

**M. Claude POUHEY**  
16 Allée de la Toison d'Or  
94000 CRETEIL  
☎ : 01 49 80 12 62  
06 71 22 12 08  
✉ :claud.pouey@wanadoo.fr

Créteil le mercredi 30 novembre 2016

**Monsieur le Président du Territoire T10**  
**Paris Est Marne&Bois**

**Objet : Révision du PLU de la commune de Vincennes**  
**Votre arrêté n°2016-A-85 du 29 août 2016**  
**PJ : un rapport d'enquête accompagné de mes conclusions et avis motivé**

**Monsieur le Président,**

**L'enquête publique que vous avez prescrite par votre arrêté n°2016-A-85 du 29 août 2016 est terminée.**

**Je vous prie de trouver ci-joints :**

- le rapport et mes conclusions et avis motivé ;
- le registre d'enquête.

**Vous constaterez que j'ai délivré un AVIS FAVORABLE à la révision du PLU de la commune de Vincennes, assorti d'une recommandation.**

**Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'expression de ma très haute considération.**



**Claude POUHEY**  
**Commissaire Enquêteur**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05c-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 02/02/2017

**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
TERRITOIRE PARIS EST MARNE&BOIS  
COMMUNE DE VINCENNES**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VINCENNES**

**Conduite du 26 septembre au 28 octobre 2016**



**RAPPORT D'ENQUETE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision E16-088/77  
du Tribunal Administratif de Melun**

**Remis le 30 novembre 2016**

**Claude POUHEY**

## SOMMAIRE

\*  
\* \*

<b>I. Présentation de l'enquête</b>	<b>page 3</b>
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
<b>II. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>page 5</b>
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	
<b>III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>	<b>page 7</b>
III.1 Bilan de la procédure d'enquête	
III.2 Appréciation du dossier d'enquête	
<b>IV. Enjeux de l'opération</b>	<b>page 8</b>
<b>V. Analyse des observations</b>	<b>page 10</b>
V.1. Observations recueillies auprès du public	
V.1.1. Thématique 1 : justification de cette opération et cohérence avec la modification du PLU du 29 mars 2016	
V.1.2. Thématique 2 : demandes de modification du zonage ou questionnements sur certaines dispositions du PLU	
V.1.3. Thématique 3 : consultation du dossier	
V.2. Avis transmis par les personnes publiques associées	
V.2.1. Avis du SEDIF	
V.2.2. Avis du SIAAP	
<b>VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur (voir document spécifique)</b>	<b>page 18</b>

## RECUEIL DES ANNEXES

Annexe 1 : Mémoire en réponse du Territoire et de la Commune au procès-verbal des observations recueillies lors de l'enquête auprès du public et des avis des personnes publiques associées.

Annexe 2 : Certificat d'affichage produit par la Commune

## **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. 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois (EPT 10)\* qui a en charge la gestion, l'élaboration et l'évolution des PLU des communes de son territoire. Cela explique pourquoi le processus de validation du projet de modification du PLU, élaboré par la commune de Vincennes, est géré par le Territoire T10 depuis cette date.

#### **Les objectifs de la modification du PLU**

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.

Le PLU de la commune de Vincennes en vigueur actuellement a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mai 2007. Il a fait l'objet depuis cette date de 4 modifications dont la dernière fois le 29 mars 2016, cohérentes avec les orientations générales édictées par le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

Les objectifs de ce projet de modification sont :

- de maîtriser le processus de densification dans certains secteurs de la ville afin de garantir la préservation identitaire du tissu urbain vincennois ;
- de mettre à jour la liste des CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements ;
- de définir un linéaire commercial spécifique sur certaines zones de la ville.

La mise en œuvre de cette opération de modification du PLU nécessitant la réalisation d'une enquête publique conformément au cadre réglementaire présenté dans le paragraphe I.3, la commune a sollicité le Territoire T10 pour qu'il engage cette procédure.

\* 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,

## **I.2 Objet de l'enquête**

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a pris l'arrêté n° 2016-A-85 du 29 août 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet

### **La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes**

## **I.3. Cadre réglementaire de l'enquête**

La présente procédure d'enquête publique est encadrée sur le plan réglementaire par :

- Le Code de l'environnement et ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
- Le Code de l'urbanisme dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et notamment les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

Du fait qu'il s'agit d'une modification du PLU, elle relève plus particulièrement de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification du PLU doit être compatible avec les plans et schémas supra-communaux suivants :

- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) 2013-2020 approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;
- Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) 2014-2020 approuvé en juin 2013 ;
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) 2013-2030 adopté le 21 octobre 2013 ;
- Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) 2012-2020 arrêté le 14 décembre 2012 et du PCET (Plan, Climat Energie Territorial). 2012-2020 adopté le 17 décembre 2014 ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie) adopté le 5 novembre 2015.

Il doit également prendre en compte les dispositions des lois SRU, ENE, Grenelles I et II.

Les personnes publiques associées au projet de modification du PLU (Etat, Chambres consulaires, Collectivités Locales voisines, Territoires voisins...) ont été consultées par un courrier en date du 9 septembre 2016 (dont les accusés d'envoi figuraient dans le dossier d'enquête).

Cinq d'entre elles ont répondu pendant la période de l'enquête : le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France), le SIAAP (Service public de l'assainissement parisien), le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Ville de Saint-Mandé,

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Le Territoire T10 Paris est Marne & Bois a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Melun, par un courrier enregistré le 7 juillet 2016, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. Le Tribunal Administratif a désigné M. Claude POUHEY en tant que commissaire-enquêteur titulaire et Mme SOILLY en tant que commissaire-enquêteur suppléant par la décision référencée E16-088/77 du 26/07/2016.

### **II.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté territorial n°2016-A-85 du 29 août 2016 mis au point avec M. WICCART, Responsable Urbanisme à la Direction de l'Habitat de la commune de Vincennes.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 26 septembre 2016 au 28 octobre 2016 inclus et qu'un dossier d'enquête et un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition, aux heures d'ouverture habituelles du Centre Administratif de la commune, situé au 5 rue Eugène Renaud à Vincennes.

De plus, il a été indiqué que les propositions et contre-propositions pouvaient être également adressées au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse de la mairie de Vincennes.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 3 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le mercredi 28 septembre 2016 de 15h à 18h ;
- le samedi 15 octobre 2016 de 9h à 12h ;
- le vendredi 28 octobre 2016 de 15h à 18h00.

### **II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comprenait:

- **le volet administratif:**
  - Décision E16-088 du 26 juillet 2016 du Tribunal Administratif de Melun ;
  - Arrêté territorial n°2016-A-85 du 29 août 2016 ;
  - Parutions dans la presse des avis d'enquête publique.
- **la notice explicative comportant 5 chapitres :**
  - Introduction ;
  - Procédure de modification ;
  - Préservation identitaire du tissu urbain vincennois ;
  - Mise à jour de la liste des CINASPIC ;
  - Création d'un linéaire commercial spécifique.
- **le registre d'enquête.**

### **II.4 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été publié dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 7 et 28 septembre 2016 ;
- des Echos des 7 et 28 septembre 2016.

Il a été affiché à la mairie de Vincennes et sur les panneaux d'affichage municipaux comme l'attestent :

- les procès-verbaux de constat d'affichage établis le 9 septembre 2016 et le 3 octobre 2016 par la société SCP LE NAN et Frédéric PERTUISOT ;
- le certificat d'affichage établi par la mairie de Vincennes et joint en annexe 2.

## **II.5 Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 7 septembre 2016 dans les locaux du Centre Administratif en présence de M. RAYMOND Directeur de l'Habitat et de l'Urbanisme, M. WICCART Responsable de l'Urbanisme et M. POUHEY, Commissaire-enquêteur titulaire.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux du projet de modification du PLU et 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 des principaux secteurs concernés par les modifications apportées au PLU ;
- plusieurs visites de site à l'occasion des permanences et des réunions tenues avec les services de la mairie.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal transmis à M. WICCART le 2 novembre 2016. Le mémoire en réponse à ce procès-verbal a été présenté et commenté le 9 novembre 2016 par M. RAYMOND et M. WICCART. Il constitue l'annexe 1 du présent rapport.

## **II.6 Clôture de l'enquête**

Les 3 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté territorial. Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence soit le vendredi 28 octobre 2016.

### **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 publiques portant sur la modification d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté territorial n° 2016-A-85 du 29 août 2016.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté territorial précité ont été correctement appliquées comme l'attestent les constats d'affichage et le certificat d'affichage établi par la commune (cf. par. II.4).

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 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 et dans le bulletin municipal d'octobre 2016.

Une vingtaine 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.

A la clôture de l'enquête, le registre comportait 10 interventions écrites du public.

#### **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.

La notice explicative était constituée :

- d'une introduction présentant les 3 objectifs de cette opération (cf. paragraphe IV sur les ENJEUX) ;
- d'une présentation du cadre réglementaire et des différentes étapes de la procédure de modification ;
- d'une présentation des enjeux et des modifications à apporter au PLU afin d'atteindre les 3 objectifs de cette opération :
  - o la préservation identitaire du tissu urbain vincennois ;
  - o la mise à jour de la liste des CINASPIC ;
  - o la définition d'un linéaire commercial spécifique.

Ce document comprenait des plans et des photographies des îlots concernés ce qui le rendait facilement lisible et compréhensible.



## IV. ENJEUX DE L'OPERATION

Les objectifs de ce projet de modification sont :

- de maîtriser le processus de densification dans certains secteurs de la ville pour maintenir le paysage urbain dans sa diversité et pérenniser une architecture cohérente ;
- de mettre à jour la liste des CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements en cohérence avec la loi du 28 décembre 2015 relative à la notion de Résidence Autonomie, afin de justifier la diversité de l'habitat orienté vers une population spécifique ;
- de définir un linéaire commercial spécifique sur certaines zones de la ville afin de maintenir l'attractivité du commerce vincennois.

### IV.1 La préservation identitaire du tissu urbain vincennois

Dans certains secteurs de la ville, les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments dont la volumétrie trop importante ne s'intègre pas harmonieusement avec les immeubles existants avoisinants.

C'est le cas notamment dans des quartiers de la ville où sont implantés des bâtiments R+1, R+2 figurant en zone UV et où il est possible d'ériger des immeubles R+4 alors qu'ils sont limitrophes à la zone UM (zone où la hauteur des constructions est limitée à R+2 maximum).

L'objectif est d'apporter un rectificatif au plan de zonage en classant en zone UM 4 secteurs de la commune, qui étaient précédemment classés en zone UV cf. plan ci-dessous).

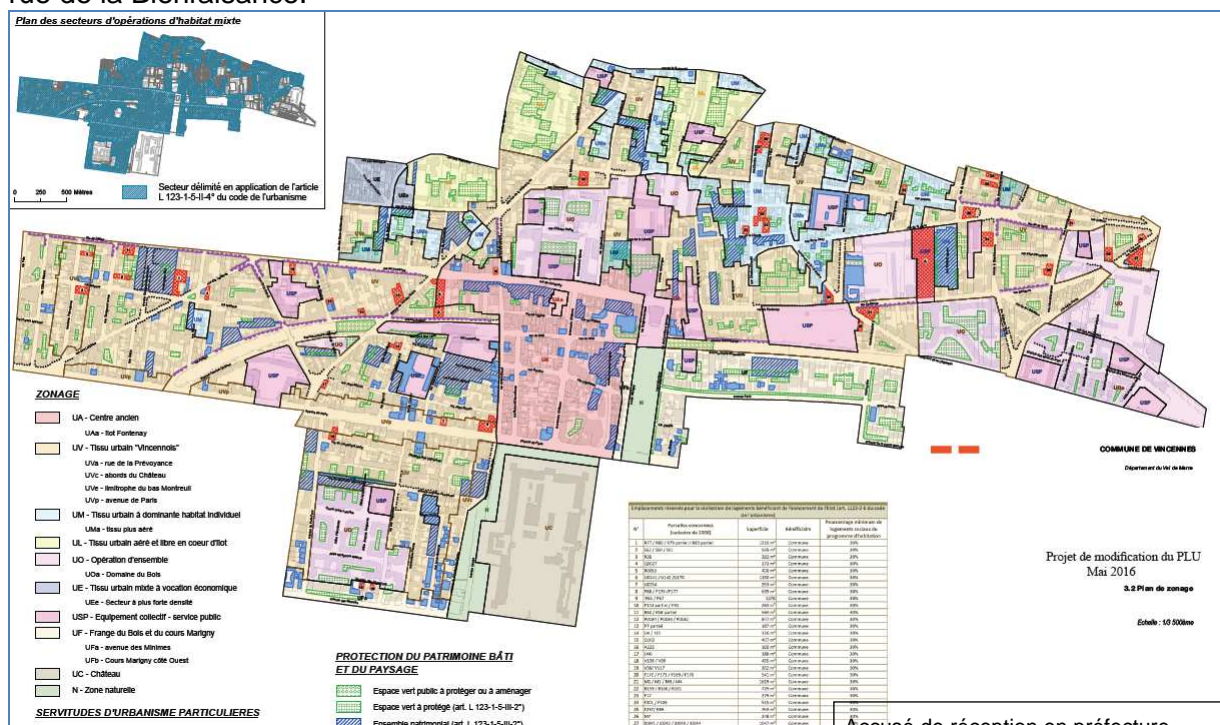
Il s'agit :

Secteur 1 : les immeubles répertoriés du n°224 au n°242 rue de Fontenay ;

Secteur 2 : les immeubles répertoriés du n°4 au n°14 rue de Strasbourg et du n°4 au n°12 rue de la liberté ;

Secteur 3 : les immeubles répertoriés du n°2 au n°34 rue du Maréchal Maunoury et n°17 avenue du Petit Parc ;

Secteur 4 : les immeubles répertoriés du n°202 au n°205 rue Diderot et du n°40 au n°54 rue de la Bienfaisance.



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05c-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 17/02/2017

Par rapport à la version du PLU résultant de la modification du 29 mars 2016, les évolutions des superficies sont les suivantes (extrait des pages 16 et 17 de la notice de présentation).

PLU Modifié le 29 mars 2016		Projet de modification du PLU	
Zones	Superficies (ha)	Zones	Superficies (ha)
UV	85,5	UV	84,3
UM	15,1	UM	16,2

Les conséquences réglementaires du changement de zonage de UV vers UM sont :

- la bande de constructibilité qui est de 20 mètres en zone UV passe à 15 mètres en zone UM ;
- le retrait des parties de construction comportant des baies par rapport aux limites parcellaires est de 8 mètres minimum en zone UV et passe à 4 mètres en zone UM ;
- le nombre de niveaux des constructions est limité à R+4 en zone UV alors qu'en zone UM il est au maximum de R+2 ;

#### **IV.2. La mise à jour de la liste des CINASPIC**

Conformément à la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, il y a lieu de mettre à jour la terminologie des résidences réservées aux personnes âgées. La nouvelle appellation est désormais « résidences autonomie ».

En conséquence, il est proposé de remplacer l'intitulé actuel « *les résidences dédiées aux personnes âgées (EHPAD-Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes et EHPA- Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées)* » par « *les résidences dédiées aux personnes âgées (les résidences autonomie, les résidences services seniors, les résidences de logements aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou de handicap)* ».

#### **IV.3. La définition d'un linéaire commercial spécifique sur certains secteurs de la ville afin de maintenir l'attractivité du commerce vincennois**

Les dispositions réglementaires actuelles permettent l'implantation de commerces, de bureaux ou d'activités, en rez-de-chaussée, sans distinction entre ces différentes destinations. La commune estime qu'il est utile de privilégier l'implantation des commerces en rez-de-chaussée dans certains quartiers vincennois.

Pour ce faire, il est proposé à travers le plan de zonage de définir un linéaire commercial spécifique où seule la destination de commerce sera possible, et d'interdire toute autre forme d'activité qui ne serait pas commerciale.

Les zones concernées sont :

- la zone UA Centre ancien dans sa totalité ;
- la zone UVp correspondant aux abords de l'avenue de Paris ;
- la zone UF ;
- la zone UO .

Ces secteurs concernés par un linéaire uniquement commercial sont distingués par des pointillés noirs sur le plan de zonage.

Les autres secteurs concernés par un linéaire de bureaux, d'activités ou de commerce sont distingués par des pointillés jaunes.

## **V. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **V.1. Observations recueillies auprès du public**

La présente enquête publique a donné lieu à 10 interventions inscrites dans le registre d'enquête. Le dépouillement de ces interventions a conduit à l'identification de 28 observations qui ont été analysées selon 3 thématiques décomposées en sous-thème :

Thématique 1 : Justification de cette opération et cohérence avec la modification du PLU du 29 mars 2016 (12 items) ;

s/t 1 : justification de cette opération

s/t 2 : cohérence avec la modification du PLU du 29 mars 2016

Thématique 2 : Demandes de modification du zonage ou questionnements sur certaines dispositions du PLU (14 items) ;

s/t 1 : demandes de modification du zonage ;

s/t 2 : questionnements sur certaines dispositions du PLU.

Thématique 3 : Consultation du dossier (2 items).

L'annexe 1 présente les réponses apportées par le Territoire T10 et la Commune de Vincennes à chaque observation.

L'appréciation du commissaire-enquêteur est structurée par sous-thème de chaque thématique.

#### **V.1.1. Thématique 1 : justification de cette opération et cohérence avec la modification du 29 mars 2016**

##### **V.1.1.1. Justification de cette opération**

###### **a) Observations de la famille LEBRETON, 9 rue Franklin Roosevelt**

1) s'étonnant qu'une modification du PLU soit engagée en septembre 2016 alors qu'une modification du PLU a eu lieu le 29 mars 2016 ;

2) considérant que le classement des 4 zones en UM ne semble pas justifié par le moindre changement dans la consistance des biens ou d'autre motif valable depuis la dernière modification ;

3) considérant que les motifs de sélection de ces parcelles par rapport à d'autres présentant les mêmes caractéristiques ne sont pas clairs

###### **Réponse du Territoire et de la Commune**

1) L'objet de la modification de 2015 portait sur la création d'emplacements réservés (validée en mars 2016), le départ du garage Ford situé au 230-232 rue de Fontenay qui a révélé un potentiel de densification du secteur 1, « rue des deux Communes-rue de Fontenay-rue de Belfort », ainsi une étude a permis de localiser 4 secteurs historiques susceptibles d'être densifiés.

2) Les motifs définis dans le projet de modification du PLU sont clairs :

- maîtriser la densification ;

- maintenir la diversité urbaine ;

- préserver l'identité d'un tissu urbain vincennois.

3) Les motifs sont clairs : empêcher la densification de certains secteurs représentant l'histoire urbaine de la ville en maintenant une faible densité et limiter leur mutabilité au profit d'opérations immobilières.

###### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le départ du garage Ford a été un élément déclencheur de la réalisation par la commune d'une étude visant à appréhender les effets de la densification de certains îlots de parcelles sur les caractéristiques du tissu et du patrimoine urbains vincennois et donc sur l'identité de la commune qui est déjà une des plus denses de France avec plus de 260 habitants à l'hectare.***

***Cette démarche est cohérente avec les orientations du PLU qui sont exposées dans le***

*rapport de présentation en page 74 et qui précisent en particulier la volonté de la commune « de maîtriser le processus de densification afin d'éviter la transformation systématique de la morphologie urbaine et de maintenir le paysage urbain dans sa diversité ».*

#### **V.1.1.2 Cohérence avec la modification du PLU du 29 mars 2016**

##### **a) Observations de Mme BLONDU et M. GANDEBOEUF 50 bis avenue Aubert**

- 1) s'étonnant de cette nouvelle modification du PLU après celle du 29 mars 2016
- 2) ne comprenant pas les objectifs que poursuit la mairie de Vincennes qui sont en contradiction avec la modification précédente du PLU qui a défini des emplacements réservés qui seront à terme remplacés par des immeubles, certains de ces emplacements réservés contribuant à la diversité du cadre bâti. Ils soulignent que la présente modification met en lumière l'incohérence de la précédente modification ;
- 3) demandant au commissaire-enquêteur de mettre cette modification en perspective de la précédente afin de donner un éclairage global sur les objectifs poursuivis par la mairie dans son plan d'urbanisme;

##### **Réponse du Territoire et de la Commune**

- 1) Un PLU est un document d'urbanisme qui fait l'objet d'une constante évolution, soumis aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme lequel a évolué considérablement ces dernières années ; ainsi, était-il nécessaire d'adapter le document communal.
- 2) Créer des emplacements réservés était une chose nécessaire et obligatoire, considérant les objectifs du Programme local de l'habitat dans lequel il est indiqué la réalisation de 110 logements sociaux par an. Aussi, le projet de modification du PLU n'est pas incohérent par rapport à la précédente modification.
- 3) Le raisonnement sur les objectifs poursuivis par le Territoire et la ville est de permettre certes l'évolution de l'urbanisme, mais également de maintenir une identité propre à des quartiers historiques.

##### **c) Observations de M. et Mme SALTERS 37, avenue de la République**

- 1) soulignant que cette modification du PLU de Vincennes, venant après celle du 29 mars 2016, démontre l'incohérence de la politique d'urbanisme de la commune. Ils mettent en avant le fait que la modification de mars 2016 va permettre à terme de détruire plusieurs dizaines d'habitations individuelles et d'îlots de verdure sur des parcelles qui ont été classées en emplacements réservés au profit d'une densification du tissu urbain.
- 2) demandant au commissaire-enquêteur, en raison des orientations contradictoires de la politique d'urbanisation de la commune, de refuser cette modification du PLU.

##### **Réponse du Territoire et de la Commune**

- 1) voir réponses ci-dessus. Par ailleurs, les emplacements réservés qui ont été désignés lors de la modification de mars 2016 permettra de réaliser des immeubles en parfaite cohérence avec les nouveaux textes de loi sur l'urbanisme (suppression des dents creuses, mixité sociale)
- 2) Il n'y a pas de contradiction entre le fait de respecter la loi sur la mixité sociale en menant une politique sociale de l'habitat et donc en proposant des emplacements réservés, et le fait de préserver des secteurs de la ville identifiés comme étant des ensembles urbains cohérents.

**d) Observation de M. et Mme CADENE 2, rue G. HUCHON) considérant que l'argumentation sur le sujet de la densification est en incohérence totale avec les emplacements réservés arrêtés lors de la précédente modification.**

**f) Observation de M. MOLLE relevant des incohérences entre les précédentes modifications adoptées en mars 2016 et cette nouvelle opération visant à maîtriser le processus de**

**densification et la diversité du tissu urbain.**

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Créer des emplacements réservés était une chose nécessaire et obligatoire, considérant les objectifs du Programme local de l'habitat dans lequel il est indiqué la réalisation de 110 logements sociaux par an. Aussi, le projet de modification du PLU n'est pas incohérent par rapport à la précédente modification

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'objet de la modification adoptée le 29 mars 2016 portait sur la création d'emplacements réservés afin de favoriser la construction de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre à terme le taux de 25% de logements sociaux (versus 10,3% actuellement) prescrit par la loi.***

***La commune est également obligée de créer des emplacements réservés si elle veut satisfaire les objectifs du Programme Local de l'Habitat qui a planifié la réalisation de 110 logements sociaux par an sur le territoire communal. Elle le fait en parfaite cohérence avec les nouveaux textes de loi sur l'urbanisme (suppression des dents creuses, mixité sociale, démolition des locaux insalubres, etc.).***

***Si effectivement on rapproche les deux opérations de modification, le bilan va dans le sens à terme d'une densification générale du territoire communal. La sélection des quatre secteurs concernés par cette modification correspond bien aux orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et aux objectifs fixés par la commune (cf. paragraphe IV sur les enjeux du projet) et en particulier celui de préserver des secteurs de la ville identifiés comme étant des ensembles urbains cohérents.***

***Ces deux opérations auraient pu être certainement réalisées en même temps ce qui aurait permis à la commune de mieux développer et assurer la cohérence de ces différents enjeux. Il est impératif que ce travail de clarification et de communication soit mis en œuvre auprès des habitants vincennois concernés.***

**V.1.2. Thématique 2 : Demandes de modification du zonage  
ou questionnements sur certaines dispositions du PLU**

Les observations relevant de cette thématique ont été analysées selon deux sous-thèmes :

- demandes de modification du zonage actuel ou projeté ;
- questionnements sur certaines dispositions réglementaires du PLU.

**V.1.2.1. Demandes de modification du zonage actuel ou projeté**

**a) Observation de Mme BLONDU et M. GANDEBOEUF 50 bis avenue Aubert sollicitant la transformation de l'emplacement réservé les concernant en zonage UM.**

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Ce n'est pas l'objet du projet de modification, une réflexion pourrait être envisagée lors d'une révision du PLU du Territoire.

**b) Observation de Mme CLERMONT-GALLERANDE et de M. BOURCIER, 7 bis rue de la Bienfaisance**

- 1) demandant pourquoi leur parcelle qui fait partie d'un emplacement réservé depuis la dernière modification n'a pas été classée en zone UM alors qu'elle accueille une « petite maison typique » de l'habitat de Vincennes ;
- 2) contestant le classement UM des parcelles des 42 et 54 de la rue de la Bienfaisance qui accueillent, d'après eux, des maisons qui ne sont pas le reflet de l'habitat historique de Vincennes.
- 3) demandant la sortie de leur parcelle des emplacements réservés et son classement en zone UM.

**Réponse du Territoire et de la Commune**

- 1) L'étude qui a abouti au présent projet de modification portait sur des secteurs constitués de plusieurs parcelles et non sur une ou deux parcelles
- 2) Dans le cas présent, il s'agit de maintenir une volumétrie urbaine intéressante historiquement et non de protéger une façade, la majorité des façades d'immeubles remarquables fait l'objet de protections particulières (périmètre de protection du Château, de l'Hôtel de ville, site patrimonial remarquable ex. AVAP). Cette modification n'a pas pour objet de valoriser ce patrimoine
- 3) Ce n'est pas l'objet du projet de modification, une réflexion pourrait être envisagée lors d'une révision du PLU du Territoire.

**c) Observation de M. et Mme LIMAIRES, 28 rue Charles Silvestri) demandant que leur parcelle n°F0237 du plan cadastral soit retirée de la liste des emplacements réservés**

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Ce n'est pas l'objet du projet de modification, une réflexion pourrait être envisagée lors d'une révision du PLU du Territoire.

**d) Observation de Mme BLONDU, M. GANDEBOEUF, 50 bis avenue Aubert**

- 1) demandant sur quels critères ont été choisis les quatre secteurs classés en UM.
- 2) demandant pourquoi leur maison a été classée en emplacement réservé alors qu'elle répond aux arguments avancés pour un classement en UM, ce qui pourrait permettre sa transformation en immeuble dans quelques années
- 3) sollicitant la transformation de l'emplacement réservé les concernant en zonage UM.

**Réponse du Territoire et de la Commune**

- 1) Les critères de sélection des 4 secteurs proposés en zone UM, ont été déterminés par la volumétrie de ces ensembles qu'il convenait de préserver, leur classement actuel en zone UV n'était pas en cohérence avec la typologie des lieux.
- 2) Si leur maison avait été située parmi ces ensembles, il est bien évident que celle-ci aurait été classée en zone UM, mais ce n'était pas le cas.

3) Ce n'est pas l'objet du projet de modification, une réflexion pourrait être envisagée lors d'une révision du PLU du Territoire.

**e) Observation de M. MOLLE :**

- 1) estimant que le changement de zonage pour les pavillons du n°40 au n° 54 de la rue de la Bienfaisance paraît moins justifié au regard de leur faible qualité architecturale. A l'inverse des maisons en brique typique de l'identité architecturale de Vincennes, comme celles du 7 et 7bis de la rue de la Bienfaisance qui ont été classées en emplacements réservés et qui sont vouées à terme à la démolition ;
- 2) demandant le classement en zone UM des parcelles adressées au 7 et 7bis de la rue de la Bienfaisance.

**Réponse du territoire et de la Commune**

- 1) Dans le cas présent, il s'agit de maintenir une volumétrie urbaine intéressante historiquement et non de protéger une façade, la majorité des façades d'immeubles remarquables fait l'objet de protections particulières (périmètre de protection du Château, de l'Hôtel de ville, site patrimonial remarquable ex.AVAP). Cette modification n'a pas pour objet de valoriser ce patrimoine
- 2) Ce n'est pas l'objet du projet de modification, une réflexion pourrait être envisagée lors d'une révision du PLU du Territoire

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Les demandes de suppression ou de retrait de parcelles des périmètres d'emplacements réservés ne rentrent pas effectivement dans le champ de la présente enquête publique. Les demandes de classement en zone UM ne peuvent être satisfaites que si elles remplissent les critères fixés par la commune en terme de volumétrie urbaine et d'intérêt patrimonial. Les refus annoncés par la commune semblent cohérents avec ce principe.*

**V.1.2.2. Questionnements sur certaines dispositions réglementaires du PLU**

- a) Observation de la famille LEBRETON, 9 rue Franklin Roosevelt estimant que la modification proposée en page 10 de la notice justificative de modification du secteur 3 est très étonnante parce qu'elle ne porte que sur une bande de terrain en longueur et non pas sur des parcelles complètes ;
- b) Observation de M. et Mme CADENE, 2 rue G. HUCHON, ne comprenant pas la logique de transformation de certaines zones en UM (page 10, bande uniquement) sur les lieux mentionnés ;

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Le parcellaire choisi n'est pas partiel, il s'agit donc bien d'une emprise totale des parcelles.

**b) Observations de M. et Mme CADENE, 2 rue G. HUCHON, demandant pourquoi :**

- 1) les prescriptions concernant le linéaire commercial se limitent au centre-ville ;
- 2) les activités d'artisanat et de bureaux ont été retirées dans les articles UA2 et UV1.

**Réponse du Territoire et de la Commune**

- 1) non, le linéaire commercial ne se limite pas au centre-ville, il y a une mauvaise lecture du document
- 2) pour favoriser l'implantation de commerces.

**f) Observation de Mme FRENOY et M. SIMONIN 3bis, rue de la Bienfaisance reconnaissant que classer certains secteurs en UM est un avantage mais qu'étant donné les dérogations pouvant être accordées par la mairie lors des demandes de permis de construire, le classement en UM ne préserve en rien les riverains qui risquent de se retrouver avec une construction plus importante que ce qui est préconisé par le PLU**

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Le but de cette modification est de préserver ces secteurs, il n'y aura donc pas de dérogation pour

densifier ces parcelles.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La commune a apporté des précisions sur :***

- ***le fait que ce sont bien des îlots de parcelles entières qui ont été classés en zone UM, y compris pour le secteur n°3 ;***
- ***les prescriptions devant permettre le développement d'un linéaire commercial spécifique sur certains secteurs de la ville afin de maintenir l'attractivité et de favoriser l'implantation de commerces vincennois au détriment des bureaux et de l'artisanat dans certains quartiers ;***
- ***le fait qu'il n'y aura pas de dérogation pouvant favoriser la densification de ces îlots.***



**V.1.3. Thématique 3 : Consultation du dossier**

a) Observation de M. et Mme CADENE, 2 rue G. HUCHON, déplorant que cette consultation n'ait donné lieu qu'à une seule permanence le samedi sur la période d'enquête.

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Un seul samedi de permanence du commissaire-enquêteur semble suffisant, compte-tenu du nombre des personnes qui se sont déplacées ce jour là.

b) Observation de M. FABREGUETTES suggérant de mettre en ligne sur le site officiel de la mairie de Vincennes le nouveau plan de zonage et d'informer de son existence via le journal municipal

**Réponse du Territoire et de la Commune**

Le dossier a été mis en ligne le 03 octobre 2016.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Les 3 permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées sur des jours différents de la semaine dont un samedi. Cette programmation a globalement donné satisfaction à la vingtaine de personnes qui sont venues consulter le dossier d'enquête.*

*Suite aux demandes de plusieurs personnes et du commissaire-enquêteur, le dossier a été effectivement mis en ligne sur le site de la commune ce qui a été très apprécié par le public vincennois.*

## **V.2. Avis transmis par les personnes publiques associées**

L'analyse des avis des personnes publiques associées a donné les résultats suivants :

- 3 avis sont favorables ou n'expriment pas de remarques au projet : Conseil Départemental du Val-de-Marne, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Ville de Saint-Mandé ;
- 2 avis expriment des observations qui sont reprises ci-dessous : SEDIF et SIAAP.

### **V.2.1. Avis du SEDIF**

**Le SEDIF précise que le projet de modification du PLU n'appelle pas d'observation particulière à l'égard des équipements du SEDIF. Il attire toutefois l'attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau.**

#### **Réponse du Territoire et de la Commune**

La ville tient déjà compte des avis du SEDIF lors de demandes de permis de construire

### **V.2.1 Avis du SIAAP**

**Le SIAAP signale qu'il dispose d'un ouvrage public de transport d'eaux pluviales traversant le territoire de la commune de Vincennes et d'une importance hydraulique capitale dans le système d'assainissement francilien. A ce titre, il exprime le souhait que les préconisations de son RSA (Règlement du Service d'Assainissement) ainsi que les principales dispositions générales soient à minima rappelées dans les projets d'aménagement (PADD), les dispositions générales du PLU ou dans les articles 3 « Accès Voirie » et/ou 4 « Desserte par les réseaux » du règlement des zones de PLU.**

#### **Réponse du Territoire et de la Commune**

A voir lors de la révision des documents d'urbanisme qui se fera à l'échelle du Territoire

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Dont acte.***

**VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 30 novembre 2016**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**