

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE VINCENNES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE 43 AVENUE DU
CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY A VINCENNES**

Conduite du 9 mai au 17 juin 2017

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision E17-024-94 du 16 mars 2017
du Tribunal Administratif de Melun**

Remis le 17 juillet 2017


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUHEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

SOMMAIRE

*
* *

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Organisation et déroulement de l'enquête	page 5
II.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
II.2. Organisation de l'enquête	
II.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
II.4. Publicité de l'enquête	
II.5. Réunions de travail et visites des lieux	
II.6. Clôture de l'enquête	
III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 7
III.1. Bilan de la procédure d'enquête	
III.2. Appréciation du dossier d'enquête	
IV. Enjeux de l'opération	page 8
V. Analyse des observations recueillies auprès du public	page 10
V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique ;	
V.1.1. Thématique 1 : Utilité publique du projet	
V.1.2. Thématique 2 : Caractéristiques du projet	
V.1.3. Thématique 3 : Impact sur le voisinage	
V.1.4. Thématique 4 : Concertation-Communication	
V.2. Dans le cadre du volet relatif à l'enquête parcellaire	
VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	page 16
(voir documents spécifiques)	

RECUEIL DES ANNEXES

- Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse de dépouillement et de questionnement
Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune
Annexe 3 : Publications dans la presse et les bulletins municipaux
Annexe 4 : Certificat d'affichage établi par la commune.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune de Vincennes est située au nord-ouest du département du Val-de-Marne, en limite de la ville de Paris et fait partie du territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris est Marne et Bois*. Elle comptait 50 175 habitants au 1^{er} janvier 2016 sur une superficie de 1,91 km² ce qui en fait une des villes les plus denses de France

Les objectifs de l'opération

L'ensemble immobilier de la commune est constitué d'un habitat diversifié comprenant des immeubles d'habitation, des pavillons, des entrepôts et des ateliers implantés au sein des îlots d'habitation. Il recèle un important patrimoine architectural, paysager et environnemental de qualité.

Ce patrimoine représente un potentiel économique, touristique et social indéniable et un atout pour la qualité de vie dans la commune, mais les conditions de logement tendent à se dégrader dans certains secteurs ce qui nuit à leur qualité et insertion paysagère et environnementale.

En parallèle à la résorption de l'insalubrité, la commune de Vincennes mène depuis plusieurs années une politique active pour réduire son déficit de logements sociaux qui représentait 10,3% du parc total des logements au 1^{er} janvier 2015.

L'objectif de cette enquête est de solliciter la déclaration d'utilité publique pour le projet d'acquisition, pour démolition/reconstruction, d'un immeuble situé à l'angle au 83 de la rue de Fontenay et au 43 de l'avenue du Château situé sur la parcelle cadastrée n°B323.

Les négociations menées avec le propriétaire par l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France) et la ville n'ayant pas permis d'aboutir à un accord, le conseil municipal a décidé lors de la délibération du 14 décembre 2016, de solliciter la Préfecture pour l'engagement d'une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation de la parcelle située dans le périmètre du projet, accompagnée d'une enquête parcellaire afin de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier précisément les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels.

* l'EPT Paris Est Marne et Bois est constituée des communes suivantes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes,

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I.2 Objet de l'enquête

Suite à la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2016, la commune de Vincennes a demandé à la Préfecture du Val-de-Marne, par un courrier daté du 6 février 2017, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur deux objets : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

En conséquence, la Préfecture du Val-de-Marne a pris l'arrêté n°2017/1420 du 20 avril 2017 prescrivant l'engagement d'une enquête publique unique ayant pour intitulé :

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE
43 AVENUE DU CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY
A VINCENNES**

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique est encadrée sur les plans législatif et réglementaire par :

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et ses articles L.110-1, L.121.1 et suivants, L.131-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112.1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.131-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants, R.122.1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2123-5 et L.2123-6 ;
- le Code de l'urbanisme.

Le projet doit être compatible avec le PLU de la commune de Vincennes en vigueur actuellement. Ce dernier a été approuvé par la délibération du conseil municipal le 30 mai 2007 et a fait l'objet depuis cette date de 6 modifications dont la dernière a été actée par l'EPT Paris Est Marne et Bois le 30 janvier 2017.

Le projet est exempté d'évaluation environnementale du fait qu'il est limité à la création d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 5 hectares.

Il doit également être compatible avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé le 26 septembre 2012.

La prise en charge du coût du portage foncier relève de la convention d'intervention foncière 2014 signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) le 12 mars 2009 et de ses deux avenants en date du 28 octobre 2010 et du 10 mars 2014.

Cet organisme a pris contact avec les propriétaires concernés par courrier dans lequel il proposait une rencontre et une visite du bien en présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales afin de procéder à l'estimation de sa valeur vénale.

De plus, la commune de Vincennes a informé le propriétaire et l'usufruitier, par un courrier daté du 21 avril 2017, du dépôt au 3^{ème} étage du Centre administratif du dossier d'enquête parcellaire préalable à l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle concernée.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par la commune de Vincennes en date du 6 février 2017, la Préfecture du Val-de-Marne a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Melun, par un courrier enregistré le 8 mars 2017, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. Le Tribunal Administratif a désigné M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, par la décision référencée E17-024/94 du 16 mars 2017.

II.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 mis au point avec le Bureau du contrôle des actes d'urbanisme et des procédures d'utilité publique de la Préfecture du Val-de-Marne.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du mardi 9 mai au samedi 17 juin 2017 inclus et qu'un dossier d'enquête unique et un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition pour chaque volet de l'enquête (déclaration d'utilité publique d'une part et enquête parcellaire d'autre part), aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Vincennes. Il a été prescrit également que le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête seraient également consultables en ligne sur le site internet de la ville de Vincennes et sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne.

De plus, il a été indiqué que :

- le dossier d'enquête pouvait être consulté sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne ;
- les propositions et contre-propositions pouvaient être adressées au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête (à l'adresse de la mairie de Vincennes) ou déposées dans la boîte fonctionnelle mail de la Préfecture.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 4 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le lundi 15 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le mercredi 31 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le vendredi 9 juin 2017 de 14h à 17h ;
- le samedi 17 juin 2017 de 9h à 12h.

II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait:

- **le volet administratif:**
 - Décision E17-024/94 du 16 mars 2017 du Tribunal Administratif de Melun ;
 - Arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 ;
 - Avis d'enquête publique ;
- **les documents relatifs aux deux volets de l'enquête unique (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire).**

II.3.1. Documents du volet relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- le document de présentation :
 - un avant-propos ;
 - la notice explicative ;
 - le plan de situation ;

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

- le plan général des travaux ;
 - les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
 - l'appréciation sommaire des dépenses
- .
- le registre d'enquête.

II.3.2. Documents du volet relatif à l'enquête parcellaire

- le document de présentation
 - le cadre juridique
 - le plan parcellaire
 - l'état parcellaire
 - les annexes
- le registre d'enquête.

II.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié (cf. annexe 3) dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 22 avril et 11 mai 2017;
- des Echos des 24 avril et 11 mai 2017.

Il a été affiché à la mairie de Vincennes, sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site du projet comme l'atteste le certificat d'affichage joint en annexe 4.

La tenue de l'enquête publique a été annoncée également dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet de la commune.

II.5 Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 3 mai 2017 dans les locaux de la mairie en présence de M. COUTURIEUX, Directeur Juridique et M. POUHEY, commissaire-enquêteur.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux du projet dont la réalisation, avec toutes ses composantes, nécessite l'engagement de cette procédure d'expropriation. Elles ont été reprises dans le paragraphe IV décrivant les ENJEUX de l'opération.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe des dossiers et du registre avant le démarrage de l'enquête ;
- une visite du site concerné par cette opération.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal de synthèse de dépouillement des observations et de questionnement (cf. annexe 1) transmis à M. COUTURIEUX le 19 juin 2017. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le 6 juillet 2017. Il constitue l'annexe 2 du présent rapport et les réponses de la commune au questionnement du commissaire-enquêteur sont reprises dans le paragraphe V de ce rapport.

II.6 Clôture de l'enquête

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral. Le registre de la déclaration d'utilité publique a été clôturé par le commissaire-enquêteur et celui de l'enquête parcellaire par le maire de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

III. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

III.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes uniques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à l'expropriation d'immeubles. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2017/1420 du 20 avril 2017.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes. Le public a fortement apprécié la possibilité de consulter le dossier par internet ce qui a été possible dès le démarrage de l'enquête sur le sites internet de la préfecture et de la commune.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

L'enquête a été annoncée dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet.

Une dizaine de visites pour consultation du dossier d'enquête ont été recensées par le secrétariat de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme tout au long de la période de déroulement de l'enquête publique.

III.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

IV. ENJEUX DE L'OPERATION

Présentation du projet

La Ville de Vincennes a engagé un programme de développement de l'habitat en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui a fixé comme objectif la réalisation de 115 logements sociaux par an.

Ce programme s'appuie en particulier sur 2 axes :

- Poursuivre le développement d'une offre durable (logements sociaux et logements en accession) ;
- Intervenir sur le parc existant du fait que la ville de Vincennes n'a pas de grandes disponibilités foncières et qu'elle est une des villes les plus denses de France.

Le périmètre du projet correspondant à l'emprise de déclaration d'utilité publique concerne l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée B.323 d'une superficie de 144 m² au sein du centre-ville de Vincennes.

Il est bordé par :

- la rue Fontenay au nord ;
- l'avenue du château à l'est ;
- le périmètre de la ZAC Fontenay à l'ouest.

L'immeuble est actuellement occupé par une boulangerie en rez-de-chaussée et deux logements au premier étage. Il présente actuellement un caractère dégradé ce qui contraste avec le voisinage constitué de bâtiments de qualité architecturale.

Le projet envisagé par la commune s'inscrit dans le cadre de la politique de reconquête du bâti dégradé. Il prévoit le maintien d'une boulangerie et la création de 8 logements sociaux en étage

Plus précisément, le projet consiste à démolir dans un premier temps, l'immeuble implanté à ce carrefour puis à reconstruire, dans un deuxième temps, un nouvel ensemble immobilier venant s'insérer entre l'immeuble en R+2+C de l'avenue du Château et les immeubles neufs en R+3+C de la ZAC de Fontenay.

Utilité publique du projet

Les logements sociaux représentent 100% des logements du programme.

Au travers de ce projet, la Ville de Vincennes souhaite :

- assurer la requalification urbaine du centre-ville en démolissant un immeuble vétuste et potentiellement dangereux à terme ;
- renforcer l'offre en logements sociaux ;
- maintenir la mixité activité/habitat de l'immeuble ;
- densifier l'habitat en optimisant les droits à construire ;

Compatibilité avec le PLU et le PLH

Le projet satisfait les orientations générales définies dans le PADD du PLU de Vincennes, en particulier les objectifs liés au renouvellement urbain nécessitant une certaine densification du secteur.

Le périmètre du projet est situé en zone UA du PLU correspondant au centre-ville de la commune et fait partie des secteurs d'opérations d'habitat mixte.

Le règlement y autorise dans son article UA2 « les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ».

L'article UA12 stipule que la création de stationnement n'est pas requise pour la construction d'au plus 12 logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Le projet est donc compatible avec le PLU de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

Il est également compatible avec le programme d'actions du PLH du fait qu'il propose de supprimer des logements vacants et vétustes au profit de logements sociaux neufs.

Etat parcellaire

Les caractéristiques de la parcelle objet de la présente enquête sont les suivantes :

Section	N° de parcelle	Surface cadastrale	Adresse
B	323	144 m2	83, rue de Fontenay 43 avenue du château 94 300 Vincennes

Estimation sommaire des dépenses

L'estimation sommaire des dépenses (acquisitions, honoraires, frais, coût des travaux) représente un montant total d'environ 2,8 M€ TTC.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

L'analyse des observations a été segmentée selon les deux volets de l'enquête publique unique.

V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique

La présente enquête publique a donné lieu à 6 interventions exprimées par des habitants de Vincennes ainsi que l'usufruitier de l'immeuble concerné. Elles ont été recueillies dans les deux registres d'enquête ouverts pour le volet déclaration d'utilité publique.

Il n'y a pas eu d'intervention au niveau de la boîte fonctionnelle mail de la préfecture.

Leur dépouillement a conduit à l'identification de 17 observations qui ont été analysées selon 4 thématiques :

- T1 : Utilité publique du projet ;
- T2 : Caractéristiques du projet ;
- T3 : Impact sur le voisinage ;
- T4 : Concertation-Communication.

L'analyse de ces observations a conduit à l'élaboration d'un procès-verbal de synthèse du dépouillement et de questionnement figurant en annexe 1.

L'annexe 2 présente les réponses apportées par la commune de Vincennes à chaque questionnement. Elles sont reprises intégralement dans le présent paragraphe.

L'appréciation du commissaire-enquêteur est fournie par thématique.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.1. Thématique 1 : utilité publique du projet

L'utilité publique de la création de logements sociaux n'est pas remise en cause par les intervenants dont les observations portent principalement sur le contexte de cette opération.

V.1.1.1. Pourquoi la parcelle concernée par cette expropriation n'a-t-elle pas été intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay voisine lors de la procédure de DUP la concernant ?

Réponse de la commune

Cet immeuble ne présentait pas une valorisation suffisante pour l'équilibre économique de la ZAC. Cet immeuble en R+1+C occupe 100% de l'emprise au sol. Les premières études de la ZAC étaient basées sur un ensemble d'immeubles en R+2. L'achat de cet immeuble n'était donc pas pertinent par rapport à un potentiel de valorisation négatif.

V.1.1.2. Pourquoi cette parcelle n'a-t-elle pas été classée en Emplacement Réservé lors de la modification du PLU approuvée par l'EPT (Etablissement Public Territorial) le 29 mars 2016.

Réponse de la commune

Après différents contacts établis auprès de Monsieur DUMONT, propriétaire de l'immeuble, il est apparu que les relations avec son locataire étaient tendues. Le conseil de Monsieur DUMONT avait proposé la voie de l'expropriation à son client. En effet, il était improbable de se séparer de son locataire dans des conditions honorables.

V.1.1.3. Est-ce que des solutions alternatives ont été envisagées et donc étudiées par la mairie ce qui permettrait d'éviter l'engagement d'une procédure d'expropriation de cette parcelle privée?

Réponse de la commune

La ville a bien essayé de trouver une voie amiable mais s'est heurtée à un refus de coopération du gérant de la boulangerie, locataire de Monsieur DUMONT. Voir courrier de la VINCEM en date du 4 octobre 2016.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette parcelle aurait pu effectivement être intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay.

Toutefois, il y avait un risque de retarder la réalisation de la ZAC du fait :

- que la parcelle faisait partie d'une copropriété avec la parcelle voisine de l'avenue du Château ;***
- des négociations à engager avec le propriétaire et le gérant du local commercial de la parcelle B323, nécessitant la mise en œuvre d'un processus de discussions long et probablement difficile.***

La parcelle aurait pu également être classée en emplacement réservé mais cette absence de classement n'a aucun impact sur la faisabilité de cette opération.

Cette opération est totalement cohérente avec les objectifs de la commune présentés dans le paragraphe IV de ce rapport. En effet, elle va permettre de requalifier un site dont l'état se dégrade lentement, de créer des logements sociaux, de poursuivre la revalorisation du centre-ville tout en maintenant la mixité activité/habitat du nouvel immeuble.

V.1.2. Thématique : Caractéristiques du projet

Plusieurs observations portent sur la description dans le dossier d'enquête du bâti existant ainsi que sur la présentation des principales caractéristiques du projet

V.1.2.1. Est-ce que cette opération est cohérente avec les objectifs du PADD de maintenir les équilibres et de préserver la diversité des formes urbaines ?

Réponse de la commune

Ce projet répond aux constats établis dans le PADD en matière de résorption de l'habitat insalubre, de maintien des commerces en centre-ville et d'augmentation du taux de logements sociaux. En ce sens, il s'oppose à la conservation d'immeubles dont la qualité architecturale n'a pas été remarquée et contribue à l'amélioration du cadre de vie.

V.1.2.2. Quels sont les éléments qui justifient le constat, dans le rapport d'enquête, de l'aggravation de la dégradation de l'immeuble existant, notamment depuis l'incendie dans le local commercial en juillet 2016 ?

Réponse de la commune

Depuis l'incendie de juillet 2016, les éléments de structure ont été endommagés et fragilisés. Le maquillage actuel cache la fragilisation de l'édifice, en particulier des planchers

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les enjeux de cette opération et les caractéristiques du projet sont parfaitement en phase avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU. Elle va effectivement conduire à une densification du bâti ce qui est cohérent avec son positionnement en centre-ville.

La préservation de la mixité activités/habitats est également de nature à assurer un bon cadre de vie dans le quartier.

V.1.3. Thématique 3 : impact sur le voisinage

L'impact du projet sur le voisinage n'est pas développé dans le dossier d'enquête.

En particulier, quel sera l'impact de cette réalisation sur le stationnement dans le centre ville ?

Réponse de la commune

L'impact du projet sur l'environnement est perceptible sur sa programmation.

La réalisation de cet immeuble sans place de stationnement va dans le sens de la réduction des GES.

C'est une réponse éco-responsable pour limiter l'utilisation de la voiture.

Dans cette logique, l'impact sur le stationnement en centre-ville sera nul.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Une analyse de l'impact sur le stationnement prenant en compte la proximité d'un parking public de 250 places est recommandée, afin de s'assurer que les besoins en stationnement des futurs occupants de cet immeuble seront correctement satisfaits.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.4. Thématique 4 : concertation-communication

Plusieurs observations portent sur l'absence de concertation sur ce projet et sur des insuffisances de communication sur l'organisation de cette enquête publique.

V.1.4.1 Quelles ont été les actions de communication menées par la mairie pour informer le public sur la nature et les caractéristiques de cette opération ?

Réponse de la commune

Outre les affichages et publications réglementaires auxquels s'est ajouté la publication de l'avis sur le site internet de la ville, deux articles ont été publiés dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune). Rappelons que le présent projet d'une ampleur toute relative ne présente aucune complexité particulière et n'est pas de nature à modifier de façon substantielle le cadre de vie.

V.1.4.2. Est-ce que les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière d'affichage de l'avis d'enquête publique ont été strictement respectées ?

Réponse de la commune

L'avis informant la population de l'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités d'exécution a été régulièrement affiché en plusieurs endroits de la commune, diffusé sur le site de la commune ainsi que dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune).

V.1.4.3. Comment se situe le montant des acquisitions foncières par expropriation indiqué dans la rubrique « Appréciation sommaire des dépenses » du dossier d'enquête par rapport au prix du marché des biens ?

Réponse de la commune

L'immeuble sera acquis au montant du marché immobilier vincennois défini par le service des domaines.

Le montant des acquisitions foncières est très élevé dans le cadre d'une opération 100% social. Le plan de financement prévoit de faire appel à un montage foncier par le biais d'un bail emphytéotique permettant d'étaler son impact sur une durée de 50 ans.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière de publicité de l'enquête et de communication sur le dossier ont été correctement appliquées.

De plus, des actions de communication ont été réalisées sur le site internet de la commune et dans le bulletin d'informations municipal.

Le dossier d'enquête était complet et ne comportait pas de données erronées ou sous-estimées, en particulier concernant l'estimation sommaire des dépenses.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.2. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à l'enquête parcellaire

Plusieurs observations recueillies dans le registre du volet relatif à l'enquête parcellaire concernent en fait le volet sur la déclaration d'utilité publique du projet. Elles ont donc été traitées dans le cadre du paragraphe V.1.

Les observations concernant l'enquête parcellaire recueillies dans le registre correspondant portent sur :

- la publicité de l'enquête et la communication sur le projet ;
- la complétude du dossier d'enquête publique parcellaire publié sur le site internet de la préfecture qui ne comporterait pas la page n°7 décrivant l'identité des propriétaires de la parcelle n°B323.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Concernant les réponses aux observations sur la publicité de l'enquête et la communication sur le projet, il convient de référer au paragraphe V.1.4.

Le dossier d'enquête parcellaire était complet et comportait bien la page n°7 présentant l'identité des propriétaires.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer aux deux documents spécifiques « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur » relatifs à chaque volet de l'enquête.

A Créteil le 17 juillet 2017

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUHEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE VINCENNES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE 43 AVENUE DU
CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY A VINCENNES**

Conduite du 9 mai au 17 juin 2017

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision E17-024-94 du 16 mars 2017
du Tribunal Administratif de Melun**

Remis le 17 juillet 2017


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUHEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

SOMMAIRE

*
* *

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Organisation et déroulement de l'enquête	page 5
II.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
II.2. Organisation de l'enquête	
II.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
II.4. Publicité de l'enquête	
II.5. Réunions de travail et visites des lieux	
II.6. Clôture de l'enquête	
III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 7
III.1. Bilan de la procédure d'enquête	
III.2. Appréciation du dossier d'enquête	
IV. Enjeux de l'opération	page 8
V. Analyse des observations recueillies auprès du public	page 10
V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique ;	
V.1.1. Thématique 1 : Utilité publique du projet	
V.1.2. Thématique 2 : Caractéristiques du projet	
V.1.3. Thématique 3 : Impact sur le voisinage	
V.1.4. Thématique 4 : Concertation-Communication	
V.2. Dans le cadre du volet relatif à l'enquête parcellaire	
VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	page 16
(voir documents spécifiques)	

RECUEIL DES ANNEXES

- Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse de dépouillement et de questionnement
Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune
Annexe 3 : Publications dans la presse et les bulletins municipaux
Annexe 4 : Certificat d'affichage établi par la commune.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune de Vincennes est située au nord-ouest du département du Val-de-Marne, en limite de la ville de Paris et fait partie du territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris est Marne et Bois*. Elle comptait 50 175 habitants au 1^{er} janvier 2016 sur une superficie de 1,91 km² ce qui en fait une des villes les plus denses de France

Les objectifs de l'opération

L'ensemble immobilier de la commune est constitué d'un habitat diversifié comprenant des immeubles d'habitation, des pavillons, des entrepôts et des ateliers implantés au sein des îlots d'habitation. Il recèle un important patrimoine architectural, paysager et environnemental de qualité.

Ce patrimoine représente un potentiel économique, touristique et social indéniable et un atout pour la qualité de vie dans la commune, mais les conditions de logement tendent à se dégrader dans certains secteurs ce qui nuit à leur qualité et insertion paysagère et environnementale.

En parallèle à la résorption de l'insalubrité, la commune de Vincennes mène depuis plusieurs années une politique active pour réduire son déficit de logements sociaux qui représentait 10,3% du parc total des logements au 1^{er} janvier 2015.

L'objectif de cette enquête est de solliciter la déclaration d'utilité publique pour le projet d'acquisition, pour démolition/reconstruction, d'un immeuble situé à l'angle au 83 de la rue de Fontenay et au 43 de l'avenue du Château situé sur la parcelle cadastrée n°B323.

Les négociations menées avec le propriétaire par l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France) et la ville n'ayant pas permis d'aboutir à un accord, le conseil municipal a décidé lors de la délibération du 14 décembre 2016, de solliciter la Préfecture pour l'engagement d'une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation de la parcelle située dans le périmètre du projet, accompagnée d'une enquête parcellaire afin de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier précisément les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels.

* l'EPT Paris Est Marne et Bois est constituée des communes suivantes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes,

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I.2 Objet de l'enquête

Suite à la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2016, la commune de Vincennes a demandé à la Préfecture du Val-de-Marne, par un courrier daté du 6 février 2017, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur deux objets : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

En conséquence, la Préfecture du Val-de-Marne a pris l'arrêté n°2017/1420 du 20 avril 2017 prescrivant l'engagement d'une enquête publique unique ayant pour intitulé :

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE
43 AVENUE DU CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY
A VINCENNES**

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique est encadrée sur les plans législatif et réglementaire par :

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et ses articles L.110-1, L.121.1 et suivants, L.131-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112.1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.131-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants, R.122.1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2123-5 et L.2123-6 ;
- le Code de l'urbanisme.

Le projet doit être compatible avec le PLU de la commune de Vincennes en vigueur actuellement. Ce dernier a été approuvé par la délibération du conseil municipal le 30 mai 2007 et a fait l'objet depuis cette date de 6 modifications dont la dernière a été actée par l'EPT Paris Est Marne et Bois le 30 janvier 2017.

Le projet est exempté d'évaluation environnementale du fait qu'il est limité à la création d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 5 hectares.

Il doit également être compatible avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé le 26 septembre 2012.

La prise en charge du coût du portage foncier relève de la convention d'intervention foncière 2014 signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) le 12 mars 2009 et de ses deux avenants en date du 28 octobre 2010 et du 10 mars 2014.

Cet organisme a pris contact avec les propriétaires concernés par courrier dans lequel il proposait une rencontre et une visite du bien en présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales afin de procéder à l'estimation de sa valeur vénale.

De plus, la commune de Vincennes a informé le propriétaire et l'usufruitier, par un courrier daté du 21 avril 2017, du dépôt au 3^{ème} étage du Centre administratif du dossier d'enquête parcellaire préalable à l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle concernée.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par la commune de Vincennes en date du 6 février 2017, la Préfecture du Val-de-Marne a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Melun, par un courrier enregistré le 8 mars 2017, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. Le Tribunal Administratif a désigné M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, par la décision référencée E17-024/94 du 16 mars 2017.

II.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 mis au point avec le Bureau du contrôle des actes d'urbanisme et des procédures d'utilité publique de la Préfecture du Val-de-Marne.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du mardi 9 mai au samedi 17 juin 2017 inclus et qu'un dossier d'enquête unique et un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition pour chaque volet de l'enquête (déclaration d'utilité publique d'une part et enquête parcellaire d'autre part), aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Vincennes. Il a été prescrit également que le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête seraient également consultables en ligne sur le site internet de la ville de Vincennes et sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne.

De plus, il a été indiqué que :

- le dossier d'enquête pouvait être consulté sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne ;
- les propositions et contre-propositions pouvaient être adressées au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête (à l'adresse de la mairie de Vincennes) ou déposées dans la boîte fonctionnelle mail de la Préfecture.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 4 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le lundi 15 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le mercredi 31 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le vendredi 9 juin 2017 de 14h à 17h ;
- le samedi 17 juin 2017 de 9h à 12h.

II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait:

- **le volet administratif:**
 - Décision E17-024/94 du 16 mars 2017 du Tribunal Administratif de Melun ;
 - Arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 ;
 - Avis d'enquête publique ;
- **les documents relatifs aux deux volets de l'enquête unique (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire).**

II.3.1. Documents du volet relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- le document de présentation :
 - un avant-propos ;
 - la notice explicative ;
 - le plan de situation ;

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

- le plan général des travaux ;
 - les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
 - l'appréciation sommaire des dépenses
- .
- le registre d'enquête.

II.3.2. Documents du volet relatif à l'enquête parcellaire

- le document de présentation
 - le cadre juridique
 - le plan parcellaire
 - l'état parcellaire
 - les annexes
- le registre d'enquête.

II.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié (cf. annexe 3) dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 22 avril et 11 mai 2017;
- des Echos des 24 avril et 11 mai 2017.

Il a été affiché à la mairie de Vincennes, sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site du projet comme l'atteste le certificat d'affichage joint en annexe 4.

La tenue de l'enquête publique a été annoncée également dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet de la commune.

II.5 Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 3 mai 2017 dans les locaux de la mairie en présence de M. COUTURIEUX, Directeur Juridique et M. POUHEY, commissaire-enquêteur.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux du projet dont la réalisation, avec toutes ses composantes, nécessite l'engagement de cette procédure d'expropriation. Elles ont été reprises dans le paragraphe IV décrivant les ENJEUX de l'opération.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe des dossiers et du registre avant le démarrage de l'enquête ;
- une visite du site concerné par cette opération.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal de synthèse de dépouillement des observations et de questionnement (cf. annexe 1) transmis à M. COUTURIEUX le 19 juin 2017. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le 6 juillet 2017. Il constitue l'annexe 2 du présent rapport et les réponses de la commune au questionnement du commissaire-enquêteur sont reprises dans le paragraphe V de ce rapport.

II.6 Clôture de l'enquête

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral. Le registre de la déclaration d'utilité publique a été clôturé par le commissaire-enquêteur et celui de l'enquête parcellaire par le maire de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

III. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

III.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes uniques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à l'expropriation d'immeubles. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2017/1420 du 20 avril 2017.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes. Le public a fortement apprécié la possibilité de consulter le dossier par internet ce qui a été possible dès le démarrage de l'enquête sur le sites internet de la préfecture et de la commune.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

L'enquête a été annoncée dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet.

Une dizaine de visites pour consultation du dossier d'enquête ont été recensées par le secrétariat de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme tout au long de la période de déroulement de l'enquête publique.

III.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

IV. ENJEUX DE L'OPERATION

Présentation du projet

La Ville de Vincennes a engagé un programme de développement de l'habitat en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui a fixé comme objectif la réalisation de 115 logements sociaux par an.

Ce programme s'appuie en particulier sur 2 axes :

- Poursuivre le développement d'une offre durable (logements sociaux et logements en accession) ;
- Intervenir sur le parc existant du fait que la ville de Vincennes n'a pas de grandes disponibilités foncières et qu'elle est une des villes les plus denses de France.

Le périmètre du projet correspondant à l'emprise de déclaration d'utilité publique concerne l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée B.323 d'une superficie de 144 m² au sein du centre-ville de Vincennes.

Il est bordé par :

- la rue Fontenay au nord ;
- l'avenue du château à l'est ;
- le périmètre de la ZAC Fontenay à l'ouest.

L'immeuble est actuellement occupé par une boulangerie en rez-de-chaussée et deux logements au premier étage. Il présente actuellement un caractère dégradé ce qui contraste avec le voisinage constitué de bâtiments de qualité architecturale.

Le projet envisagé par la commune s'inscrit dans le cadre de la politique de reconquête du bâti dégradé. Il prévoit le maintien d'une boulangerie et la création de 8 logements sociaux en étage

Plus précisément, le projet consiste à démolir dans un premier temps, l'immeuble implanté à ce carrefour puis à reconstruire, dans un deuxième temps, un nouvel ensemble immobilier venant s'insérer entre l'immeuble en R+2+C de l'avenue du Château et les immeubles neufs en R+3+C de la ZAC de Fontenay.

Utilité publique du projet

Les logements sociaux représentent 100% des logements du programme.

Au travers de ce projet, la Ville de Vincennes souhaite :

- assurer la requalification urbaine du centre-ville en démolissant un immeuble vétuste et potentiellement dangereux à terme ;
- renforcer l'offre en logements sociaux ;
- maintenir la mixité activité/habitat de l'immeuble ;
- densifier l'habitat en optimisant les droits à construire ;

Compatibilité avec le PLU et le PLH

Le projet satisfait les orientations générales définies dans le PADD du PLU de Vincennes, en particulier les objectifs liés au renouvellement urbain nécessitant une certaine densification du secteur.

Le périmètre du projet est situé en zone UA du PLU correspondant au centre-ville de la commune et fait partie des secteurs d'opérations d'habitat mixte.

Le règlement y autorise dans son article UA2 « les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ».

L'article UA12 stipule que la création de stationnement n'est pas requise pour la construction d'au plus 12 logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Le projet est donc compatible avec le PLU de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

Il est également compatible avec le programme d'actions du PLH du fait qu'il propose de supprimer des logements vacants et vétustes au profit de logements sociaux neufs.

Etat parcellaire

Les caractéristiques de la parcelle objet de la présente enquête sont les suivantes :

Section	N° de parcelle	Surface cadastrale	Adresse
B	323	144 m2	83, rue de Fontenay 43 avenue du château 94 300 Vincennes

Estimation sommaire des dépenses

L'estimation sommaire des dépenses (acquisitions, honoraires, frais, coût des travaux) représente un montant total d'environ 2,8 M€ TTC.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

L'analyse des observations a été segmentée selon les deux volets de l'enquête publique unique.

V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique

La présente enquête publique a donné lieu à 6 interventions exprimées par des habitants de Vincennes ainsi que l'usufruitier de l'immeuble concerné. Elles ont été recueillies dans les deux registres d'enquête ouverts pour le volet déclaration d'utilité publique.

Il n'y a pas eu d'intervention au niveau de la boîte fonctionnelle mail de la préfecture.

Leur dépouillement a conduit à l'identification de 17 observations qui ont été analysées selon 4 thématiques :

- T1 : Utilité publique du projet ;
- T2 : Caractéristiques du projet ;
- T3 : Impact sur le voisinage ;
- T4 : Concertation-Communication.

L'analyse de ces observations a conduit à l'élaboration d'un procès-verbal de synthèse du dépouillement et de questionnement figurant en annexe 1.

L'annexe 2 présente les réponses apportées par la commune de Vincennes à chaque questionnement. Elles sont reprises intégralement dans le présent paragraphe.

L'appréciation du commissaire-enquêteur est fournie par thématique.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.1. Thématique 1 : utilité publique du projet

L'utilité publique de la création de logements sociaux n'est pas remise en cause par les intervenants dont les observations portent principalement sur le contexte de cette opération.

V.1.1.1. Pourquoi la parcelle concernée par cette expropriation n'a-t-elle pas été intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay voisine lors de la procédure de DUP la concernant ?

Réponse de la commune

Cet immeuble ne présentait pas une valorisation suffisante pour l'équilibre économique de la ZAC. Cet immeuble en R+1+C occupe 100% de l'emprise au sol. Les premières études de la ZAC étaient basées sur un ensemble d'immeubles en R+2. L'achat de cet immeuble n'était donc pas pertinent par rapport à un potentiel de valorisation négatif.

V.1.1.2. Pourquoi cette parcelle n'a-t-elle pas été classée en Emplacement Réservé lors de la modification du PLU approuvée par l'EPT (Etablissement Public Territorial) le 29 mars 2016.

Réponse de la commune

Après différents contacts établis auprès de Monsieur DUMONT, propriétaire de l'immeuble, il est apparu que les relations avec son locataire étaient tendues. Le conseil de Monsieur DUMONT avait proposé la voie de l'expropriation à son client. En effet, il était improbable de se séparer de son locataire dans des conditions honorables.

V.1.1.3. Est-ce que des solutions alternatives ont été envisagées et donc étudiées par la mairie ce qui permettrait d'éviter l'engagement d'une procédure d'expropriation de cette parcelle privée?

Réponse de la commune

La ville a bien essayé de trouver une voie amiable mais s'est heurtée à un refus de coopération du gérant de la boulangerie, locataire de Monsieur DUMONT. Voir courrier de la VINCEM en date du 4 octobre 2016.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette parcelle aurait pu effectivement être intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay.

Toutefois, il y avait un risque de retarder la réalisation de la ZAC du fait :

- que la parcelle faisait partie d'une copropriété avec la parcelle voisine de l'avenue du Château ;***
- des négociations à engager avec le propriétaire et le gérant du local commercial de la parcelle B323, nécessitant la mise en œuvre d'un processus de discussions long et probablement difficile.***

La parcelle aurait pu également être classée en emplacement réservé mais cette absence de classement n'a aucun impact sur la faisabilité de cette opération.

Cette opération est totalement cohérente avec les objectifs de la commune présentés dans le paragraphe IV de ce rapport. En effet, elle va permettre de requalifier un site dont l'état se dégrade lentement, de créer des logements sociaux, de poursuivre la revalorisation du centre-ville tout en maintenant la mixité activité/habitat du nouvel immeuble.

V.1.2. Thématique : Caractéristiques du projet

Plusieurs observations portent sur la description dans le dossier d'enquête du bâti existant ainsi que sur la présentation des principales caractéristiques du projet

V.1.2.1. Est-ce que cette opération est cohérente avec les objectifs du PADD de maintenir les équilibres et de préserver la diversité des formes urbaines ?

Réponse de la commune

Ce projet répond aux constats établis dans le PADD en matière de résorption de l'habitat insalubre, de maintien des commerces en centre-ville et d'augmentation du taux de logements sociaux. En ce sens, il s'oppose à la conservation d'immeubles dont la qualité architecturale n'a pas été remarquée et contribue à l'amélioration du cadre de vie.

V.1.2.2. Quels sont les éléments qui justifient le constat, dans le rapport d'enquête, de l'aggravation de la dégradation de l'immeuble existant, notamment depuis l'incendie dans le local commercial en juillet 2016 ?

Réponse de la commune

Depuis l'incendie de juillet 2016, les éléments de structure ont été endommagés et fragilisés. Le maquillage actuel cache la fragilisation de l'édifice, en particulier des planchers

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les enjeux de cette opération et les caractéristiques du projet sont parfaitement en phase avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU. Elle va effectivement conduire à une densification du bâti ce qui est cohérent avec son positionnement en centre-ville.

La préservation de la mixité activités/habitats est également de nature à assurer un bon cadre de vie dans le quartier.

V.1.3. Thématique 3 : impact sur le voisinage

L'impact du projet sur le voisinage n'est pas développé dans le dossier d'enquête.

En particulier, quel sera l'impact de cette réalisation sur le stationnement dans le centre ville ?

Réponse de la commune

L'impact du projet sur l'environnement est perceptible sur sa programmation.

La réalisation de cet immeuble sans place de stationnement va dans le sens de la réduction des GES.

C'est une réponse éco-responsable pour limiter l'utilisation de la voiture.

Dans cette logique, l'impact sur le stationnement en centre-ville sera nul.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Une analyse de l'impact sur le stationnement prenant en compte la proximité d'un parking public de 250 places est recommandée, afin de s'assurer que les besoins en stationnement des futurs occupants de cet immeuble seront correctement satisfaits.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.4. Thématique 4 : concertation-communication

Plusieurs observations portent sur l'absence de concertation sur ce projet et sur des insuffisances de communication sur l'organisation de cette enquête publique.

V.1.4.1 Quelles ont été les actions de communication menées par la mairie pour informer le public sur la nature et les caractéristiques de cette opération ?

Réponse de la commune

Outre les affichages et publications réglementaires auxquels s'est ajouté la publication de l'avis sur le site internet de la ville, deux articles ont été publiés dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune). Rappelons que le présent projet d'une ampleur toute relative ne présente aucune complexité particulière et n'est pas de nature à modifier de façon substantielle le cadre de vie.

V.1.4.2. Est-ce que les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière d'affichage de l'avis d'enquête publique ont été strictement respectées ?

Réponse de la commune

L'avis informant la population de l'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités d'exécution a été régulièrement affiché en plusieurs endroits de la commune, diffusé sur le site de la commune ainsi que dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune).

V.1.4.3. Comment se situe le montant des acquisitions foncières par expropriation indiqué dans la rubrique « Appréciation sommaire des dépenses » du dossier d'enquête par rapport au prix du marché des biens ?

Réponse de la commune

L'immeuble sera acquis au montant du marché immobilier vincennois défini par le service des domaines.

Le montant des acquisitions foncières est très élevé dans le cadre d'une opération 100% social. Le plan de financement prévoit de faire appel à un montage foncier par le biais d'un bail emphytéotique permettant d'étaler son impact sur une durée de 50 ans.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière de publicité de l'enquête et de communication sur le dossier ont été correctement appliquées.

De plus, des actions de communication ont été réalisées sur le site internet de la commune et dans le bulletin d'informations municipal.

Le dossier d'enquête était complet et ne comportait pas de données erronées ou sous-estimées, en particulier concernant l'estimation sommaire des dépenses.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.2. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à l'enquête parcellaire

Plusieurs observations recueillies dans le registre du volet relatif à l'enquête parcellaire concernent en fait le volet sur la déclaration d'utilité publique du projet. Elles ont donc été traitées dans le cadre du paragraphe V.1.

Les observations concernant l'enquête parcellaire recueillies dans le registre correspondant portent sur :

- la publicité de l'enquête et la communication sur le projet ;
- la complétude du dossier d'enquête publique parcellaire publié sur le site internet de la préfecture qui ne comporterait pas la page n°7 décrivant l'identité des propriétaires de la parcelle n°B323.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Concernant les réponses aux observations sur la publicité de l'enquête et la communication sur le projet, il convient de référer au paragraphe V.1.4.

Le dossier d'enquête parcellaire était complet et comportait bien la page n°7 présentant l'identité des propriétaires.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer aux deux documents spécifiques « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur » relatifs à chaque volet de l'enquête.

A Créteil le 17 juillet 2017

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE VINCENNES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE 43 AVENUE DU
CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY A VINCENNES**

Conduite du 9 mai au 17 juin 2017

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision E17-024-94 du 16 mars 2017
du Tribunal Administratif de Melun**

Remis le 17 juillet 2017


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUHEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

SOMMAIRE

*
* *

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Organisation et déroulement de l'enquête	page 5
II.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
II.2. Organisation de l'enquête	
II.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
II.4. Publicité de l'enquête	
II.5. Réunions de travail et visites des lieux	
II.6. Clôture de l'enquête	
III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 7
III.1. Bilan de la procédure d'enquête	
III.2. Appréciation du dossier d'enquête	
IV. Enjeux de l'opération	page 8
V. Analyse des observations recueillies auprès du public	page 10
V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique ;	
V.1.1. Thématique 1 : Utilité publique du projet	
V.1.2. Thématique 2 : Caractéristiques du projet	
V.1.3. Thématique 3 : Impact sur le voisinage	
V.1.4. Thématique 4 : Concertation-Communication	
V.2. Dans le cadre du volet relatif à l'enquête parcellaire	
VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	page 16
(voir documents spécifiques)	

RECUEIL DES ANNEXES

- Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse de dépouillement et de questionnement
Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune
Annexe 3 : Publications dans la presse et les bulletins municipaux
Annexe 4 : Certificat d'affichage établi par la commune.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune de Vincennes est située au nord-ouest du département du Val-de-Marne, en limite de la ville de Paris et fait partie du territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris est Marne et Bois*. Elle comptait 50 175 habitants au 1^{er} janvier 2016 sur une superficie de 1,91 km² ce qui en fait une des villes les plus denses de France

Les objectifs de l'opération

L'ensemble immobilier de la commune est constitué d'un habitat diversifié comprenant des immeubles d'habitation, des pavillons, des entrepôts et des ateliers implantés au sein des îlots d'habitation. Il recèle un important patrimoine architectural, paysager et environnemental de qualité.

Ce patrimoine représente un potentiel économique, touristique et social indéniable et un atout pour la qualité de vie dans la commune, mais les conditions de logement tendent à se dégrader dans certains secteurs ce qui nuit à leur qualité et insertion paysagère et environnementale.

En parallèle à la résorption de l'insalubrité, la commune de Vincennes mène depuis plusieurs années une politique active pour réduire son déficit de logements sociaux qui représentait 10,3% du parc total des logements au 1^{er} janvier 2015.

L'objectif de cette enquête est de solliciter la déclaration d'utilité publique pour le projet d'acquisition, pour démolition/reconstruction, d'un immeuble situé à l'angle au 83 de la rue de Fontenay et au 43 de l'avenue du Château situé sur la parcelle cadastrée n°B323.

Les négociations menées avec le propriétaire par l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France) et la ville n'ayant pas permis d'aboutir à un accord, le conseil municipal a décidé lors de la délibération du 14 décembre 2016, de solliciter la Préfecture pour l'engagement d'une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation de la parcelle située dans le périmètre du projet, accompagnée d'une enquête parcellaire afin de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier précisément les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels.

* l'EPT Paris Est Marne et Bois est constituée des communes suivantes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes,

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

I.2 Objet de l'enquête

Suite à la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2016, la commune de Vincennes a demandé à la Préfecture du Val-de-Marne, par un courrier daté du 6 février 2017, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur deux objets : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

En conséquence, la Préfecture du Val-de-Marne a pris l'arrêté n°2017/1420 du 20 avril 2017 prescrivant l'engagement d'une enquête publique unique ayant pour intitulé :

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE n°B323 SISE
43 AVENUE DU CHATEAU ET 83 RUE DE FONTENAY
A VINCENNES**

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique est encadrée sur les plans législatif et réglementaire par :

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et ses articles L.110-1, L.121.1 et suivants, L.131-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112.1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.131-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants, R.122.1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2123-5 et L.2123-6 ;
- le Code de l'urbanisme.

Le projet doit être compatible avec le PLU de la commune de Vincennes en vigueur actuellement. Ce dernier a été approuvé par la délibération du conseil municipal le 30 mai 2007 et a fait l'objet depuis cette date de 6 modifications dont la dernière a été actée par l'EPT Paris Est Marne et Bois le 30 janvier 2017.

Le projet est exempté d'évaluation environnementale du fait qu'il est limité à la création d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 5 hectares.

Il doit également être compatible avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé le 26 septembre 2012.

La prise en charge du coût du portage foncier relève de la convention d'intervention foncière 2014 signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) le 12 mars 2009 et de ses deux avenants en date du 28 octobre 2010 et du 10 mars 2014.

Cet organisme a pris contact avec les propriétaires concernés par courrier dans lequel il proposait une rencontre et une visite du bien en présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales afin de procéder à l'estimation de sa valeur vénale.

De plus, la commune de Vincennes a informé le propriétaire et l'usufruitier, par un courrier daté du 21 avril 2017, du dépôt au 3^{ème} étage du Centre administratif du dossier d'enquête parcellaire préalable à l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle concernée.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par la commune de Vincennes en date du 6 février 2017, la Préfecture du Val-de-Marne a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Melun, par un courrier enregistré le 8 mars 2017, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. Le Tribunal Administratif a désigné M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, par la décision référencée E17-024/94 du 16 mars 2017.

II.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 mis au point avec le Bureau du contrôle des actes d'urbanisme et des procédures d'utilité publique de la Préfecture du Val-de-Marne.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du mardi 9 mai au samedi 17 juin 2017 inclus et qu'un dossier d'enquête unique et un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition pour chaque volet de l'enquête (déclaration d'utilité publique d'une part et enquête parcellaire d'autre part), aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Vincennes. Il a été prescrit également que le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête seraient également consultables en ligne sur le site internet de la ville de Vincennes et sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne.

De plus, il a été indiqué que :

- le dossier d'enquête pouvait être consulté sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne ;
- les propositions et contre-propositions pouvaient être adressées au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête (à l'adresse de la mairie de Vincennes) ou déposées dans la boîte fonctionnelle mail de la Préfecture.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 4 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le lundi 15 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le mercredi 31 mai 2017 de 14h à 17h ;
- le vendredi 9 juin 2017 de 14h à 17h ;
- le samedi 17 juin 2017 de 9h à 12h.

II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait:

- **le volet administratif:**
 - Décision E17-024/94 du 16 mars 2017 du Tribunal Administratif de Melun ;
 - Arrêté préfectoral n°2017/1420 du 20 avril 2017 ;
 - Avis d'enquête publique ;
- **les documents relatifs aux deux volets de l'enquête unique (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire).**

II.3.1. Documents du volet relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- le document de présentation :
 - un avant-propos ;
 - la notice explicative ;
 - le plan de situation ;

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

- le plan général des travaux ;
 - les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
 - l'appréciation sommaire des dépenses
- .
- le registre d'enquête.

II.3.2. Documents du volet relatif à l'enquête parcellaire

- le document de présentation
 - le cadre juridique
 - le plan parcellaire
 - l'état parcellaire
 - les annexes
- le registre d'enquête.

II.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié (cf. annexe 3) dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 22 avril et 11 mai 2017;
- des Echos des 24 avril et 11 mai 2017.

Il a été affiché à la mairie de Vincennes, sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site du projet comme l'atteste le certificat d'affichage joint en annexe 4.

La tenue de l'enquête publique a été annoncée également dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet de la commune.

II.5 Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 3 mai 2017 dans les locaux de la mairie en présence de M. COUTURIEUX, Directeur Juridique et M. POUHEY, commissaire-enquêteur.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux du projet dont la réalisation, avec toutes ses composantes, nécessite l'engagement de cette procédure d'expropriation. Elles ont été reprises dans le paragraphe IV décrivant les ENJEUX de l'opération.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe des dossiers et du registre avant le démarrage de l'enquête ;
- une visite du site concerné par cette opération.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal de synthèse de dépouillement des observations et de questionnement (cf. annexe 1) transmis à M. COUTURIEUX le 19 juin 2017. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le 6 juillet 2017. Il constitue l'annexe 2 du présent rapport et les réponses de la commune au questionnement du commissaire-enquêteur sont reprises dans le paragraphe V de ce rapport.

II.6 Clôture de l'enquête

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral. Le registre de la déclaration d'utilité publique a été clôturé par le commissaire-enquêteur et celui de l'enquête parcellaire par le maire de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

III. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

III.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes uniques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à l'expropriation d'immeubles. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2017/1420 du 20 avril 2017.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes. Le public a fortement apprécié la possibilité de consulter le dossier par internet ce qui a été possible dès le démarrage de l'enquête sur le sites internet de la préfecture et de la commune.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

L'enquête a été annoncée dans les bulletins municipaux Vincennes Info de mai et juin 2017 consultables sur le site internet.

Une dizaine de visites pour consultation du dossier d'enquête ont été recensées par le secrétariat de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme tout au long de la période de déroulement de l'enquête publique.

III.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

IV. ENJEUX DE L'OPERATION

Présentation du projet

La Ville de Vincennes a engagé un programme de développement de l'habitat en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui a fixé comme objectif la réalisation de 115 logements sociaux par an.

Ce programme s'appuie en particulier sur 2 axes :

- Poursuivre le développement d'une offre durable (logements sociaux et logements en accession) ;
- Intervenir sur le parc existant du fait que la ville de Vincennes n'a pas de grandes disponibilités foncières et qu'elle est une des villes les plus denses de France.

Le périmètre du projet correspondant à l'emprise de déclaration d'utilité publique concerne l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée B.323 d'une superficie de 144 m² au sein du centre-ville de Vincennes.

Il est bordé par :

- la rue Fontenay au nord ;
- l'avenue du château à l'est ;
- le périmètre de la ZAC Fontenay à l'ouest.

L'immeuble est actuellement occupé par une boulangerie en rez-de-chaussée et deux logements au premier étage. Il présente actuellement un caractère dégradé ce qui contraste avec le voisinage constitué de bâtiments de qualité architecturale.

Le projet envisagé par la commune s'inscrit dans le cadre de la politique de reconquête du bâti dégradé. Il prévoit le maintien d'une boulangerie et la création de 8 logements sociaux en étage

Plus précisément, le projet consiste à démolir dans un premier temps, l'immeuble implanté à ce carrefour puis à reconstruire, dans un deuxième temps, un nouvel ensemble immobilier venant s'insérer entre l'immeuble en R+2+C de l'avenue du Château et les immeubles neufs en R+3+C de la ZAC de Fontenay.

Utilité publique du projet

Les logements sociaux représentent 100% des logements du programme.

Au travers de ce projet, la Ville de Vincennes souhaite :

- assurer la requalification urbaine du centre-ville en démolissant un immeuble vétuste et potentiellement dangereux à terme ;
- renforcer l'offre en logements sociaux ;
- maintenir la mixité activité/habitat de l'immeuble ;
- densifier l'habitat en optimisant les droits à construire ;

Compatibilité avec le PLU et le PLH

Le projet satisfait les orientations générales définies dans le PADD du PLU de Vincennes, en particulier les objectifs liés au renouvellement urbain nécessitant une certaine densification du secteur.

Le périmètre du projet est situé en zone UA du PLU correspondant au centre-ville de la commune et fait partie des secteurs d'opérations d'habitat mixte.

Le règlement y autorise dans son article UA2 « les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ».

L'article UA12 stipule que la création de stationnement n'est pas requise pour la construction d'au plus 12 logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Le projet est donc compatible avec le PLU de Vincennes.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

Il est également compatible avec le programme d'actions du PLH du fait qu'il propose de supprimer des logements vacants et vétustes au profit de logements sociaux neufs.

Etat parcellaire

Les caractéristiques de la parcelle objet de la présente enquête sont les suivantes :

Section	N° de parcelle	Surface cadastrale	Adresse
B	323	144 m2	83, rue de Fontenay 43 avenue du château 94 300 Vincennes

Estimation sommaire des dépenses

L'estimation sommaire des dépenses (acquisitions, honoraires, frais, coût des travaux) représente un montant total d'environ 2,8 M€ TTC.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

L'analyse des observations a été segmentée selon les deux volets de l'enquête publique unique.

V.1. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique

La présente enquête publique a donné lieu à 6 interventions exprimées par des habitants de Vincennes ainsi que l'usufruitier de l'immeuble concerné. Elles ont été recueillies dans les deux registres d'enquête ouverts pour le volet déclaration d'utilité publique.

Il n'y a pas eu d'intervention au niveau de la boîte fonctionnelle mail de la préfecture.

Leur dépouillement a conduit à l'identification de 17 observations qui ont été analysées selon 4 thématiques :

- T1 : Utilité publique du projet ;
- T2 : Caractéristiques du projet ;
- T3 : Impact sur le voisinage ;
- T4 : Concertation-Communication.

L'analyse de ces observations a conduit à l'élaboration d'un procès-verbal de synthèse du dépouillement et de questionnement figurant en annexe 1.

L'annexe 2 présente les réponses apportées par la commune de Vincennes à chaque questionnement. Elles sont reprises intégralement dans le présent paragraphe.

L'appréciation du commissaire-enquêteur est fournie par thématique.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.1. Thématique 1 : utilité publique du projet

L'utilité publique de la création de logements sociaux n'est pas remise en cause par les intervenants dont les observations portent principalement sur le contexte de cette opération.

V.1.1.1. Pourquoi la parcelle concernée par cette expropriation n'a-t-elle pas été intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay voisine lors de la procédure de DUP la concernant ?

Réponse de la commune

Cet immeuble ne présentait pas une valorisation suffisante pour l'équilibre économique de la ZAC. Cet immeuble en R+1+C occupe 100% de l'emprise au sol. Les premières études de la ZAC étaient basées sur un ensemble d'immeubles en R+2. L'achat de cet immeuble n'était donc pas pertinent par rapport à un potentiel de valorisation négatif.

V.1.1.2. Pourquoi cette parcelle n'a-t-elle pas été classée en Emplacement Réservé lors de la modification du PLU approuvée par l'EPT (Etablissement Public Territorial) le 29 mars 2016.

Réponse de la commune

Après différents contacts établis auprès de Monsieur DUMONT, propriétaire de l'immeuble, il est apparu que les relations avec son locataire étaient tendues. Le conseil de Monsieur DUMONT avait proposé la voie de l'expropriation à son client. En effet, il était improbable de se séparer de son locataire dans des conditions honorables.

V.1.1.3. Est-ce que des solutions alternatives ont été envisagées et donc étudiées par la mairie ce qui permettrait d'éviter l'engagement d'une procédure d'expropriation de cette parcelle privée?

Réponse de la commune

La ville a bien essayé de trouver une voie amiable mais s'est heurtée à un refus de coopération du gérant de la boulangerie, locataire de Monsieur DUMONT. Voir courrier de la VINCEM en date du 4 octobre 2016.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette parcelle aurait pu effectivement être intégrée dans le périmètre de la ZAC Fontenay.

Toutefois, il y avait un risque de retarder la réalisation de la ZAC du fait :

- que la parcelle faisait partie d'une copropriété avec la parcelle voisine de l'avenue du Château ;***
- des négociations à engager avec le propriétaire et le gérant du local commercial de la parcelle B323, nécessitant la mise en œuvre d'un processus de discussions long et probablement difficile.***

La parcelle aurait pu également être classée en emplacement réservé mais cette absence de classement n'a aucun impact sur la faisabilité de cette opération.

Cette opération est totalement cohérente avec les objectifs de la commune présentés dans le paragraphe IV de ce rapport. En effet, elle va permettre de requalifier un site dont l'état se dégrade lentement, de créer des logements sociaux, de poursuivre la revalorisation du centre-ville tout en maintenant la mixité activité/habitat du nouvel immeuble.

V.1.2. Thématique : Caractéristiques du projet

Plusieurs observations portent sur la description dans le dossier d'enquête du bâti existant ainsi que sur la présentation des principales caractéristiques du projet

V.1.2.1. Est-ce que cette opération est cohérente avec les objectifs du PADD de maintenir les équilibres et de préserver la diversité des formes urbaines ?

Réponse de la commune

Ce projet répond aux constats établis dans le PADD en matière de résorption de l'habitat insalubre, de maintien des commerces en centre-ville et d'augmentation du taux de logements sociaux. En ce sens, il s'oppose à la conservation d'immeubles dont la qualité architecturale n'a pas été remarquée et contribue à l'amélioration du cadre de vie.

V.1.2.2. Quels sont les éléments qui justifient le constat, dans le rapport d'enquête, de l'aggravation de la dégradation de l'immeuble existant, notamment depuis l'incendie dans le local commercial en juillet 2016 ?

Réponse de la commune

Depuis l'incendie de juillet 2016, les éléments de structure ont été endommagés et fragilisés. Le maquillage actuel cache la fragilisation de l'édifice, en particulier des planchers

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les enjeux de cette opération et les caractéristiques du projet sont parfaitement en phase avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU. Elle va effectivement conduire à une densification du bâti ce qui est cohérent avec son positionnement en centre-ville.

La préservation de la mixité activités/habitats est également de nature à assurer un bon cadre de vie dans le quartier.

V.1.3. Thématique 3 : impact sur le voisinage

L'impact du projet sur le voisinage n'est pas développé dans le dossier d'enquête.

En particulier, quel sera l'impact de cette réalisation sur le stationnement dans le centre ville ?

Réponse de la commune

L'impact du projet sur l'environnement est perceptible sur sa programmation.

La réalisation de cet immeuble sans place de stationnement va dans le sens de la réduction des GES.

C'est une réponse éco-responsable pour limiter l'utilisation de la voiture.

Dans cette logique, l'impact sur le stationnement en centre-ville sera nul.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Une analyse de l'impact sur le stationnement prenant en compte la proximité d'un parking public de 250 places est recommandée, afin de s'assurer que les besoins en stationnement des futurs occupants de cet immeuble seront correctement satisfaits.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.1.4. Thématique 4 : concertation-communication

Plusieurs observations portent sur l'absence de concertation sur ce projet et sur des insuffisances de communication sur l'organisation de cette enquête publique.

V.1.4.1 Quelles ont été les actions de communication menées par la mairie pour informer le public sur la nature et les caractéristiques de cette opération ?

Réponse de la commune

Outre les affichages et publications réglementaires auxquels s'est ajouté la publication de l'avis sur le site internet de la ville, deux articles ont été publiés dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune). Rappelons que le présent projet d'une ampleur toute relative ne présente aucune complexité particulière et n'est pas de nature à modifier de façon substantielle le cadre de vie.

V.1.4.2. Est-ce que les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière d'affichage de l'avis d'enquête publique ont été strictement respectées ?

Réponse de la commune

L'avis informant la population de l'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités d'exécution a été régulièrement affiché en plusieurs endroits de la commune, diffusé sur le site de la commune ainsi que dans les éditions de mai et juin du magazine d'information municipal, le Vincennes Informations (consultables sur le site de la commune).

V.1.4.3. Comment se situe le montant des acquisitions foncières par expropriation indiqué dans la rubrique « Appréciation sommaire des dépenses » du dossier d'enquête par rapport au prix du marché des biens ?

Réponse de la commune

L'immeuble sera acquis au montant du marché immobilier vincennois défini par le service des domaines.

Le montant des acquisitions foncières est très élevé dans le cadre d'une opération 100% social. Le plan de financement prévoit de faire appel à un montage foncier par le biais d'un bail emphytéotique permettant d'étaler son impact sur une durée de 50 ans.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral en matière de publicité de l'enquête et de communication sur le dossier ont été correctement appliquées.

De plus, des actions de communication ont été réalisées sur le site internet de la commune et dans le bulletin d'informations municipal.

Le dossier d'enquête était complet et ne comportait pas de données erronées ou sous-estimées, en particulier concernant l'estimation sommaire des dépenses.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

V.2. Dans le cadre du volet de l'enquête relatif à l'enquête parcellaire

Plusieurs observations recueillies dans le registre du volet relatif à l'enquête parcellaire concernent en fait le volet sur la déclaration d'utilité publique du projet. Elles ont donc été traitées dans le cadre du paragraphe V.1.

Les observations concernant l'enquête parcellaire recueillies dans le registre correspondant portent sur :

- la publicité de l'enquête et la communication sur le projet ;
- la complétude du dossier d'enquête publique parcellaire publié sur le site internet de la préfecture qui ne comporterait pas la page n°7 décrivant l'identité des propriétaires de la parcelle n°B323.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Concernant les réponses aux observations sur la publicité de l'enquête et la communication sur le projet, il convient de référer au paragraphe V.1.4.

Le dossier d'enquête parcellaire était complet et comportait bien la page n°7 présentant l'identité des propriétaires.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°2017/1420 du 20 avril 2017**

VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer aux deux documents spécifiques « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur » relatifs à chaque volet de l'enquête.

A Créteil le 17 juillet 2017

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUHEY