7 logements sociaux sur la parcelle acquise par la VINCEM et dont le permis de construire a été obtenu.</li> </ul>

### 3. Majoration du coefficient d'emprise au sol pour les logements sociaux

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations n°9, 15, 17, et 30	Les observations 9,15 et 17 proviennent de deux bailleurs sociaux et un promoteur. Ils demandent que l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme soit introduit dans le PLU, en remplacement de l'article L.127-1 depuis abrogé, afin de permettre la majoration du coefficient de l'emprise au sol dans le cadre de la construction de logements sociaux.	La loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue modifier le Code de l'urbanisme afin d'y réintroduire les dispositions de l'article L.127-1 qui avaient été abrogées en 2016. En application des dispositions législatives issues de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, les dispositions de l'article L.127-1 seront donc réintroduites dans le PLU par une référence à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.  Ainsi, il est proposé d'introduire les dispositions de l'article L.151-28 2° sur les zones UV, UL, UO et UE, dans le respect des autres règles établies par le document.
Observation n°30	L'observation 30 considère qu'il n'y a pas lieu que soit accordée une majoration de coefficient d'emprise au sol pour la construction de logements sociaux ou pour des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif alors que les particuliers n'en bénéficient pas.	La collectivité n'a pas à se prononcer sur la pertinence des dispositions réglementaires et/ou législatives.

### 4. Approbation générale du projet de modification du PLU

N° des observations	Observations du Commissaire Enquêteur	Réponse
Observations	Ces quatre observations, dont celle de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, n'ont pas d'objection à apporter au projet de modification.	

# PLU

# Plan Local d'Urbanisme

## SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220705-DC2022-94-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

VILLE DE VINCENNES

Dans le cadre d'une modification de droit commun d'un PLU, la consultation des Personnes Publiques Associées est régie par l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

La notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées a été établie le 20 janvier 2022 pour une durée de deux mois, jusqu'au 18 mars 2022 avant l'ouverture de l'enquête publique le mercredi 23 mars 2022.

Le tableau suivant recense l'ensemble des avis formulés par les Personnes Publiques Associées dans le cadre de leur consultation pour la modification du PLU de Vincennes. En regard, le positionnement de la ville sur chacune de ces remarques et les propositions de modifications du dossier.

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, ces modifications ne seront effectuées qu'à l'issue de l'enquête publique, au moment de la préparation du dossier d'approbation.

## SOMMAIRE

Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France .....	5
Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne .....	6
Conseil départemental du Val-de-Marne .....	7
Grand Paris Sud Est Avenir .....	8
Service Métropolitain de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne (SMAP) .....	9
Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRIAAF) ...	11
SAGE Marne Confluence .....	12

Liste des Personnes Publiques Associées consultées :

<b>Personne Publique Associée</b>	<b>Avis formulé</b>	<b>Absence de réponse</b>
Préfecture du Val-de-Marne		X
Sous-préfecture du Val-de-Marne		X
Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne		X
Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France	X	
Île-de-France mobilités		X
Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne	X	
Conseil départemental du Val-de-Marne	X	
Conseil régional d'Île-de-France		X
Grand Orly Seine Bièvre		X
Grand Paris Sud Est Avenir	X	
Est Ensemble		X
Grand Paris Grand Est		X
Métropole du Grand Paris		X
SMAP 94	X	
DRIEAT		X
DRIAAF	X	
SAGE Marne Confluence	X	
Ville de Vincennes		X
Ville de Saint-Mandé		X
Ville de Montreuil		X
Ville de Fontenay-sous-Bois		X
Ville de Paris		X
12 <sup>e</sup> arrondissement de Paris		X
Inspection Générale des Carrières		X

# CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
Pas d'observation à formuler	-

## CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAL-DE-MARNE

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
Pas d'avis à formuler	-

## CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
<p><u>Modification du zonage sur le périmètre de la Crèche Liberté et une partie du Collège Saint-Exupéry</u> Le calendrier des travaux reste à préciser entre les deux collectivités mais les travaux devraient démarrer courant 2022 pour que la dépollution soit terminée courant 2024.</p>	<p><u>Proposition de modification</u> : Modifier l'additif au rapport de présentation (tome4), p15-16 pour préciser le calendrier de la dépollution du site.</p>
<p><u>Concernant la gestion des eaux usées</u> Il est proposé que les modifications proposées répondent et reprennent les exigences techniques de la politique départementale via son Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) en matière de gestion des eaux pluviales, à savoir la gestion des 8 premiers mm de pluie obligatoire à la parcelle et le recours accru aux techniques alternatives. Il serait nécessaire de rajouter au sein du règlement écrit, à l'article 4.2.2 « Il convient que la gestion des pluies courantes (jusqu'à 8 mm minimum) soit assurée sans rejet au réseau grâce à la mise en œuvre de dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales. C'est pourquoi dès la conception du futur aménagement, il convient d'étudier la gestion des eaux pluviales via des techniques d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration et d'utilisation ; ainsi que la réduction des surfaces actives du bassin versant collecté. S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol ou en raison de l'indisponibilité de la surface de pleine terre sur la parcelle, les pluies courantes seront gérées par évaporation ou évapotranspiration dans les espaces végétalisés, qui peuvent être en toiture ou sur dalle (moyennant une épaisseur minimale de substrat de 20 cm) ou récupérée pour un usage domestique constant sur l'année (l'utilisation pour l'arrosage seul ne permet pas l'abattement des pluies courantes sur la période d'octobre à mars). Les dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales, à ciel ouvert et végétalisés contribuent à restaurer la nature en ville et participent à l'adaptation au changement climatique par la création d'îlots de fraîcheur.</p>	<p>Oui, il est pertinent de préciser que la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritairement réalisée par l'infiltration des eaux dans le sol. (voir également la réponse à l'observation n°12 dans le mémoire de réponse aux observations de l'enquête publique ainsi que l'observation formulée par le SMAP94)</p> <p><u>La modification suivante est proposée:</u> Article 4.2.2 Eaux pluviales « Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour les pluies courantes (8-10 mm en 24 heures) et au moins pour les pluies d'occurrence décennale. Dans une situation qui ne permettrait pas l'abattement par infiltration (ou par évaporation ou par évapotranspiration), des dispositifs de récupération et de rétention doivent être mis en œuvre. Pour les constructions neuves, ceux-ci sont intégrés à la construction. Dans les autres cas, ils peuvent être implantés en sous-sol ou en extérieur à la condition que l'installation fasse l'objet d'un traitement paysager et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ».</p>

## GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
Pas d'observation à formuler	-

## SERVICE METROPOLITAIN DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU VAL-DE-MARNE (SMAP)

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
<p>L'installation de cuves de rétention d'eau pourrait avoir un impact négatif dans certains cas en artificialisant les sols où elles sont enterrées ou en dénaturant leur environnement direct si elles sont en extérieur. Elles ne devraient pas être visibles de l'espace public en général.</p>	<p>La mesure concernant l'installation de dispositifs de rétention tient compte du contexte dense de Vincennes. Dans ces conditions, l'autorisation d'installation de ces dispositifs doit, d'une part respecter les règles du PLU portant sur l'emprise au sol maximale et, d'autre part, les règles portant sur le coefficient de biotope à la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs qui permettent de réguler et de limiter les rejets au réseau, notamment en cas d'épisodes de fortes pluies, et d'améliorer la résilience de ce dernier à ce type d'épisode, doivent donc être installées en assurant la qualité des espaces verts et les objectifs fixés en matière de traitement des sols naturels.</p> <p>Par ailleurs, cette modification vise également à renforcer les attentes du PLU quant au traitement végétal des parcelles (notamment la pleine terre via le Coefficient de Biotope par Surface), ce qui contribuera à terme à améliorer la gestion de l'eau pluviale au plus près de son point de chute et ainsi à limiter la nécessité d'installer des cuves de rétention.</p> <p>Ainsi, l'ensemble des mesures comprises dans cette modification devraient permettre une réduction significative de la quantité d'eau finale rejetée dans le réseau vincennois en contribuant à une meilleure gestion de l'eau à la parcelle grâce à l'installation de cuves de rétention et grâce aux mesures visant à renforcer le traitement végétal des espaces libres sans contribuer à une artificialisation des sols supplémentaire.</p> <p><u>La modification suivante est proposée:</u> Article 4.2.2 Eaux pluviales</p>

	<p>« Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour les pluies courantes (8-10 mm en 24 heures) et au moins pour les pluies d'occurrence décennale. Dans une situation qui ne permettrait pas l'abattement par infiltration (ou par évaporation ou par évapotranspiration), des dispositifs de récupération et de rétention doivent être mis en œuvre.</p> <p>Pour les constructions neuves, ceux-ci sont intégrés à la construction. Dans les autres cas, ils peuvent être implantés en sous-sol ou en extérieur à la condition que l'installation fasse l'objet d'un traitement paysager et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ».</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET (DRIA AF)

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
Pas d'observations à formuler	-

## SAGE MARNE CONFLUENCE

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
<p><u>L'intégration des objectifs du SAGE</u> Statut : compatibilité</p> <p>Dans le Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer la cartographie de la TVB du SRCE Ile-de-France</li> <li>- Rappeler l'objectif d'atteinte du bon état des masses d'eau et reprendre les objectifs locaux identifiés dans les SAGE. Intégrer l'objectif de baignade dans la Marne en 2022.</li> </ul> <p>Dans le PADD et les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE.</li> </ul>	<p>Le PLU de Vincennes comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une analyse de la trame verte dans le Tome 1 du Rapport de présentation, pp.56-69 ;</li> <li>- La déclinaison de la carte des continuités écologiques à préserver et à renforcer issue du SRCE et déclinée à l'échelle communale dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, pp.15-17.</li> </ul> <p>Le PLU de Vincennes ne nécessite pas d'intégrer l'objectif de baignade dans la Marne car cette rivière ne coule pas dans la ville.</p> <p>La procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier le PADD et le PLU de Vincennes ne contient pas d'OAP.</p> <p>La modification suivante est proposée :</p> <p>Afin de renforcer la compatibilité du PLU de Vincennes avec le SAGE Marne Confluence, la modification suivante est proposée : rappeler les objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau tels que fixés par le SDAGE et rappelés aux pages 32 et suivantes du Projet d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Marne Confluence. Cette modification sera intégrée à l'additif au Rapport de Présentation du PLU.</p>
<p><u>La gestion des eaux pluviales à la source</u> Statut : compatibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les documents du PLU et notamment le règlement pourraient encourager fortement l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol et la désimperméabilisation du sol.</li> </ul>	<p>Cette modification du PLU a pour objet d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en instaurant un coefficient de biotope par surface qui garantit un traitement plus naturel et une meilleure pénétration de l'eau au plus près de son point de chute.</p> <p>Cette modification a également pour objet de réduire les surfaces imperméabilisées et de garantir le maintien et le renforcement des surfaces de pleine terre. En ce sens, le projet de modification du PLU permet de mettre ce</p>

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
<p><u>Statut : recommandation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU pourrait également souligner la nécessaire intégration des techniques à ciel ouvert dans le paysage et leur plus-value écologique et contributrice de la trame verte (et bleue).</li> </ul> <p><u>Statut : compatibilité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU pourra également prévoir une cartographie des zones d'aptitudes ou de contrainte à l'infiltration et mentionner également la maîtrise voire la réduction des surfaces imperméabilisées et le maintien des surfaces de pleine terre.</li> <li>- Article 4 : rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher).</li> </ul> <p><u>Statut : recommandation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11 : Indiquer que les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.</li> <li>- Article 12 : Encourager dans toutes les zones la mise en place d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux pour absorber les eaux de ruissellement Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales par tout dispositif adapté dont les performances et les modalités seront décrites.</li> </ul>	<p>dernier en compatibilité avec cet objectif du SAGE en encourageant fortement l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol ainsi que la désimpermeabilisation du sol.</p> <p>Compte-tenu du contexte dense de la ville de Vincennes, 5% de la superficie totale des terrains de moins de 400 m<sup>2</sup> doivent demeurer en pleine terre. L'objectif de cette modification est donc d'inscrire des prescriptions qui tiennent compte du contexte urbain mais permettent néanmoins de garantir une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle en instaurant un coefficient de biotope par surface et en renforçant les dispositions qui favorisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>L'aménagement des espaces végétalisés prend déjà en compte l'enjeu d'abattement des eaux pluviales puisque le coefficient de biotope est notamment proportionnel à l'épaisseur du substrat (dans le cas des jardins sur dalle et des toitures végétalisées). Pour autant, compte-tenu du contexte de la ville, il est difficile, en l'état, d'imposer un coefficient supérieur à celui existant au sein du PLU actuellement ou de garantir systématiquement que les espaces végétalisés soient à même de gérer les pluies courantes autrement qu'en définissant un coefficient de biotope par surface.</p> <p><u>La modification suivante est proposée :</u></p> <p>Article 4.2.2 Eaux pluviales</p> <p>« Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour les pluies courantes (8-10 mm en 24 heures) et au moins pour les pluies d'occurrence décennale. Dans une situation qui ne permettrait pas l'abattement par infiltration (ou par évaporation ou par évapotranspiration), des dispositifs de récupération et de rétention doivent être mis en œuvre. Pour les constructions neuves, ceux-ci sont intégrés à la construction. Dans les autres cas, ils peuvent être implantés en sous-sol ou en extérieur à la</p>

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
<p>- Article 13 : Les espaces de pleine terre sont à encourager sur l'ensemble des zones avec un coefficient minimal recommandé de 15% dans les zones U, afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales. La mise en place d'un coefficient de biotope est intéressante, toutefois, il conviendra de veiller à ce que les surfaces laissées pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales à l'issue des calculs soient compatibles avec leur capacité à gérer à minima les pluies courantes.</p>	<p>condition que l'installation fasse l'objet d'un traitement paysager et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ».</p>
<p><u>La préservation et la restauration des continuités écologiques, des milieux humides et des anciens rus</u></p> <p><u>Statut : action volontaire</u></p> <p>Décliner le SRCE Île-de-France à l'échelle communale en identifiant la trame verte et bleue et en définissant des objectifs, des orientations et des règles permettant sa préservation, sa restauration son maintien et la création de corridors écologiques.</p> <p>Les OAP et le Règlement pourraient approfondir l'approche selon laquelle les corridors écologiques identifiés et à créer devront être multifonctionnels et favoriseront le développement de la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales, la résilience face au changement climatique ainsi que la qualité paysagère.</p> <p>Les documents du PLU pourraient renforcer la dimension de la trame écologique en recherchant, créant et intégrant des zones humides à la trame verte et bleue.</p> <p><u>Statut : compatibilité</u></p> <p>Il est demandé au PLU d'inscrire le tracé des anciens rus dans les différents documents cartographiques du PLU. Cette identification pourrait être</p>	<p>Le PLU de Vincennes comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une analyse de la trame verte dans le Tome 1 du Rapport de présentation, pp.56-69 ;</li> <li>- La déclinaison de la carte des continuités écologiques à préserver et à renforcer issue du SRCE et déclinée à l'échelle communale dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, pp.15-17.</li> <li>- La présentation des enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides (DRIEE) présentes sur le territoire de Vincennes dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, p.18.</li> </ul> <p>Le PLU de Vincennes ne comporte pas d'OAP.</p>

Avis de la Personne Publique Associée	Réponse
complétée par l'inscription d'une marge de retrait pour tout aménagement ou installation par rapport à l'ancien ru.	
<p><u>L'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère</u></p> <p><u>Statut : compatibilité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU doit être rendu compatible avec les Objectifs de Qualité Paysagère liés à l'eau, déclinés dans le Plan de Paysage adopté en 2019 en intégrant dans les différents documents du PLU des éléments de diagnostic sur les paysages de l'eau, ainsi que des conditions de leur protection, de leur valorisation, à l'image des coefficients de pleine terre.</li> <li>- Le Rapport de présentation du PLU pourrait citer le Plan de Paysage Marne Confluence et ses Objectifs de Qualité Paysagère. Le PLU pourrait inventorier les sites potentiels susceptibles de devenir des îlots de fraîcheur et/ou des réservoirs de biodiversité et réinvestir la présence et la mémoire de l'eau pour son rôle structurant et identitaire dans le territoire.</li> </ul>	<p>Aucun paysage identitaire lié à l'eau n'est présent sur le territoire communal, notamment parce que le ru de la Pissotte est canalisé depuis plusieurs siècles et que l'urbanisation de la ville a contribué à effacer toute trace de patrimoine qui lui serait lié.</p> <p>Lors de la modification du PLU en 2019, ont été ajoutés un chapitre lié aux TVB et une partie présentant la présence d'une présomption de Zone Humide à confirmer par une étude circonstanciée.</p> <p>Le PLU de Vincennes comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une analyse de la trame verte dans le Tome 1 du Rapport de présentation, pp.56-69 ;</li> <li>- La déclinaison de la carte des continuités écologiques à préserver et à renforcer issue du SRCE et déclinée à l'échelle communale dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, pp.15-17.</li> <li>- La présentation des enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides (DRIEE) présentes sur le territoire de Vincennes dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, p.18.</li> </ul> <p>Il n'est donc pas nécessaire d'intégrer dans le PLU de Vincennes une partie qui présente les Objectifs de Qualité Paysagère liés à l'eau.</p> <p>La modification suivante est proposée: Afin de renforcer la compatibilité du PLU de Vincennes avec le SAGE Marne Confluence, la modification suivante est proposée : intégrer les principaux éléments d'information et objectifs relatifs au territoire de Vincennes mentionnés dans le Plan de Paysage Marne Confluence. Cette modification sera intégrée à l'additif au Rapport de Présentation du PLU.</p>

