

**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 ET 1, RUE DE
MONTREUIL A VINCENNES**

Conduite du 14 novembre au 15 décembre 2016

RECUEIL DES ANNEXES

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

Transmis le 24 février 2017



Claude POUHEY

RECUEIL DES ANNEXES

<u>Annexe 1</u> : Procès-verbal de dépouillement des observations recueillies lors de l'enquête auprès du public	page 3
<u>Annexe 2</u> : Procès-verbal d'analyse et de questionnement	page 31
<u>Annexe 3</u> : Mémoire en réponse de la Commune	page 35
<u>Annexe 4</u> : Certificats d'affichage établis par la Commune	page 40

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

**ANNEXE 1 : PROCES-VERBAL DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE AUPRES DU PUBLIC**

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

**PROCES-VERBAL DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS RELEVÉES LORS DE L'ENQUETE UNIQUE PREALABLE
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SIS AUX 3, 30, 32,34 Avenue de PARIS, 1, rue de Montreuil à VINCENNES
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 du 18 octobre 2016**

Le 22 décembre 2016

Les interventions recueillies au cours de l'enquête sont réparties dans 8 registres selon le décompte suivant :

- Registre 1 : 10 interventions**
- Registre 2 : 21 interventions**
- Registre 3 : 18 interventions**
- Registre 4 : 8 interventions**
- Registre 5 : 20 interventions**
- Registre 6 : 1 intervention**
- Registre 7 : 11 interventions**
- Registre 8 : 16 interventions**

Leur dépouillement en observations a été analysé selon cinq thématiques :

- T1 : Utilité publique du projet : 136 observations**
- T2 : Autres alternatives pour la réalisation du projet : 21 observations**
- T3 : Caractéristiques du projet : 32 observations**
- T4 : Impact sur le voisinage : 59 observations**
- T5 : Concertation-Communication : 23 observations**

Nom de la personne ou de l'organisme qui a formulé des observations	Observations	T1	T2	T3	T4	T5
Registre n°1						
(1)Mme FABREGUETTES 53 rue de la bienfaisance	- demande la mise en ligne du dossier d'enquête publique unique concernant l'avenue de Paris.					X
(2)Famille Servais 18 rue Georges Huchon	- estime que ce projet ne va pas dans l'intérêt des habitants de Vincennes pour plusieurs raisons : * grands travaux à proximité d'un carrefour qui est d'ordinaire bien encombré et donc générateur de nuisances pour les riverains ; * mis à part la création de logements sociaux, l'utilité du projet est sujette à caution du fait qu'il	X				

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

	<p>existe déjà un cinéma et un restaurant ; * densification et perte de l'hétérogénéité du bâti (en contradiction avec le PADD) ; * contraintes de reconstruction des façades à l'identique (certains des bâtiments existants étant reconnus par l'AVAP) ce qui va alourdir le coût du projet déjà fort important compte tenu de son utilité et des avantages prétendus.</p>			X	
<p>(3) Mme Joelle ABENSOR 34 avenue de Paris</p>	<p>-déclare qu'elle est particulièrement choquée par cette expropriation qu'elle considère totalement injuste pour les raisons suivantes : *cette procédure vise un bien de famille qu'elle souhaite conserver au sein de la famille ; * ses seuls revenus proviennent de la location des appartements ; * la description de l'état des biens qui figurent dans le dossier d'expropriation n'est pas conforme à la réalité ; * l'intérêt du projet prévu par la commune n'est pas démontré ; - suggère que la construction du parking se fasse au 3 de l'avenue de Paris, à la place de l'ancien garage et qu'un immeuble de logements sociaux soit construit à la même adresse, au dessus du garage ; - signale que d'autres emplacements pourraient permettre de construire des logements sociaux et le cas échéant un hôtel-restaurant et un cinéma : * le 60 avenue de Paris qui supporte une réserve de supermarché sur une parcelle d'une surface de 1098 m2. * le 48 ou 58 rue Massue ; *le 3 rue Renon. - déclare qu'elle est très étonnée de la mise en œuvre de cette procédure de préemption car le maire de Vincennes a répété à de nombreuses reprises que les gens placés en emplacement réservé ne seraient pas expropriés mais seulement préemptés quand ils souhaiteront mettre en vente leurs biens</p>	X		X	X
<p>(4) M. Philippe GEOFFROY 3, rue Robert Giraudineau</p>	<p>- fait part en tant que syndic bénévole de l'immeuble de sa forte opposition au projet car les habitants côté rue de Montreuil : *vont se retrouver avec un mur de 5 étages et quantités de fenêtres donnant directement chez eux * tous les appartements et surtout le jardin terrasse du 1^{er} étage perdront énormément de lumière et d'ensoleillement ce qui entrainera une moins-value très importante.</p>				X

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

	- souligne que la construction de l'immeuble qui comprend l'office du tourisme à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil a déjà fortement diminué l'ensoleillement de cette terrasse.					X
(5) M. Guy Le MENTEC M. Claude ZABUKOVEC 3 rue Jean Moulin	- signalent que la construction du bâtiment 32-34 avenue de Paris va diminuer considérablement l'ensoleillement de certains appartements ;					X
	- craignent que le projet, prévoyant la réalisation de parkings sur plusieurs niveaux le long de leur parking en sous-sol, risque de générer des fissures dans les murs de ce sous-sol ;					X
	- demanderont qu'un état des lieux soit établi préalablement aux travaux.					X
(6) M. Gérard SALYERS 37 avenue de la République	- précise qu'en réunion de quartier, le maire a répété que la mise en emplacement réservé ne menait pas à l'expropriation des biens concernés.					X
	- déclare que le prétexte de la construction de logements sociaux, très peu nombreux dans ce projet, ne convainc personne ; - affirme que ce projet n'apportera rien de concret à la ville puisque le cinéma existant possède plusieurs salles confortables et modernes, qu'il y a déjà un hôtel, des restaurants agréables et des logements sur l'espace du projet.	X				
(7) M. Paul BENICHOU, 36 avenue de Paris Observation reportée du registre d'enquête parcellaire	- déclare que l'affirmation de la page 12 du dossier de DUP concernant les ouvertures situées sur le pignon de l'immeuble du 36 avenue de Paris est fautive « Ces ouvertures ayant été réalisées sans autorisation d'urbanisme et ayant moins de 30 ans, il sera demandé une obturation de ces fenêtres ». Il affirme que ces ouvertures existent depuis au moins 1973, date à laquelle il a acquis l'appartement situé au 4 ^{ème} étage ;					X
	-signale qu'un ravalement complet des façades et des pignons du 36 avenue de Paris est en cours à la demande de la mairie. Cette opération pourrait porter préjudice à la qualité des travaux entrepris ;					X
	- souligne que le projet prévoyant des sous-sols sur plusieurs niveaux le long de l'immeuble constitue un risque majeur ;					X
	- déplore que la construction d'un immeuble R+5 en lieu et place de l'ancien garage Peugeot va causer une baisse notable de l'ensoleillement et la privation de la vue sur le donjon ; - déclare que ce projet, inclus dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, en covisibilité avec le château classé monument historique va dégrader fortement tout l'environnement du château.					X

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

<p>(8) M. et Mme BENOIT, 34 rue de la Prévoyance</p>	<p>- déclarent que le maire s'était engagé par écrit qu'il n'y aurait aucune expropriation des propriétaires des parcelles mises en emplacement réservé contre leur gré (en réunions publiques et dans le Vincennes Info) ; - considèrent que le projet est mal étudié et risque de nuire à l'image et à la qualité du centre-ville en enlevant des bâtiments historiques comme le cinéma et des lieux de vie conviviaux et abordables comme les restaurants.</p>	<p align="center">X</p>		<p align="center">X</p>	<p align="center">X</p>
<p>(9) M. Guy LE MENTEC 3 rue Jean Moulin</p>	<p>- déclare qu'il est hors de question d'accepter en l'état ce projet qui prévoit d'implanter aux n°30-32-34 avenue de Paris un bâtiment aussi imposant qui va avoir un impact significatif sur : * la luminosité et l'ensoleillement de son appartement ; * la consommation de gaz et d'électricité ; * l'intimité du fait de la présence de vis-à-vis très proches ; * la perte de la valeur immobilière du logement en cas de revente, du fait qu'il sera continuellement plongé dans la pénombre ; * la tranquillité du cadre de vie pendant la phase chantier qui, de par son volume et son importance, va pendant plusieurs années être source de vibrations, de bruits, de poussières et d'autres troubles.</p>			<p align="center">X</p>	
<p>(10) Famille LEBRETON 9, avenue Franklin Roosevelt</p>	<p>- argumente sur l'absence d'utilité publique de ce projet qui porte des atteintes graves à la propriété privée : * le projet et l'enquête publique ont manqué de publicité ; l'enquête publique n'est pas annoncée sur la page d'accueil du site internet de la commune de Vincennes et lors de l'ouverture de l'enquête publique, ni le dossier d'enquête publique, ni le dossier d'enquête parcellaire n'étaient disponibles sur le site internet de la commune de Vincennes. Aucune réunion de concertation n'a été organisée par la commune de Vincennes. L'affichage en mairie a été réalisé dans une partie non accessible de la mairie ; * La présentation du projet dans le dossier d'enquête publique semble incomplète et mensongère : les façades sont représentées dans les plans par de grands blancs, ce qui ne permet pas d'apprécier l'impact esthétique du projet sur l'environnement immédiat, l'absence de toute précision sur l'estimation de la valeur de chaque parcelle ne permet pas d'apprécier si l'estimation sommaire des dépenses est réaliste, les affirmations dans le projet sur l'état de certains biens semblent mensongères ; * L'impact du projet sur la circulation et l'environnement n'a pas été pris en compte : aucune</p>	<p align="center">X</p>		<p align="center">X</p>	<p align="center">X</p>

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

	<p>étude d'impact sur la circulation, le stationnement, aucune étude sur l'état et la pollution du site du garage Peugeot, absence de dessin des façades ;</p> <p>* La destruction des espaces verts et l'accroissement de la densification du quartier à proximité immédiate du château est contraire aux objectifs du PADD de maintenir les équilibres et de préserver la diversité des formes urbaines ;</p> <p>* le dossier d'enquête publique ne comporte aucun avis pertinent sur le projet des personnes publiques intéressées comme par exemple de service des Monuments Historiques, le propriétaire du château de Vincennes, ...</p>	X			X		
Registre 2							
(1) Famille LEBRETON	<p>- considère que la commune de Vincennes dispose de nombreuses possibilités pour réaliser des logements sociaux sans porter atteinte à la propriété privée ;</p> <p>- affirme que le vrai objectif de l'expropriation des terrains de la rue de Paris est d'obtenir des terrains à bas prix en spoliant les propriétaires privés actuels par la pression psychologique et financière d'une procédure d'expropriation ;</p> <p>- estime que la construction de logements sociaux ne représente qu'une partie très minoritaire des futures constructions sur les parcelles expropriées (moins de 20% en valeur des constructions prévues).</p>	X		X			
(2) Mme Marie-Chantal TESCHE 3 rue Jean Moulin	<p>- sollicite la réalisation d'une étude d'impact sur l'ensoleillement de son appartement ;</p> <p>- souhaite savoir ce qu'il y aura derrière le mur mitoyen et que ce dernier s'aligne sur celui de la parcelle 140.</p>					X	X
(3) Mme MARDON-PARADE 38 rue de la Marseillaise	<p>- demande si on peut considérer que ce projet est d'utilité publique et justifie l'expropriation de vincennois propriétaires de longue date quand il s'agit de construire au même endroit un cinéma et un hôtel alors qu'ils existent déjà</p>	X					
(4) Mme Valérie DEFONTAINE 1, rue Jean Moulin	<p>- signale que le projet de construction va être très proche des fenêtres de son appartement et que l'immeuble de 5 étages va constituer un barrage pour la vue, l'ensoleillement et la présence de vis-à-vis très proches ;</p> <p>- considère que les travaux en sous-sol risquent de déstabiliser leur immeuble ;</p> <p>- déplore que la longueur des travaux génère une énorme nuisance.</p>					X	X X
(5) M. CIRET Christian 35 avenue de la République	<p>- déclare que le projet est en totale contradiction avec les règles de base du PADD qui sont :</p> <p>* éviter la densification du bâti,</p>					X	

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

	restaurants, café pour les remplacer par un hôtel anonyme ; - craint que les travaux soient considérables et provoquent des nuisances dans une ville qui est en travaux depuis 3 ou 4 ans.	X				
(11) M. CAMUS copropriétaire bailleur 3, rue Jean Moulin	- considère que le projet ne sera pas en harmonie avec l'environnement car trop haut et trop massif avec : * un hôtel 4 étoiles à 50 m d'un autre hôtel à 4 étoiles ; * un parking de 5 étages de sous-sol au ras des immeubles environnants et dont la construction pourrait déstabiliser leur fondation ; * quelques logements aidés donnant sur l'avenue de Paris très encombrée et au dessus de l'accès à un parking public.			X		
(12) M. MOZER Pierre 48, avenue de Paris	- déclare qu'il est étonné de la destination des logements construits qui concernent uniquement des logements sociaux, ce qui ne va pas dans le sens d'une politique de mixité sociale.	X				
(13) M. Flavien MOYSAN 44, avenue de Paris	- vient de découvrir avec étonnement la procédure d'expropriation de la rue de Paris qui ne va pas dans le sens d'une vie de quartier chaleureuse - regrette également le manque d'informations relatif à ce projet.	X				X
(14) Mme Karima TOUALBI 36, avenue de Paris	- considère que le projet de ville sur l'avenue de Paris détruira le charme de ce secteur situé tout près du château de Vincennes - craint de perdre en luminosité de son appartement	X			X	X
(15) Mme Isabelle BLONDET et M. Pierre GANDEBOEUF 50, bis avenue Aubert	- expriment leur inquiétude autour des biens en emplacement réservé (ER) du fait que leur maison fait partie d'un ER depuis la modification du PLU du 29 mars 2016, à l'instar des parcelles de cette opération, et cela malgré les dires et les écrits de la mairie affirmant qu'il n'y aurait pas d'expropriation à Vincennes ; - s'interrogent sur l'utilité publique de cette expropriation qui doit permettre en particulier de créer un hôtel 4 étoiles et d'un cinéma plus grand ; - demandent pourquoi ne pas se contenter de faire des logements sociaux et un parking public sur la seule parcelle de l'ex-garage Peugeot, dont ils soulignent qu'elle n'a pas été classée en ER ; . suggèrent d'utiliser d'autres parcelles sur la commune (par exemple plus dégradées ou sous-utilisées par les services publics)	X		X	X	X
(16) M. et Mme RAGOT	- déclarent qu'ils sont indignés par la décision de réaliser cette opération qui va se trouver à					X

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

Michel 36 avenue de Paris	hauteur de leur cour intérieure, ce qui va entraîner une perte considérable de lumière, un risque pour les fondations de leur immeuble, et la dégradation de leur ravalement en cours actuellement					
(17) Mme Caroline SALSON-FABRE 36, avenue de Paris	- conteste la réalisation de ce projet qui va impacter le quotidien du quartier, la luminosité de son appartement et le cadre de vie social et urbain ; - demande pourquoi plusieurs alternatives ne sont pas proposées.		X			X
(18) Habitant vincennois 7, rue de Montreuil	- déclare que ce projet est à l'inverse de ce qu'il peut être attendu pour conserver un cadre de vie respectueux de tous ; - signale que ce projet va impacter de nombreux immeubles, en particulier le parking dont la taille va avoir un impact sur toutes les rues. - préconise la réalisation des logements sociaux à la place du garage Peugeot.	X				X
(19) Mme SALSON 36 avenue de Paris	- déplore le manque d'informations objectives données par le maire sur ce projet aux résidents de Vincennes ; - sollicite une étude d'impact sur la luminosité, une étude sur le trafic induit par le parking souterrain à proximité d'une école, l'impact social de la disparition de lieux de convivialité très fréquentés ; - s'interroge sur le réel intérêt pour la collectivité vincennoise de disposer d'un hôtel de luxe pour une clientèle d'affaires					X
(20) M. CAGANI Adresse non indiquée	- estime que cette construction qui représente 2500 m2 ne nécessite pas de bouleverser ce quartier qui comporte deux établissements très fréquentés ; - considère que la parcelle située au 3 avenue de Paris dont la surface est de 1000 m2 peut permettre cette réalisation.	X				
(21) Mme Aude BERTHIOT 36 avenue de Paris	- exprime son désaccord par rapport à ce projet du fait : * de l'impact sur l'ensoleillement de son appartement d'où une perte de confort et une dévalorisation considérable de son bien ; * de l'occultation de la vue actuelle sur une partie du château de Vincennes ; * de l'atteinte portée par ce projet à la valeur architecturale du site qui fait partie du patrimoine à la fois culturel et architectural de la ville. A cet effet, il aimerait connaître les critères sur					X

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

	<p>lesquels l'Architecte des Bâtiments de France a pu donner accord sur ce projet ; * du risque considérable pouvant affecter les fondations de son immeuble à cause de la réalisation du parking de 4 sous-sols, problème déjà rencontré avec l'appart hôtel construit au 40 avenue de Paris ; * de la durée des travaux : 2 ans minimum qui engendreront une détérioration du ravalement de l'immeuble que la mairie a demandé expressément de réaliser ; * de la modification du PLU il ya trois mois qui permet de réaliser des constructions d'immeubles plus hauts que ceux existants.</p>					
Registre n°3						
(1) M. FABREGUETTES 53 rue de la Bienfaisance	Souhaite savoir qui sera propriétaire des futures constructions et qui aura la jouissance des bénéfices financiers générés par leur exploitation.	X				
(2) Mme FABREGUETTES 53 rue de la Bienfaisance	Conteste l'utilité publique d'une opération qui n'a pour objectif que de remplacer de petits immeubles, un cinéma, un hôtel un café-restaurant qui font le charme de Vincennes ... pour les remplacer par des grands immeubles, un plus grand cinéma, un hôtel de luxe inutile et sans âme.	X				
(3) et (4) Trois intervenants non identifiés dans le registre	S'opposent à la suppression d'un lieu de convivialité dynamique et attrayant qui participe activement à la vie de quartier	X				
(5) Mme Bernadette COURTIN	Même réaction	X				
(6) Mme Agnès DARGENT	Conteste l'utilité publique d'un projet aussi massif, tant en hauteur qu'en largeur et plombant les abords de la ville et du château	X				
(7) 9 copropriétaires du 3 rue Jean Moulin	Font état des nuisances qu'entraînerait la réalisation de ce chantier pour leur copropriété - Nuisances fondations/vibrations dues au terrassement au niveau R-5 qui risque de déstabiliser les structures de l'immeuble. Ils demandent qu'un compte-rendu contradictoire de l'état des structures existantes soit établi préalablement aux travaux et à la fin des travaux ; - Nuisances ensoleillement-luminosité dues à la hauteur R+5 du projet qui les priverait gravement d'ensoleillement et de luminosité. Demande une réduction de la hauteur du projet au 30-32-34 avenue de Paris et la réalisation d'une étude d'impact sur l'ensoleillement du bâtiment ;				X	X

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

	Vincennes : souhait de conserver l'originalité et la diversité des constructions actuelles plus modestes qui peuvent être rénovées ; - utilité du projet à cet endroit non démontrée - contestation de certains éléments énoncés dans le dossier DUP comme la qualification de fenêtres illégales pour l'immeuble n°36 avenue de Paris alors que celles-ci figurent sur une carte postale datant de 1908.	X				
(11) M. Guy LE MENTEC 3 rue Jean Moulin	- réagit par rapport aux deux fenêtres ouvertes sur la façade Est du bâtiment 36 avenue de Paris et qualifiées d'illégales, affirmation qu'il conteste du fait de l'existence d'une carte postale datant du début du 20 ^{ème} siècle attestant le contraire ; - considère que l'impact et l'intérêt du projet sur la vie sociale sont loin d'être démontrés, en particulier concernant la construction d'un nouveau hôtel 4 étoiles et d'un cinéma qui ne continuerait pas à promouvoir des films art et essai.	X				X
(12) M. et Mme FABREGUETTES 53 rue de la Bienfaisance	- signalent un problème de communication au niveau du service de l'urbanisme concernant les dates exactes de l'enquête publique et craignent qu'un certain nombre de personnes soient reparties chez elles sans pouvoir donner leur avis					X
(13) M. et Mme BENADERETTE Reprise dans intervention (10) ci-dessus						
(14) M. Jérôme CONSTANTS 4, rue d'Etienne d'Orves	S'interroge sur la pertinence du projet et considère que les expropriations envisagées sont excessives et non justifiées au regard des objectifs recherchés.	X				
(15) M. SAAL Alexandre (El Gringo) 32, avenue de Paris	- déplore de ne pas avoir été prévenu par la mairie de Vincennes de la mise en œuvre d'une DUP concernant le restaurant qu'il gère et déclare qu'il est contre cette expropriation.	X				
(16) M. Philippe ABAT 190, rue de Fontenay	- approuve la création de logements sociaux ; - considère acceptable le déménagement du cinéma de l'autre côté de la rue ; - s'interroge sur l'opportunité de créer un hôtel 4 étoiles sur Vincennes et demande s'il y a eu une étude de marchés pour vérifier que le taux annuel de remplissage des deux hôtels concurrents est satisfaisant ; - déclare qu'il est réticent concernant le parking de 124 places dont 20 pour le nouvel hôtel.	X	X	X		

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

28 rue Robert Giraudineau	famille Abensor.					
(4) Intervenante anonyme	Déclare que ce projet est une opportunité extraordinaire car il va permettre : * de moderniser le cinéma, acteur majeur de la vie culturelle vincennoise * de réhabiliter une entrée de ville dégradée et indigne du patrimoine exceptionnel devant lequel elle se situe ; * d'accroître la capacité hôtelière de Vincennes ; * de remplacer des logements dégradés par des logements neufs une part indispensable de logements sociaux pour la bonne mixité sociale de Vincennes ; * de créer de l'emploi local du fait de l'augmentation de la capacité d'accueil du cinéma et de la création d'un hôtel et d'un restaurant associé ; * de créer un parking souterrain qui répondra aux besoins de stationnement du cinéma, de l'hôtel et des touristes.	X				
(5) Famille PARNET 11bis rue du docteur LEBEL	- conteste l'intérêt de l'expropriation de l'hôtel « le Blason » et le déménagement du cinéma ; - déclarent scandaleuses les opérations d'expropriation.	X				
(6) M. et Mme TOUCHARD et un intervenant non identifié	- déclarent invraisemblable ce projet qui n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les administrés ; - demandent d'éviter la construction d'un bloc architectural en face du château.	X		X		X
(7) Pétitions signées par 317 personnes	- s'opposent à l'expropriation des vincennois et des commerces de quartier au profit d'un hôtel de luxe et d'un parking au prétexte de quelques logements sociaux alors que d'autres possibilités existent	X				
(8) Mme Alexia BUGEAUD 36, avenue de Paris	- constate que des affirmations inacceptables et mensongères ont été rédigées dans le Dossier de Déclaration d'Utilité Publique concernant l'illégalité des ouvertures façades est du bâtiment ; - apporte la preuve que ces fenêtres ont toujours existé.(cf. carte postale de 1907) ; - affirme que la législation interdit d'obtenir des fenêtres datant de plus de 100 ans ; - considère que la réalisation d'un hôtel étoiles ne correspond pas du tout aux besoins de la ville et est inadapté au tourisme de famille qui visite le château ; - déclare que la création d'un parking de 124 places est contraire à la politique de lutte contre la pollution ; - considère que la réfection du cinéma peut être envisagée mais à plus petite échelle	X			X	X X
REGISTRE n°5						

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

(1) suite de l'observation n°8 du registre n°4					
(2) Mmes Sylvie RIVIERE Mme Caroline JACQUES	- considèrent ce projet démesuré et propre à nuire à l'aspect Village qui rend la ville si attractive.	X			
(3) Mme Corinne KOCH 6 rue Daumesnil	- est étonnée par ce projet d'expropriation alors que la mairie a annoncé oralement et par écrit que les propriétaires placés en emplacement réservé (ER) ne seraient pas expropriés mais préemptés quand ils souhaiteraient vendre leur bien ; - s'inquiète pour son bien de famille qui est en ER ; - ne voit pas l'intérêt de ce projet pour la commune du fait que le cinéma actuel fonctionne bien et que le bar Le Blason est très convivial.	X			X
(4) Mme GUEZ 21 rue de l'Eglise	- considère que le projet est contraire aux objectifs du PADD qui a pour objectifs de maintenir les équilibres et de préserver la diversité des formes urbaines ; - conteste la véracité de l'affirmation de la mairie par rapport à l'illégalité des fenêtres du pignon du 36 avenue de Paris et joint une carte postale écrite en 1908 prouvant le contraire.		X		X
(5) MM. Paul et Mathieu BENICHOU 36 avenue de Paris	- contestent la qualification d'illégale de la fenêtre de son appartement situé sur le pignon mitoyen au 34, avenue de Paris ; - affirment que la construction d'un parking R-4 va impacter les fondations et risque de mettre en péril l'immeuble du fait de son ancienneté, de la présence du métro en sous-sol et des différentes évacuations ; - estiment que la construction d'un tel parking va rendre la circulation sur l'avenue de Paris plus dense et calamiteuse ; - considèrent que les nuisances et les dommages occasionnés par les travaux de grande ampleur porteraient gravement préjudice à la récente rénovation de l'immeuble ; - se demandent où se trouve l'intérêt public de construire un hôtel de luxe en lieu et place d'immeubles centenaires du patrimoine vincennois voués à la destruction ; - même réaction par rapport à la destruction de deux établissements prisés par les vincennois : Le Blason et El Gringo ; - considèrent que la construction d'un complexe immobilier de grande taille aussi près du château de Vincennes constitue une dénaturation totale du quartier ; - affirment qu'il existe de nombreuses autres parcelles aujourd'hui inexploitées qui peuvent	X			X X X X

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

	<p>* l'utilisation des bâtiments publics fermés, non utilisés, de grande surface à savoir par exemple l'ancienne banque de France, 19 rue de Montreuil ; * les parcelles en emplacements réservés du PLU 2007 acquises par la commune ou la VINCEM via des procédures d'expropriation : le 9 rue Faie félix ; le 8 place Bérault ; l'immeuble situé au 5/7 rue de la Paix ; le 11 rue de Jarry .</p>					
(9) M. et Mme SIROL 1, rue Jean Moulin	<p>- font remarquer en s'appuyant sur des photos que le projet va modifier les perspectives de la façade sud de l'immeuble sur les deux fenêtres de leur appartement ; - relèvent que la hauteur du projet ne le remet pas en cause, car une fois construit le nouvel hôtel sera un des premiers bâtiments visible depuis le château ; - craignent de nombreux risques sur la structure de leur immeuble compte tenu de la hauteur de l'immeuble à venir, de sa proximité par rapport à leur immeuble ainsi que de profondeur des travaux en sous-sol.</p>					X X X
(10) Mme Stella DOS REIS 38 avenue deParis	<p>- constate que les habitants n'ont pas été informés sur les caractéristiques de cette opération ; - s'oppose à la réalisation d'un parking polluant et bruyant à côté de chez elle et d'un bâtiment haut impactant la luminosité de son appartement ; - est favorable au transfert du cinéma ; - déclare qu'elle est choquée par les expropriations ; - déplore la suppression de l'hôtel le Blason ; - relève que le PLU a été modifié 2 fois avant cette opération sans communication ni concertation.</p>	X				X X X X
(11) M. Dominique MAILLET 41, cours Marigny	<p>- considère que la transformation, modernisation et agrandissement du cinéma est une perspective judicieuse et appropriée ; - se déclare favorable à la construction d'un établissement hôtelier nouveau et de qualité.</p>	X				X
(12) Association pour la Défense de la Qualité de Vie représentée par Mme Hermine Descotes et Pascale	<p>- demandent si le service du Patrimoine et des Bâtiments de France a été consulté ; - déplorent qu'il n'y ait eu aucune concertation sur le projet - estiment qu'il n'y a pas besoin d'un hôtel 5 étoiles sur Vincennes ; - s'interrogent sur la compatibilité du projet avec le label « Ville d'art et d'histoire » ;</p>	X				X X X

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

Damré	- demandent pourquoi exproprier le Blason et des particuliers du jour au lendemain et ne pas déplacer simplement le cinéma et ravalier les bâtiments.	X				
(13) Mme Nicole BOUTRY Mme Sylvie LEINSARGUEIX 36 avenue de Paris	- déclarent qu'elles sont contre le projet et les expropriations prévues ; - signalent que les caves du 36 s'affaissent et que le projet risque de générer des fissures ; - déplorent la perte d'ensoleillement du fait de la hauteur de l'immeuble qui sera construit en face du 3 avenue de Paris.	X			X	X
(14) Mme Catherine PARISIS 4 avenue du général de Gaulle	- déclare qu'elle est contre l'expropriation du Blason ; - demande ce qu'il en est du label « Ville d'Art et d'Histoire » et de la préservation d'un fronton ancien rue de Montreuil, au niveau de l'hôtel Le Blason.	X X				
(15) M. Michel NOEL 4, avenue du général de Gaulle	- déclare qu'elle est contre ce projet parce cela va se traduire par la disparition d'un lieu de vie très convivial (en particulier le bar Le Blason) et la disparition d'éléments architecturaux existants.	X				
(16) Mme Claudie HENRIET 18, avenue de Paris	- s'oppose à ce projet qui est contraire aux engagements du maire de ne pas exproprier à Vincennes ; - propose que la mairie utilise l'ancienne succursale de la Banque de France sise au 19 rue de Montreuil.	X		X		X
(17) Mme Julia HENRIET 18 avenue de Paris	- demande au commissaire-enquêteur d'émettre un avis défavorable à ce projet qui repose en grande partie sur l'affirmation fausse que les immeubles des 30 à 34 avenue de Paris seraient dégradés ; - suggère que la commune utilise pour construire des logements sociaux des îlots dégradés de la commune sans avoir à exproprier ; - considère que la commune peut sans problème construire des logements sociaux et un parking au 3 avenue de Paris qui constitue actuellement un bâtiment réellement dégradé.	X		X	X	
(18) Intervenant non identifié	- demande pourquoi ne pas tout faire au 3, avenue de Paris - propose que la répartition des logements soit de 50% pour les logements sociaux et 50% pour les logements privés ce qui permettra d'assurer une meilleure mixité sociale.		X		X	
(19) Intervenant non identifié	- s'oppose à la création de logements sociaux et demande le maintien du bar Le Blason et ne voit pas l'utilité de créer un hôtel de luxe ;	X				

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

	- refuse les expropriations et déplore-le manque de communication sur cette opération.	X							
(20)	Compléments déposés par M. et Mme BERNADERETTE à leur courrier du 12/12/2016								
REGISTRE n°6									
(1) Mme Fanny MEUNIER-ROUSSELLE 30 avenue de Paris Note de 21pages	<p>- considère que le projet repose sur des présupposés fallacieux qui conduisent à son illégalité et met en exergue les 3 points suivants :</p> <p>*mensonge sur l'état des biens : elle conteste la qualification de « bâtis dégradés » pour les immeubles des 30, 32 et 34 avenue de Paris et considère que seul le garage situé au 3 avenue de Paris est en mauvais état ;</p> <p>*mensonge sur la possibilité de construire en limite séparative de l'immeuble sis 36 avenue de Paris : elle considère que la réalisation du projet est tout simplement impossible sur la parcelle du 34 avenue de Paris en raison du fait que cette parcelle est grevée d'une servitude de vue au profit de la parcelle situé au 36 avenue de Paris ;</p> <p>* mensonge sur la compatibilité avec le règlement de zonage du PLU, le PADD du PLU et l'AVAP ce qui n'est pas le cas vu qu'il consiste à abattre des bâtiments typiques de Vincennes alors que le PADD préconise de conforter la diversité de l'habitat et de préserver la diversité des formes urbaines ;</p> <p>* mensonge sur le fait que les négociations n'auraient pas permis de trouver une solution amiable alors que l'EPFIF n'a jamais mené des négociations sur une acquisition amiable ;</p> <p>* mensonge sur le coût du projet dont le montant de 35 M€ affiché dans le dossier est une première estimation manifestement basse. Elle suggère que pour limiter le coût public du projet et éviter que l'opération ne soit une dilapidation d'argent public la ville limite son opération à l'acquisition du garage situé 3 avenue de Paris et y réalise à la fois les parkings et logements.</p>	X							

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

	<p>s'agissait d'expropriations ; * aucune étude d'impact sur l'environnement relativement à la décontamination et à la transformation du garage du 3 avenue de Paris ; * aucune étude sur les impacts du parking sur la circulation et l'environnement ; - considère que le projet d'hôtel de luxe paraît inutile et que le cinéma suffit amplement</p>					
(5) Mme Anne JACQUET 36 avenue de Paris	<p>- estime que les 6 étages prévus pour l'hôtel et les logements construits au dessus du garage risquent de causer une obstruction de la vue, de la lumière et de l'espace face à son immeuble. - considère que l'exploitation du parking va générer des nuisances en terme de circulation et de pollution.</p>					X X
(6) M. Paul BONNETAIN 16, rue Etienne d'Orves	<p>- déplore qu'en amont du lancement du projet, aucun débat public, même de manière informelle n'ait été proposé aux vincennois permettant d'apporter des éléments sur son utilité publique ; - déplore l'absence dans le dossier d'enquête des documents suivants : * l'avis de la commission travaux, cadre de vie, habitat, démocratie participative et vie des quartiers ; * les documents de conception du projet d'aménagement ; * l'étude menée par MKG Consulting en avril 2016 concernant la création et d'un hôtel panoramique ; * les documents d'impact des créations de logements sociaux sur les places en crèches et écoles. * les documents d'impact des accès au parking pour l'avenue de Paris et la rue de Montreuil ; * l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ; * l'estimation de la création d'emplois supplémentaires à la suite de la relocalisation du cinéma ; * les documents indiquant les éléments qui permettent de considérer que les atteintes à la propriété privée, le coût financier des deux opérations, les inconvénients d'ordre social ; - suggère de réhabiliter en logements sociaux les 25 logements existants en prenant en compte les nuisances sonores liées à l'avenue de Paris ; - considère que les documents d'estimation sommaire sont très vagues ; - demande ce que deviennent les locataires, les commerçants et quelles sont les indemnités prévues pour les logements dont l'ensoleillement diminue ; - s'interroge sur la sincérité du dossier du fait qu'il estime mensongère l'affirmation de la</p>	X				X X X X

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

	mairie sur l'illégalité des ouvertures de la façade Est du 36 avenue de Paris.					
(7) Mme Aude BERTHOIT 36, avenue de Paris	- conteste ce projet qui va peser sur les finances publiques du fait du coût des expropriations alors que la ville détient déjà en direct un patrimoine immobilier important qui lui permet de faire des logements sociaux et même de construire un hôtel de luxe et un second cinéma si elle le souhaite, le tout sans exproprier	X				
(8) M. et Mme PENNINGS	- demandent quel recours ils peuvent engager à l'encontre de cette opération qui est de nature à dévaloriser entièrement leur bien du fait de l'ampleur des bâtiments envisagés et en particulier de la perte d'ensoleillement de leur appartement ; - s'interrogent sur le fait que des restrictions très contraignantes sont appliquées sur les bâtiments environnants (2 rue de Montreuil et 3 rue Jean Moulin par exemple) et rien sur ce projet ; - contestent l'utilité publique de la construction d'un « hôtel de luxe 4 étoiles » en remplacement d'un hôtel existant très apprécié et très social ; - demandent si une étude d'opportunité a été réalisée par rapport à l'implantation de logements sociaux et de rechercher une réponse adaptée à l'agencement des lieux en respectant les principes du PADD.	X		X		X
(9) Habitante vincennoise	- considère : * que la construction d'un immeuble de 6 étages, situé en face du château et à l'entrée de ville porte atteinte à ce qui fait l'ADN de la ville sur le plan architectural et culturel ; * que cet ensemble avec un hôtel de luxe et des logements sociaux le jouxtant forme un tout qui constitue une atteinte aux règles d'une bonne mixité sociale ; * que la concentration d'autant de logements sociaux et d'un complexe de salles de cinéma en un point aussi stratégique situé à proximité du château et du centre-ville conduira à un bouleversement de tout l'écosystème urbain et social de la ville ; - demande que le projet soit amendé afin qu'il réponde aux attentes des vincennois et à leur attachement à tout ce qui fait l'art de vivre de Vincennes	X				
Pétition de copropriétaires du 1, rue Jean Moulin	- les signataires expriment leur profond désaccord pour le projet R+6 de l'avenue de Paris et de la rue de Montreuil pour les raisons suivantes : * le projet porte atteinte à la valeur architecturale et culturelle de leur immeuble où tout est d'habitude contrôlé par les Bâtiments de France pour ne pas dénaturer le site ;					X

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

<p>20, rue des Vignerons</p>	<p>bâtiments remarquables et en conservant tous les ingrédients de la vie urbaine actuelle : café, restaurant, hôtel de tourisme abordable ; - s'interroge sur l'utilité publique de la construction d'un hôtel 4 étoiles ; - relève que le dossier d'enquête comporte des contradictions par rapport au bâtiment du Blason et considère que le priver de sa toiture le dénaturerait complètement ; - suggère que l'opération intègre ce bâtiment soit en le restaurant, soit en le réhabilitant mais surtout pas en le dénaturant ; - souligne que l'opération ne doit pas renforcer la coupure urbaine de la RN34 mais au contraire procurer un espace apaisé entre le quartier sud et le centre ville.</p>	<p>X X</p>		<p>X</p>	<p>X</p>
<p>(3) Mme Chantal HELFER 32, rue Anatole France</p>	<p>- déclare que le déplacement voire l'agrandissement du cinéma ne pose pas de problème ; - souligne que Le Blason fait partie du paysage local et de la vie locale grâce entre autres à ses animations musicales et s'interroge sur le besoin de le remplacer par un hotel de luxe de 6 étages</p>	<p>X X</p>			
<p>(4) M. Bernard JULIENNE 28, rue Anatole France</p>	<p>- suggère que la seule solution acceptable pour remplacer l'immeuble actuel du 1, rue de Montreuil, est la construction d'un bâtiment qui soit l'image miroir de celui qui abrite l'office du tourisme.</p>		<p>X</p>		
<p>(5) M. Nicolas SMADJA 91230 MONTGERON</p>	<p>- déplore d'avoir pris connaissance de ce projet que début décembre 2016 sans aucune concertation préalable ou invitation à la participation du public de la mairie avant le démarrage de la procédure de DUP ; - trouve nécessaire que la maintien du restaurant El Gringo soit intégré dans le projet.</p>		<p>X</p>		<p>X</p>
<p>(6) M. Lilian TRONCHE 94140 ALFORTVILLE</p>	<p>- trouve dommageable qu'aucune proposition de reclassement soit faite à cet établissement ; - déplore le manque de concertation et d'information sur ce projet, aucune information ne figurant sur les bâtiments concernés par cette opération ; - déclare qu'il est contre le programme des aménagements envisagés qui ne prévoient aucun commerce et surtout qui ne proposent pas de reclassement pour les restaurants « El Gringo » et « Le Blason »..</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		<p>X</p>
<p>(7) M.Florent KIEKEN 94140 ALFORTVILLE</p>	<p>- déplore le manque d'informations et de concertation sur ce projet ; - demande pourquoi il n'a pas été proposé de relocaliser dans le voisinage immédiat les deux restaurants « El Gringo » et « le Blason à l'instar de ce qui a été fait pour le cinéma ; - s'oppose à l'idée de faire valoir une démarche d'utilité publique pour justifier la création d'un</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		<p>X</p>

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

	hôtel alors que des logements sociaux peuvent d'ores et déjà être construits au 3 avenue de Paris dans le cadre d'une négociation à l'amiable pour l'acquisition de la parcelle.					
(8) M. Maxime FLORIOT	Mêmes observations que celles de MM. SMADJA, TRONCHE et KIEKEN	X				
(9) M. Paul d'ETTEVE 127, rue de Fontenay	- demande si on peut arguer de la création de logements sociaux pour remodeler une ville ; - demande si l'expropriation ne devrait pas concerner que des parcelles exclusivement destinées à la création de logements sociaux ; - considère que l'opération décrite est sans rapport de proportionnalité avec les logements sociaux projetés et les nuisances et empiètement sur le droit de propriété excessifs au regard du résultat en terme de logements sociaux.	X X X				
(10) Mme Christiane GUENUT-MARSCH 4, rue de l'Égalité	- déclare que l'utilité publique du projet lui semble douteuse ; - déplore la disparition des endroits conviviaux que les vincennois apprécient : le cinéma indépendant à taille humaine, un bar/restaurant accueillant.	X X				
(11) Mme Evelyne CROMBEZ 13, avenue Franklin Roosevelt	- déclare au nom de toute l'équipe du cinéma leur impatience d'émigrer dans un lieu : * plus grand et qui permettra une cinquième salle qui manque actuellement pour l'équilibre de la programmation ; * plus moderne et convivial avec une programmation dans la même ligne art et essai ; - confirme que le cinéma ne sera pas transformé en multiplex	X			X	
(12) M. et Mme CADENE 2, rue Georges Huchon	- déclarent que ce projet est contraire aux engagements du maire de ne pas exproprier sur la Ville, engagement pris en réunion publique et par écrit ; - s'interrogent sur les motivations de ces expropriations et sur l'utilité publique du projet pour les raisons suivantes : * créer un hôtel de luxe froid et impersonnel est inutile et changera le caractère des lieux ; * Le Blason et El Gringo sont des endroits chaleureux, très populaires et fréquentés par les vincennois ; * le cinéma est fréquenté et aucune preuve d'un besoin d'agrandissement du cinéma n'est prouvée ; * la nécessité d'un parking supplémentaire n'est pas démontrée d'autant qu'il va congestionner les alentours et polluer. * l'ensemble immobilier des 30-32-34 n'a rien de dégradé alors qu'il existe des immeubles bien plus dégradés sur la commune.	X				X

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

(13) Mme Amélie BRAHMI-BADIZO Membre du Collectif des Citoyens Vincennes en Transition	<ul style="list-style-type: none"> - ne voit pas l'utilité de ce projet hormis les logements sociaux ; - déclare qu'elle est choquée par le déni total d'inscrire chaque projet dans le cadre d'une économie durable ; - considère complètement absurde le projet d'hôtel 4 étoiles du fait que l'offre hôtelière de qualité conventionnelle y est amplement suffisante voire trop représentée ; - souligne le traitement partial du projet d'expropriation des restaurants Le Blason et El Gringo et demande pourquoi ne pas relocaliser ces deux commerces à l'instar de ce qui est fait pour le cinéma Le Vincennes ; - trouve délirant de tout miser sur l'accueil des touristes ; - estime la construction de parkings de 5 niveaux de sous-sol sous des habitations et si près du château auront forcément un impact délétère sur la stabilité des fondations ; - n'est pas défavorable à l'agrandissement du cinéma mais demande où sera le charme d'une énième grosse structure à côté des franchises de cinémas bien connues. 	X	X	X	X	X	X	X	
(14) Mme Solange BARDOT 5, rue de Montreuil	<ul style="list-style-type: none"> - s'oppose à cette opération immobilière pour les raisons suivantes ; * l'obstruction de sa vue sur le donjon du château par des constructions de 5 étages ; * le projet lui paraît trop gigantesque et disproportionné ; * la perte de deux lieux emblématiques que sont El Gringo et le Blason serait très dommageable à l'esprit de quartier qui donne précisément à la ville son cachet ; * la construction de deux ensembles de 5 étages chacun va casser l'harmonie de l'architecture cosmopolite de styles disparates de la ville ; - doute de l'utilité publique de détruire pour construire un hôtel, à vocation privée, et les logements sociaux envisagés ne sauraient conférer au projet dans son ensemble un caractère d'utilité publique ; - trouve plus judicieux de rénover l'habitat existant ; - n'est pas persuadée qu'une offre d'hôtel de luxe soit un besoin même à côté d'un château ; - suggère qu'à minima le périmètre du projet soit réduit au 3 avenue de Paris, en ne construisant que le nouveau cinéma à cette adresse et de réaliser des logements sociaux à la place du cinéma dans des immeubles à taille plus réduite de 3 étages tout en conservant l'hôtel café brasserie Le Blason et le restaurant El Gringo. 	X	X	X	X	X	X	X	X
(15) M. Denis VERAUD et Valérie DEFONTAINE	<ul style="list-style-type: none"> - demandent si l'hôtel-Bar le Blason n'est pas un monument ancien remarquable de l'urbanisation vincennoise au cours des siècles et à ce titre situé dans le périmètre des Bâtiments 	X							

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

- demandent s'il existe une classification du cinéma « Le Vincennes » et si oui comment est-il protégé ?

X

ANNEXE 2 : Procès-verbal d'analyse des observations et de questionnement

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

**PROCES-VERBAL D'ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVES LORS DE L'ENQUETE UNIQUE PREALABLE A
L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SIS AUX 3, 30, 32,34 Avenue de PARIS, 1, rue de Montreuil à VINCENNES
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 du 18 octobre 2016**

L'analyse des observations a été réalisée selon les 5 thématiques suivantes :

- T1 : Utilité publique du projet : 136 observations
- T2 : Autres alternatives pour la réalisation du projet : 21 observations
- T3 : Caractéristiques du projet : 32 observations
- T4 : Impact sur le voisinage : 59 observations
- T5 : Concertation-Communication : 23 observations

I. Utilité publique du projet

L'objet de ce thème est de traiter les observations du public par rapport à l'opportunité et au bien-fondé de réaliser ce projet.

I.1. Utilité publique de toutes les composantes du projet

L'utilité publique de la création de logements sociaux n'est pas remise en cause de façon générale par les intervenants. Par contre, certaines personnes s'interrogent sur l'utilité publique d'un hôtel 4 étoiles, d'un restaurant panoramique et de la nécessité d'agrandir et de transférer le cinéma de l'autre côté de la rue.

Quelles sont les raisons qui motivent la qualification d'utilité publique pour l'ensemble du projet ?

I.2. Intérêt de ce projet pour les vincennois

De nombreux intervenants déplorent l'impact négatif du projet sur la vie du quartier du fait en particulier de la suppression de deux lieux jugés comme très conviviaux : Le Blason et El Gringo.

Quels seront les apports du projet aux conditions de vie (le « vivre ensemble ») des vincennois dans ce quartier ?

II. Autres alternatives pour la réalisation du projet

Plusieurs personnes ont proposé des solutions alternatives pour réaliser ce projet afin d'éviter des expropriations mais aussi d'en limiter l'impact au niveau du voisinage.

II.1. Limitation du projet au 3 avenue de Paris

La solution la plus fréquemment exprimée est de limiter le projet à la réalisation des logements sociaux et du parking au 3 avenue de Paris.

Quelle est la position de la mairie par rapport à cette proposition ?

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

II.2. Utilisation d'autres sites pour réaliser des logements sociaux

Plusieurs sites sont suggérés dont celui de la Banque de France situé rue de Montreuil.

Est-ce que ces solutions alternatives ont été envisagées et donc étudiées par la mairie ce qui pourrait permettrait d'éviter les expropriations des propriétaires et des exploitants commerciaux des immeubles des 30, 32, 34 avenue de Paris ?

III. Caractéristiques du projet

Le public a déploré de ne pas avoir pu se faire une idée précise des caractéristiques du projet du fait que le dossier ne présente qu'une indication en volume. Ils ont toutefois exprimé des observations sur l'intégration architecturale de ce projet, dans un contexte de covisibilité avec le château de Vincennes classé monument historique, compte tenu des dispositions édictées en particulier par le PLU et l'AVAP.

III. 1. Conformité avec le PADD

Le projet est-il conforme aux règles de base du PADD qui visent en particulier à éviter la densification et protéger l'hétérogénéité du bâti ? A-t-il fait l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ?

Le projet sera-t-il cohérent avec l'unité architecturale des bâtiments récemment construits à proximité ?

III.2. Réduction du gabarit du projet

Est-il envisageable de réduire le gabarit du projet du côté des 30-32-34 avenue de Paris en alignant la profondeur sur celle du 36 avenue de Paris et en réduisant la hauteur maximale afin de préserver les ouvertures du pignon du 36 avenue de Paris ?

IV. Impact sur le voisinage

IV.1 Impact sur le cadre de vie

Cette thématique a recueilli un grand nombre d'observations exprimées par les riverains du projet qui ont fait part de leur inquiétude du fait qu'ils seront directement impactés par cette opération.

Comment va être évalué l'impact du projet sur l'ensoleillement, la luminosité, la quiétude, l'intimité, la vue et la valeur immobilière des logements avoisinants au projet ?

Quelles sont les mesures qui seront prises pour réduire les diverses nuisances (bruits, poussières, vibrations) qui résulteront des travaux de réalisation du chantier ?

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

Quel sera l'impact de la création d'un parking et de nouveaux logements sur les flux de circulation de l'avenue de Paris et des rues avoisinantes ?

IV.2. Impact sur les constructions avoisinantes

La création d'un parking de cinq niveaux suscite beaucoup d'interrogations par rapport à la résistance des fondations et des murs des immeubles voisins.

Quelles sont les mesures qui seront prises pour garantir que cette réalisation ne génère pas de dégâts collatéraux majeurs sur les immeubles voisins ?

IV.3. Fenêtres qualifiées d'illégales du 36 avenue de Paris

Les propriétaires des logements concernés contestent la qualification et l'explication au sujet de l'illégalité de ces fenêtres figurant dans le dossier d'enquête.

Quelle est la position de la mairie par rapport aux arguments fournis par les propriétaires concernés pour justifier la légalité de ces ouvertures ?

V. Concertation-Communication

V.1. Concernant le projet

Plusieurs observations portent sur l'absence de communication et de concertation sur ce projet que certaines personnes ont découvert en cours d'enquête publique.

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

V.2. Concernant la procédure d'expropriation

Plusieurs personnes relèvent que la mise en œuvre de cette procédure d'expropriation est contraire à des propos ou à des écrits de la mairie qui aurait expliqué que les propriétaires des parcelles classées dans un emplacement réservé depuis la modification du PLU du 29 mars 2016 ne seraient pas expropriés mais seulement préemptés à l'occasion de la mise en vente de leurs biens.

Quelle est la politique de la mairie par rapport à la gestion des biens situés dans des secteurs classés en emplacement réservé ?

Le 22 décembre 2016



**Claude POUHEY
Commissaire-enquêteur**

**ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de la Commune
aux observations recueillies auprès du public lors de l'enquête.**

**REPONSES AUX QUESTIONS SOULEVEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR DANS LE CADRE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DES PARCELLES U 141, U 142, U 170 ET X 193**

I UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

I.1 Utilité publique de toutes les composantes du projet

Quelles sont les raisons qui motivent la qualification d'utilité publique pour l'ensemble du projet (s'agissant de l'hôtel 4 étoiles, du restaurant panoramique et de la nécessité de transférer le cinéma) ?

Les raisons qui justifient l'utilité publique du projet sont celles figurant au dossier d'enquête notamment s'agissant de la construction d'un hôtel et d'un cinéma, de garantir respectivement le développement économique et l'attractivité du territoire (justifications développées au point C.3.2 du dossier d'enquête DUP).

I.2 intérêt de ce projet pour les vincennois

Quels seront les apports du projet aux conditions de vie (le « vivre ensemble ») des vincennois dans ce quartier ?

Le projet supprimera certes un restaurant ainsi qu'un hôtel-restaurant mais renforcera l'attractivité du territoire en développant une offre jusqu'ici inexistante dans un secteur, l'hyper centre, qui ne manque pas d'établissements hôteliers ou de restauration de la gamme des deux établissements existants. Par ailleurs, le projet s'inscrit dans la politique de résorption des poches d'insalubrité et l'action municipale pour la disparition progressive de l'habitat indigne. Sur la parcelle sud, dans la partie habitation, les logements sont très petits (26m² moyen) avec des éléments de confort réduits à minima, l'entretien des parties communes et de l'enveloppe extérieure est très limité, et le caractère défraîchi de l'immeuble est un signe précurseur de dérive de l'état d'occupation des logements. Au nord, dans les parcelles U141 et U142, on compte 7 logements vacants sur 11. Pour mémoire par ailleurs, les façades sont dégradées et ont fait l'objet d'une injonction de travaux de ravalement. Créer à la place de cette situation, outre les activités économiques évoquées, des logements de qualité dont une partie seront sociaux dans un esprit de mixité sociale améliorera notablement la qualité du vivre-ensemble dans le secteur. Enfin, cette opération permettra au cinéma, élément clef de l'offre culturelle à Vincennes, de s'agrandir et faire évoluer ses salles suivant les normes sans interrompre son activité. Le projet favorise donc le maintien et le développement d'un lieu de convivialité essentiel et unique sur la ville. Aucune autre solution viable ne permet de concilier cet agrandissement et la continuité de l'exploitation.

II AUTRES ALTERNATIVES POUR LA REALISATION DU PROJET

II.1 limitation du projet au 3 avenue de Paris

Quelle est la position de la mairie par rapport à cette proposition ?

Il est impossible de limiter la réalisation des logements sociaux et du parc de stationnement sur l'unique parcelle du 3 avenue de Paris.

En effet, celle-ci d'une surface de 966 m², ne permettrait pas d'accueillir l'ensemble du programme fixé par les objectifs que sont le développement culturel et économique de la ville, à travers l'activité cinématographique, l'activité hôtelière, (cinq salles de cinéma, un complexe hôtelier avec restaurant).

Cette opération deviendrait donc irréalisable.

II.2 utilisation d'autres sites pour réaliser des logements sociaux

Est-ce que les solutions alternatives (site BDF) ont été envisagées et donc étudiées par la mairie ? ce qui pourrait permettre d'éviter les expropriations des propriétaires et des exploitants commerciaux des immeubles des 30, 32 et 34 avenue de Paris ?

D'autres solutions alternatives n'ont pu être envisagées, pour les raisons suivantes :

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

Il est évident que le départ du garage PEUGEOT sis 3 avenue de Paris, est une opportunité ; cela permettra de ne pas interrompre les représentations cinématographiques et d'assurer un transfert de cette activité dans de bonnes conditions, car la parcelle est située juste en face du cinéma actuel.

La bijouterie et la boutique d'habillement situées aux 32/34 avenue de Paris sont en inactivité depuis une vingtaine d'années, il est rarissime de trouver sur la commune de Vincennes des commerces à l'état d'abandon depuis aussi longtemps.

Par ailleurs, sur les parcelles de la Banque de France, il existe des bâtiments d'habitation en bon état, la planification des travaux et le transfert du cinéma ne se feraient pas dans des conditions idéales (coût onéreux et délais très longs), et il n'est pas certain que le site proposé soit en mesure d'accueillir ce projet.

Enfin, la nécessité pour la Ville de répondre aux impératifs de la loi SRU et d'accroître son taux de logements sociaux implique que même si elle recherche en permanence des sites pour réaliser des opérations, il lui est indispensable de saisir toutes les opportunités possibles qui se présentent à elle.

III CARACTERISTIQUES DU PROJET

III.1 conformité au PADD

Le projet est-il conforme aux règles de base du PADD qui visent en particulier à éviter la densification et protéger l'hétérogénéité du bâti ? a-t-il fait l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France ?

Le projet est bien conforme aux règles établis par le PADD, et il fera l'objet d'une demande de permis de construire laquelle devra être conforme aux dispositions du règlement du PLU ; à cette occasion le service territorial de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne sera consulté.

Le projet sera-t-il cohérent avec l'unité architecturale des bâtiments récemment construits à proximité ?

Le projet sera bien en cohérence avec l'ensemble architectural environnant, et conforme aux dispositions du règlement de l'AVAP.

III.2 réduction du gabarit du projet

Est-il envisageable de réduire le gabarit du projet du côté des 30-32-34 avenue de Paris en alignant la profondeur sur celle du 36 avenue de Paris et en réduisant la hauteur maximale afin de préserver les ouvertures du pignon du 36 avenue de Paris ?

Il n'est pas envisageable de réduire le gabarit du projet, considérant qu'il sera conforme aux dispositions réglementaires du PLU et du Code de l'Urbanisme, et, considérant qu'une réduction de la surface rendrait le projet très onéreux, et donc impossible à réaliser.

IV IMPACT SUR LE VOISINAGE

IV1 impact sur le cadre de vie

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

Comment va être évalué l'impact du projet sur l'ensoleillement, la luminosité, la quiétude, l'intimité, la vue et la valeur immobilière des logements avoisinants au projet ?

A ce stade, il est difficile de se prononcer. Naturellement le projet définitif fera l'objet d'un permis de démolir et d'un permis de construire délivrés dans le respect des dispositions du PLU et du Code civil.

Quelles sont les mesures qui seront prises pour réduire les diverses nuisances (bruits, poussières, vibrations) qui résulteront des travaux de réalisation du chantier ?

A ce stade, il est impossible de se prononcer. Tout dépendra de l'organisation du chantier mais bien évidemment dans le respect des règles de déconstruction en milieu urbain et dans le respect de l'environnement.

Quel sera l'impact de la création d'un parking et de nouveaux logements sur les flux de circulation de l'avenue de Paris et des rues avoisinantes ?

L'impact sur le flux de circulation sera très limité, aucune remarque particulière n'étant apparue lors de l'étude réalisée concernant l'implantation du parc de stationnement.

Par ailleurs, l'avenue de Paris étant une route à grande circulation, elle est à même d'absorber ce nouveau flux. Qui plus est, la situation actuelle (présence du cinéma sans parking utilisable pour sa clientèle) génère plus de nuisances en raison des stationnements intempestifs en pleine voie pour la dépose de certains spectateurs ou du comportement hésitant de certains automobilistes en recherche de place.

IV.2 impact sur les constructions avoisinantes

Quelles sont les mesures qui seront prises pour garantir que cette réalisation ne génère pas de dégâts collatéraux majeurs sur les immeubles voisins ?

Il est raisonnable de penser qu'avant travaux, le promoteur de l'opération réalisera un référé préventif.

IV.3 fenêtres qualifiées d'illégales du 36 avenue de Paris

Quelle est la position de la mairie par rapport aux arguments fournis par les propriétaires concernés pour justifier la légalité de ces ouvertures ?

Les plans de permis de construire de 1906 indique des jours de souffrance situés conformément au Code Civil à une hauteur de 1,90 m du plancher des 2^{ème} et 3^{ème} niveaux, on constate aujourd'hui une transformation par rapport aux plans d'origine, cette transformation n'a pas été autorisée et ces vues sont donc illégales (copie du plan en coupe de 1906).

V CONCERTATION - COMMUNICATION

V.1 concernant le projet

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

Un long article publié dans le numéro de septembre 2016 du Vincennes Information a détaillé le projet envisagé par la commune.

Cet article a motivé un article paru dans le Parisien au mois de juillet : <http://www.leparisien.fr/vincennes-94300/vincennes-le-cinema-va-demenager-avec-la-renovation-urbaine-31-07-2016-6007103.php>

Par ailleurs, le projet avait été présenté lors du Conseil municipal du 22 juin, et les débats sont comme toujours accessibles in extenso en version audio sur le site vincennes.fr

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

Les éléments de l'enquête publique ont été mis en valeur en une du site internet (où apparaissait l'article visible ici : <https://www.vincennes.fr/Actualites/Cadre-de-vie/Urbanisme/Cinema-logements-parking-et-hotel-avenue-de-Paris-enquete-publique-du-14-novembre-au-15-decembre>) tout au long de l'enquête.

L'enquête a aussi été valorisée dans la newsletter hebdomadaire de la Ville adressée chaque jeudi à plus de 4 000 abonnés, dans Vincennes info en novembre et décembre, et l'information a été reprise par la presse locale (Le parisien : <http://www.leparisien.fr/vincennes-94300/vincennes-ouverture-de-l-enquete-publique-pour-le-projet-de-la-rue-de-paris-13-11-2016-6323181.php> et 94citoyens.com : <https://94.citoyens.com/2016/relocalisation-du-cinema-et-projet-immobilier-en-enquete-publique-a-vincennes,14-11-2016.html>)

V2 quelle est la politique de la mairie par rapport à la gestion des biens situés dans des secteurs classés en emplacement réservé ?

Cette question a fait l'objet d'une réponse à une question posée par un conseiller municipal lors du conseil municipal du 17 février 2016 (ci-jointe) dont voici quelques extraits :

la Ville n'a aucunement l'intention de les exproprier de leur habitation aussi longtemps qu'ils souhaiteront y habiter et la maintiendront en bon état d'entretien. L'emplacement réservé n'a pas vocation à stigmatiser des propriétaires, mais à identifier des parcelles qui, le jour venu, sont le plus à même de permettre la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux qui soient viables.

Ainsi l'état du bâti particulièrement dégradé des immeubles situés 32 et 34 avenue de Paris, ainsi que la libération des locaux sis, 3, avenue de Paris justifie l'engagement de cette opération.

Il convient d'ajouter que cette opération ne se limite pas à l'assiette de parcelles en emplacement réservé. Le périmètre est plus large.

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

ANNEXE 4 : Certificats d'affichage établis par la Commune

République Française
Liberté Égalité Fraternité

 **VILLE DE VINCENNES**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**NOTIFICATION DE L’ARTICLE R 131-6 DU CODE DE L’EXPROPRIATION
POUR CAUSE D’UTILITE PUBLIQUE**

Je soussigné, Marc WALCH, adjoint au Maire délégué aux affaires juridiques et domaniales, certifie que le courrier de notification informant Madame Joëlle ABENSOR ep. TOUITOU, du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire relatif au projet d'acquisition par voie d'expropriation des parcelles cadastrées U 141, U 142, U 170 et X 193 sises, respectivement, 34, avenue de Paris, 32, avenue de Paris, 30, avenue de Paris et 3, avenue de Paris en vue de la construction de logements sociaux, d'un hôtel, d'un cinéma d'art et d'essai et d'un parking public, a été régulièrement affiché en mairie du 21 novembre 2016 au 15 décembre 2016 inclus en application des dispositions de l'article R 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Fait à Vincennes, le 16 décembre 2016

Pour le Maire et par délégation,

Marc WALCH
Adjoint au Maire délégué aux affaires juridiques
et domaniales

République Française
Liberté Égalité Fraternité

 **VILLE DE VINCENNES**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Marc WALCH, adjoint au Maire délégué aux affaires juridiques et domaniales, certifie que l'avis d'information relatif à l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire prescrites par l'arrêté 2016/3288 en date du 18 octobre 2016 concernant le projet d'acquisition par voie d'expropriation des parcelles cadastrées U 141, U 142, U 170 et X 193 sises, respectivement, 34, avenue de Paris, 32, avenue de Paris, 30, avenue de Paris et 3, avenue de Paris en vue de la construction de logements sociaux, d'un hôtel, d'un cinéma d'art et d'essai et d'un parking public, a été affiché du 28 octobre 2016 au 16 décembre 2016 inclus, sur l'ensemble des panneaux administratifs situés sur le territoire de la commune ainsi que sur des supports installés expressément au droit des immeubles concernés.

Les enquêtes conjointes se sont déroulées en mairie du 14 novembre 2016 au 15 décembre 2016.

Fait à Vincennes, le 19 décembre 2016

Pour le Maire et par délégation,

Marc WALCH
Adjoint au Maire délégué aux affaires juridiques
et domaniales