

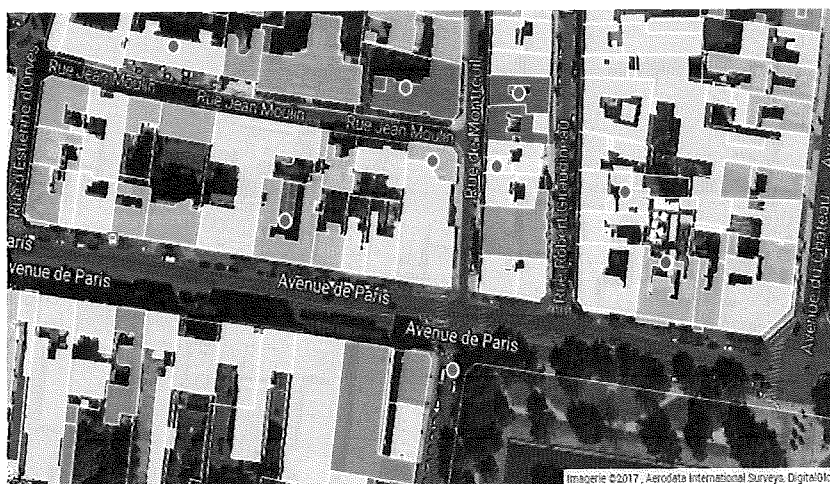
**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL  
N°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**PREFECTURE DU VAL DE MARNE**

**COMMUNE DE VINCENNES**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SIS AUX 3, 30, 32, 34 AVENUE DE  
PARIS, 1, RUE DE MONTREUIL A VINCENNES**

**Conduite du 14 novembre au 15 décembre 2016**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
ENQUETE DUP**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision E16-116-94 du 30 septembre 2016  
du Tribunal Administratif de Melun**

**Remis le 2 mars 2017**

**Claude POUHEY**

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL  
N°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**CONTEXTE DE L'OPERATION**

La commune de Vincennes est située au nord-ouest du département du Val-de-Marne, en limite de la ville de Paris. Elle comptait 50 175 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur une superficie de 1,91 km<sup>2</sup> 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 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2015 10,3% du parc total des logements.

L'objectif de cette enquête est d'obtenir une déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'un projet d'aménagement de 50 logements sociaux, d'un parking de 144 places (dont 124 places publiques) d'un hôtel-restaurant et d'un cinéma d'art et d'essai sur un périmètre de parcelles situé aux 3, 30, 32, 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil.

L'ensemble des propriétaires concernés ont été contactés par courrier pour l'acquisition de leurs biens immobiliers. Compte tenu de l'absence de réponse de certains propriétaires, la commune a décidé d'engager une procédure d'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles afin de réaliser ces projets.

Cela explique l'engagement de cette enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation des parcelles situées dans le périmètre du projet présenté ci-dessus, et accompagnée d'une enquête parcellaire afin de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels.

\* l'EPT 10 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°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

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 relative 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° 2016/3288 du 18 octobre 2016.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'attestent les certificats d'affichage établis par la commune (cf. annexe 4).

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes, en particulier lors de la permanence du samedi 3 décembre 2016 au cours de laquelle une vingtaine de personnes ont dû patienter dans le hall de la mairie avant de pouvoir déposer leurs observations.

Le public a fortement apprécié la possibilité de consulter le dossier par internet ce qui a été possible après le démarrage de l'enquête suite aux demandes écrites ou orales de plusieurs habitants de Vincennes.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées, comme il convenait, au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci.

Des annonces sur l'organisation de l'enquête publique ont également été publiées sur le site internet de la commune dans la rubrique Accueil/Cadre-de-Vie/Urbanisme et dans le bulletin municipal Vincennes Info de septembre 2016.

Une centaine 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. Pour le volet déclaration d'utilité publique, 8 registres ont été ouverts dans lesquels ont été recueillies 105 interventions écrites ou annexées.

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°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**CONCLUSIONS ARGUMENTEES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Mes conclusions argumentées par rapport aux observations recueillies auprès du public sont présentées selon les 5 thématiques d'analyse suivantes :

- T1 : Utilité publique du projet
- T2 : Autres alternatives pour la réalisation du projet
- T3 : Caractéristiques du projet
- T4 : Impact sur le voisinage
- T5 : Concertation-Communication

**T1 : Concernant les observations relatives à l'utilité publique du projet**

*Je considère que cette opération constitue une véritable opportunité foncière pour la commune de Vincennes et présente indiscutablement un caractère d'utilité publique du fait qu'elle va contribuer à :*

- *la création de 50 logements sociaux ce qui va permettre à la commune d'améliorer son taux de logements sociaux qui ne représente que 10,3% des logements actuellement ;*
- *la requalification architecturale du périmètre du projet qui est constitué actuellement d'immeubles vétustes, aux façades défraîchies et dont certains présentent des risques d'instabilité au niveau de leurs structures (cas des bâtiments du 3 avenue de Paris) ;*
- *la résorption de logements vacants dont l'état de vétusté va se transformer à terme par une situation d'insalubrité du fait de l'insuffisance de leur gestion ;*
- *une meilleure sécurisation des locaux recevant du public comme le cinéma « Le Vincennes » ou un hôtel-restaurant ;*
- *un développement économique et culturel pérenne pour ce quartier situé à proximité du château de Vincennes et du centre-ville.*

*L'aménagement de cette parcelle constitue une opportunité indiscutable que la commune doit exploiter conformément à sa politique de recherche et d'exploitation de toutes les opportunités qui se présentent à elle pour accroître son taux de logements sociaux.*

*J'estime également que Le « Vivre Ensemble » sera effectivement conforté par une meilleure insertion architecturale et environnementale avec le patrimoine immobilier avoisinant dans un quartier situé à proximité du château de Vincennes.*

**T2 : Concernant les observations relatives aux autres alternatives pour la réalisation de ce projet**

*Je reconnais qu'il n'y a pas d'autre alternative pour assurer la réalisation de ce projet en conservant toutes ses composantes, ce qui semble nécessaire pour des raisons financières.*

*La préoccupation de la commune doit donc être de rechercher comment optimiser au mieux cette réalisation sur le plan économique, architectural et environnemental, tout en limitant au maximum l'impact sur le voisinage.*

*Les autres possibilités d'aménagement doivent être également exploitées par la commune dans le cadre de sa politique de recherche de terrains pour y réaliser en particulier des logements sociaux.*

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL  
N°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**T3 : Concernant les observations relatives aux caractéristiques du projet**

*Je prends acte des principes de réalisation que la commune propose d'appliquer lors de la conception du projet et qui doivent garantir sa compatibilité avec les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et les prescriptions des règlements du PLU et de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).*

*Je recommande toutefois que l'impact financier et architectural d'une éventuelle réduction du gabarit du projet soit étudié au moment de la définition plus précise de son architecture et en prenant en compte l'étude des incidences sur le voisinage (cf. T4 ci-après).*

**T4 : Concernant les observations relatives à l'impact sur le voisinage**

*Je recommande qu'une étude soit menée par rapport à l'impact du projet sur le voisinage afin de garantir qu'il n'y aura pas d'incidences majeures en particulier sur les structures des immeubles voisins et le cadre de vie des habitations avoisinantes.*

*J'estime que la situation réglementaire des fenêtres du 36 avenue de Paris doit faire l'objet d'une étude complémentaire afin de s'assurer que les justifications fournies par la commune dans le document de présentation et le mémoire en réponse sont avérées.*

**T5 : Concernant les observations relatives à la concertation et la communication sur le projet**

*Je recommande à la commune de procéder à une présentation des caractéristiques du projet, lorsque ces dernières seront plus précises, accompagnée des résultats de l'étude d'impact sur le voisinage.*

*La commune doit également afficher la politique qu'elle souhaite mettre en œuvre par rapport à l'engagement d'opérations d'aménagement sur les parcelles classées en emplacement réservé lors de la modification du PLU du 29 mars 2016 et surtout les critères qui seront déterminants pour la prise de décisions.*

### ANALYSE BILANCIELLE

Cette analyse bilancielle permet de répondre aux questions suivantes :

**1) L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?**

Je considère que cette opération présente un caractère d'intérêt public du fait qu'elle va contribuer à :

- *la création de 50 logements sociaux ce qui va permettre à la commune d'améliorer son taux de logements sociaux qui ne représente que 10,3% des logements en 2015;*
- *la requalification architecturale du périmètre du projet qui est constitué actuellement d'immeubles vétustes, aux façades défraîchies et dont certains présentent des risques d'instabilité au niveau de leurs structures (cas des bâtiments du 3 avenue de Paris) ;*
- *la résorption de logements vacants dont l'état de vétusté va se transformer à terme par une situation d'insalubrité du fait de l'insuffisance de leur gestion ;*
- *une meilleure sécurisation des locaux recevant du public comme le cinéma « Le Vincennes » ou un hôtel-restaurant ;*
- *un développement économique et culturel pérenne pour ce quartier situé à proximité du château de Vincennes et du centre-ville.*

**2) Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?**

La faisabilité économique du projet nécessitant la réalisation de l'ensemble de ses composantes (hôtel-restaurant, cinéma, logements sociaux), toutes les expropriations envisagées sont nécessaires du fait en particulier de la cherté du foncier sur Vincennes qui représente quasiment 1/3 du coût de l'opération estimée à 35,17 M€.

L'option de limiter le projet à la parcelle du 3 avenue de Paris n'est pas viable sur un plan économique et rendrait donc l'ensemble de l'opération irréalisable, ce qui remettrait en cause l'exploitation de cette opportunité foncière.

**3) Le bilan avantages-inconvénient penche-t-il en faveur de l'opération ?**

Inconvénients :

- Les atteintes à la propriété privée des propriétaires des 30 à 34 Avenue de Paris ;
- Les impacts sur le cadre de vie pendant la phase travaux et le « vivre ensemble » du voisinage ;

Avantages (voir question 1) :

- la création de 50 logements sociaux ;
- la requalification architecturale du périmètre du projet ;
- la résorption des logements vacants du fait de leur vétusté ;
- une meilleure sécurisation des locaux recevant du public ;
- un développement économique et culturel pérenne ;
- un coût financier équilibré.

Par ailleurs, le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants.

J'en conclus que l'intérêt général de l'opération l'emporte significativement sur les intérêts particuliers.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL  
N°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**MON AVIS MOTIVE**

**Les observations ont principalement porté à sur l'utilité publique du projet et sur l'impact des caractéristiques du projet sur le voisinage**

**Sur la forme:** je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la commune de Vincennes et des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête. D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe « Déroulement de l'enquête publique »

**Sur le fond :** mes conclusions argumentées ci-dessus et l'analyse bilancielle ne font pas ressortir d'éléments déterminants pour exprimer une réserve par rapport à l'utilité publique du projet. Par contre, je tiens à exprimer quatre recommandations à prendre en compte dans le cadre de la poursuite du projet, si cette dernière est entérinée.

*En conséquence, je délivre un*

**AVIS FAVORABLE**

***A la déclaration d'utilité publique de l'expropriation des immeubles sis aux 3, 30, 32, 34  
Avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes***

**Assorti des recommandations suivantes :**

**R1** *Je recommande que l'impact financier et architectural d'une éventuelle réduction du gabarit du projet soit étudié au moment de la définition plus précise de son architecture et et en prenant en compte l'étude des incidences associée ;*

**R2 :** *Je recommande qu'une étude soit menée par rapport à l'impact du projet sur le voisinage afin de garantir qu'il n'y aura pas d'incidences majeures en particulier sur les structures des immeubles voisins et le cadre de vie des habitations avoisinantes ;*

**R3 :** *J'estime que la situation réglementaire des fenêtres du 36 avenue de Paris doit faire l'objet d'une étude complémentaire afin de s'assurer que les justifications fournies par la commune dans le document de présentation et le mémoire en réponse sont avérées ;*

**R4 :** *Je recommande à la commune de procéder à une présentation au public des caractéristiques du projet, lorsque ces dernières seront plus précises, accompagnée des résultats de l'étude des incidences sur le voisinage.*

A Créteil le 2 mars 2017

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUEY