

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 7 DECEMBRE 2021
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2021-154

OBJET : Arrêt du bilan de concertation de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par déclaration d'utilité publique (DUP) sur le secteur 3 et 30 à 34, avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes.

Membres en exercice	90
Présents titulaires	59
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	25
Absents	6

Votants	84
Abstention	1
Suffrages exprimés	83
Pour	83
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN, Véronique CHEVILLARD, Florence CROCHETON-BOYER, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Monique FACCHINI, Christian FAUTRE, Dorine FUMEE, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Laurent LAFON, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Marie-Hélène MAGNE, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Florentine RAFFARD, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Yann VIGUIE, Annick VOISIN, Julien WEIL.

Représentés :

Jacqueline BENHAMED représentée par Philippe LHOSTE, Eveline BESNARD, représentée par Marc MEDINA, Jean-Luc CADEDDU représenté par Thierry BARNOYER, Emmanuel CHAMPETIER représenté par Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON représenté par Charlotte LIBERT-ALBANEL, Stéphane CHAULIEU représenté par Bruno BORDIER, Michel DESTOUCHES représenté par Virginie TOLLARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Michel DUVAUDIER représenté par Sophie AMAR, Téo FAURE représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Benoît GAILHAC représenté par Hervé GICQUEL, Brigitte GAUVAIN représentée par Annick VOISIN, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVE représentée par Marie-France PARRAIN, Anne KLOPP représentée par Jean-Philippe GAUTRAIS, Pierre LEBEAU représenté par Eric BENSOUSSAN, Céline MARTIN représentée par Eric BENSOUSSAN, Pascale MOORTGAT représentée par Pierre-Michel DELECROIX, Déborah MUNZER représentée par Jean-Paul DAVID, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ représentée par Sophie AMAR, Catherine PRIMEVERT représentée par Thierry BARNOYER, Germain ROESCH représenté par Sylvain BERRIOS, Aurore THIROUX représentée par Tatiana SAUSSEREAU, Céline VERCELLONI représentée par Sylvie CHARDIN, Jacqueline VISCARDI représentée par Florentine RAFFARD.

Absents :

Christian CAMBON, Gilles CARREZ, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Delphine FENASSE, Nassim LACHELACHE.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 7 DECEMBRE 2021

OBJET : Arrêt du bilan de concertation de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par déclaration d'utilité publique (DUP) sur le secteur 3 et 30 à 34, avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux (EPT), notamment son article 59,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81, 115, 123 et 148,

VU la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment son article 60,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment ses chapitres I et II,

VU le décret n°2015-1663 du 11 décembre 2015 relatif à la création de la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n°10 Paris Est Marne & Bois dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

VU la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi « ASAP »),

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5219-1 et L.5219-5,

VU le code de l'environnement,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6,

VU le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 30 mai 2007, modifié à plusieurs reprises et pour la dernière fois le 1^{er} octobre 2019;

VU la convention d'intervention foncière signée le 29 avril 2021 entre la commune de Vincennes et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur l'ensemble du territoire communal,

VU l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2013,

VU la délibération n°20-50 en date du 8 juin 2020 du Conseil de Territoire Paris Est Marne & Bois approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable de l'opération d'aménagement et de requalification du site 3, avenue de Paris et 30-34 avenue de Paris à Vincennes,

VU la délibération n°20-188 en date du 8 décembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, arrêtant le bilan de la concertation de l'opération de requalification urbaine du 3 et 30 à 34, avenue de Paris à Vincennes,

VU la délibération n° DC2021-46 en date du 8 décembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU au profit de l'EPFIF sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes,

VU la décision, après examen au cas par cas sur le dossier, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France par arrêté préfectoral n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Vincennes,

VU la délibération N°DC2021-116 en date du 5 octobre 2021 du Conseil Territorial, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par DUP sur le secteur 3, 30-34, avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes,

VU le rapport de synthèse des observations formulées sur le registre 'papier' et le registre dématérialisé de la concertation,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée du 18/10 au 14/11/2021 conformément aux modalités fixées par la délibération territoriale n°DC2021-116 en date du 5 octobre 2021,

CONSIDERANT qu'à l'issue de la concertation, le bilan doit être arrêté,

CONSIDERANT que dans le cadre de la poursuite de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU, une enquête publique aura lieu présentant le dossier de DUP et ses annexes, comprenant notamment le dossier de mise en compatibilité du PLU, l'évaluation environnementale de cette dernière, et le bilan de la concertation susmentionné.

Après avis favorable de la Commission Territoriale urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et politique de l'habitat en date du 6 décembre 2021,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

CONFIRME que la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par DUP sur le secteur 3, 30-34 avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération n°DC2021-116 en date du 5 octobre 2021.

ARTICLE 2 :

ARRETE le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par DUP sur le secteur 3, 30-34 avenue de Paris/1, rue de Montreuil à Vincennes.

ARTICLE 3 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1
et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

SYNTHESE ET BILAN DE LA CONCERTATION

**Concertation sur la mise en compatibilité
du Plan local d'Urbanisme de Vincennes
au titre du L130-2 du Code de l'Urbanisme**

Site 3, 30-34, avenue de Paris et 1, rue de Montreuil

Octobre_Novembre 2021

SOMMAIRE

1. Contexte de la concertation	3
Le projet envisagé	3
Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes	4
▪ <i>Evolution du rapport de présentation</i>	4
▪ <i>Evolution du règlement</i>	4
▪ <i>Evolution du plan de zonage</i>	6
Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable tels que définis et approuvés par le Conseil de territoire du 5 octobre 2021	7
2. Synthèse des contributions et réponses apportées	13
Procédures_Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et intérêt général de l'opération_Politique publique foncière.....	13
Architecture, patrimoine, densification	14
La programmation.....	15
Dimension environnementale	17
3. Future évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et suite de la procédure (enquête publique de DUP valant mise en compatibilité du PLU (MECPLU ou MECDU))	18
Annexes (contributions)	18

1. Contexte de la concertation

La concertation qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 14/11/2021 inclus portait sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes.

Cette mise en compatibilité du PLU intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le site du 3, 30 à 34, rue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes lancée par le Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois du 6 avril 2021. Le projet d'aménagement de ces parcelles vise à lutter contre la dégradation et la vétusté des immeubles par la restructuration de l'îlot et par la suppression de bâtiments vieillissants, en permettant la construction de logements sociaux favorisant la mixité sociale, la requalification du bâti à proximité immédiate du château de Vincennes et le développement du tourisme et des activités économiques.

Cette concertation est une conséquence de la décision n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021, par laquelle la Mission Régionale de Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a demandé de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Vincennes.

En effet, l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, actualisé par la loi ASAP du 7/12/2020, stipule que la « mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale » fait l'objet d'une « concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Le dossier de mise en compatibilité du PLU soumis à la concertation précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du projet faisant l'objet de l'utilité publique. Il se compose :

- D'une présentation du projet objet de la demande d'utilité publique
- D'une analyse du document d'urbanisme en vigueur
- De la présentation des pièces du PLU mises en compatibilité

3

Le projet envisagé

La commune de Vincennes souhaite la réalisation d'une opération permettant de requalifier deux ensembles immobiliers dégradés en initiant la construction de logements sociaux, d'un parking, d'un espace culturel pour le développement de l'activité cinématographique, d'un local culturel, de commerces et d'une structure hôtelière permettant le développement de l'activité économique et touristique autour du château de Vincennes et divers points d'intérêt touristique.

Ces deux ensembles immobiliers se composent de bâtiments sis 3 avenue de Paris et 30-34 avenue de Paris/1 rue de Montreuil formant un îlot à requalifier tant sur la partie habitation que sur les locaux d'activité.

Le projet envisagé a pour visées :

- Le renouvellement urbain par la résorption du bâti dégradé,
- La réalisation de logements dont 50% de logements sociaux,
- La redynamisation de l'activité économique ainsi que le développement de l'activité touristique par la réalisation d'un hôtel, d'un restaurant, de commerces, d'un cinéma et de stationnement en sous-sol correspondant aux besoins de l'opération.

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes

Il appartient de mettre en compatibilité la réglementation du secteur UVp, en mentionnant de manière spécifique l'autorisation donnée à l'affectation des rez-de-chaussée en hébergement hôtelier, équipements culturels ou CINASPIC

Ainsi, il est créé un secteur UVp1 dont la réglementation conserve la rédaction appliquée actuellement au secteur UVp.

Il est créé un secteur UVp2, qui correspond au périmètre du projet dans lequel le changement de destination sera autorisé.

▪ **Evolution du rapport de présentation**

Le rapport de présentation est complété par la présente note explicative qui sera annexée au rapport de présentation.

La superficie des nouveaux secteurs UVp1 et UVp2 qui remplaceront ensemble UVp, sera de 5,36 hectares pour UVp1 et de 0,14 hectare pour UVp2. Ces superficies correspondent ensemble exactement à la superficie du secteur UVp actuel de 5,5 hectares.

Le rapport de présentation sera également complété par un rapport sur les incidences environnementales, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité du PLU de Vincennes, actuellement en cours de réalisation, qui sera intitulé « Evaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Vincennes ». Pour précision, cette évaluation environnementale a été demandée par l'Autorité Environnementale par arrêté n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 suite à la saisine par la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4

▪ **Evolution du règlement**

Le règlement de la zone UV sera modifié de la façon suivante :

- Au tout début de la ZONE UV :
« (...) *Les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2 correspondent aux abords de l'avenue de Paris* (...) »
- L'ARTICLE UV 1 portant sur les occupations et utilisations du sol interdites devient (modification du paragraphe 8) :
« *Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :*
(...)
8. dans le secteur ~~UVp~~ UVp1, et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »
- L'ARTICLE UV 2 portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières devient (modification du paragraphe 4 et ajout de deux paragraphes, 4bis et 4ter) :

« Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

(...)

4. dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités d'artisanat et commerce de détail* ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;

4bis. dans le secteur UVp2 les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à une activité d'hébergement hôtelier ;

4ter. dans le secteur UVp2 le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une affectation d'équipement culturel ou CINASPIC. Il en est de même en cas démolition reconstruction ;

(...) »

Seront également modifiés les articles suivants de l'ARTICLE UV 10 portant sur la hauteur maximale des constructions :

- L'ARTICLE 10.1.1.1 La hauteur de façade :

« (...)

Dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, la hauteur de façade* (Hf) est portée à **18mètres.**

(...) »

- L'ARTICLE 10.1.2 **Le nombre de niveaux** :

« (...)

Dans les secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

(...)

Le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3.50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception ~~de~~ des secteurs ~~UVp~~ UVp1 et UVp2 et des terrains concernés par un linéaire commercial,

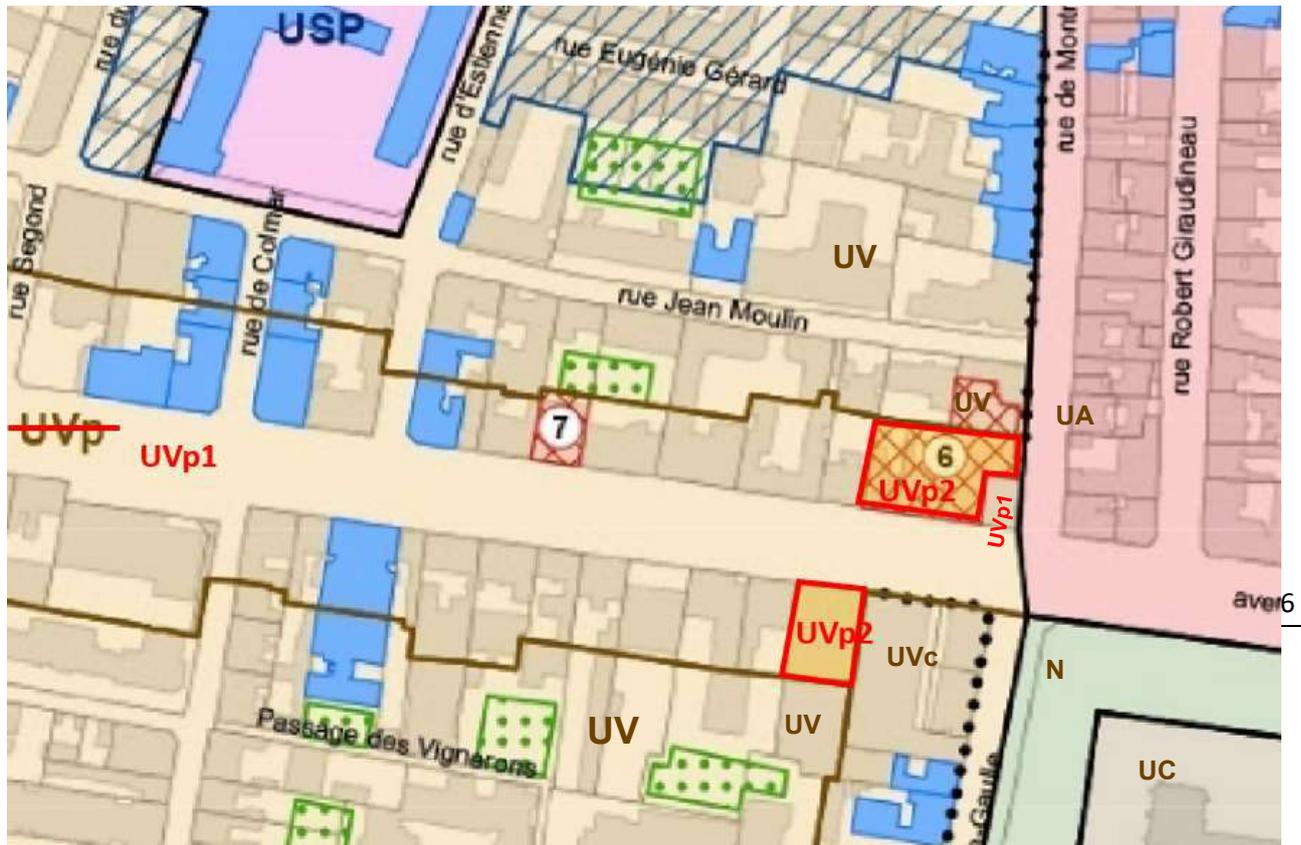
(...) »

▪ **Evolution du plan de zonage**

Le plan de zonage est complété :

- Du secteur UVp2 sur les parcelles cadastrées U141, U142, une partie de la parcelle U170, et une partie de la parcelle X193.
- De la zone UVp1.

Plan de zonage modifié du secteur :



Extrait du plan de zonage modifié du PLU Vincennes

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable tels que définis et approuvés par le Conseil de territoire du 5 octobre 2021

Pour rappel, les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Vincennes sont les suivants :

- Adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes en vue de la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre d'une opération d'aménagement située au 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil
- Pour ce faire, adapter la réglementation de la zone UVp afin de permettre l'installation d'un local culturel en rez-de-chaussée au 1, rue de Montreuil, et la réalisation d'une partie d'un rez-de-chaussée affectée à une activité d'hébergement hôtelier d'une construction nouvelle au 3, avenue de Paris

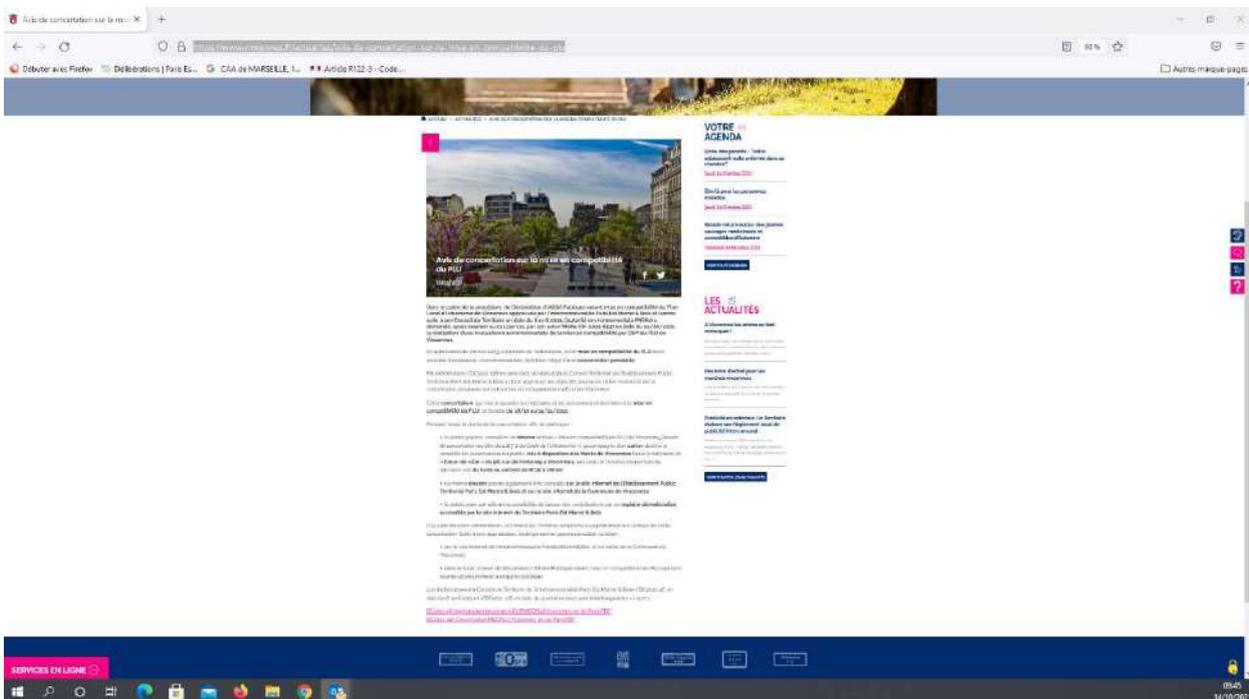
La concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme s'est tenue du 18 octobre au 14 novembre 2021.

Les modalités de la concertation préalable mises en œuvre ont été les suivantes :

- Un avis d'information a annoncé, avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de clôture de la concertation :

- sur le site internet de la Commune de Vincennes

<https://www.vincennes.fr/actualites> :



et sur celui du Territoire ParisEstMarne&Bois <https://www.parisestmarnebois.fr> :

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Paris Est Marne & Bois. The page title is "Avenue de Paris". The main content is an "AVIS DE CONCERTATION" (Public Consultation Notice) dated 18/10 to 14/11/2021 regarding the "mise en compatibilité du PLU de Vincennes par DUP sur le secteur du 3 et 30-34, avenue de Paris/L, rue de Montreuil". The notice is published on 8 October 2021. It details the process of updating the Local Urban Plan (PLU) of Vincennes in accordance with the Declaration of Public Utility (DUP) and the environmental evaluation process. It states that the consultation is open from October 18 to November 14, 2021. The notice provides information on how to consult the project files, including a physical location at the Mairie de Vincennes and an online portal. It also mentions that the consultation will be held in French and that the project files are available in French and English. The notice concludes with the date of the Council of the Territory's decision on October 5, 2021.

• par affichage aux emplacements réservés à cet effet au siège de l'Établissement Public Territorial à Champigny-sur-Marne (14, rue Louis Talamoni), en Mairie de Vincennes (53bis, rue de Fontenay) ainsi que sur les panneaux administratifs (cf. le certificat délivré par la Commune de Vincennes et par l'EPT Paris Est Marne & Bois joints au présent bilan) :



AVIS DE CONCERTATION

Ouverture de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes - dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur du 3 et 30-34, avenue de Paris 1, rue de Montreuil à Vincennes - 94300 (selon l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme et suivants)

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) visant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes initiée par l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois lors du Conseil de Territoire du 6 avril 2021, l'association intercommunale (I.M.A.E.) a demandé, après examen au cas par cas, par son avis n°PMAE-108-2021-6337 en date du 20/06/2021, la réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Vincennes.

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Par délibération n°DC 2021-116 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a donc approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable sur cette mise en compatibilité du PLU de Vincennes.

Cette concertation, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se tiendra du 10/10 au 14/11/2021.

Pendant toute la durée de la concertation, afin de participer :

- le public pourra consulter un dossier intitulé « Mise en compatibilité du PLU de Vincennes. Dossier de concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme », accompagné d'un cahier destiné à recueillir les observations du public, mis à disposition à la Mairie de Vincennes (dans le bâtiment dit « Cœur de ville », site 98, rue de Fontenay à Vincennes, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment soit du lundi au samedi de 8h30 à 18h00)
- ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et sur le site internet de la Commune de Vincennes
- le public aura par ailleurs la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire Paris Est Marne & Bois

A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT ParisEstMarne&Bois et sur celui de la Commune de Vincennes
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique visant la mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique

• cet avis a fait l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département (dans le Parisien du 11 octobre 2021) :

ANNONCES JUDICIAIRES & LÉGALES

Le Parisien du 11 octobre 2021

LES MARCHÉS PUBLICS
Demandes de soumission
http://www.parisestmarnebois.fr

Marchés
de 90 000 Euros

VILLE
DIVRY-SUR-SEINE

Mairie de Vincennes
Demandes de soumission
http://www.parisestmarnebois.fr

Mairie de Vincennes
Demandes de soumission
http://www.parisestmarnebois.fr

AVIS DE CONCERTATION
sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

Le public pourra consulter un dossier intitulé « Mise en compatibilité du PLU de Vincennes. Dossier de concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme »

Le public aura par ailleurs la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire Paris Est Marne & Bois

ATOUT-PROX-ANDROMÈDE
Demandes de soumission
http://www.parisestmarnebois.fr

Divers sociétés

AVIS DE CONCERTATION
sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

Insertions diverses

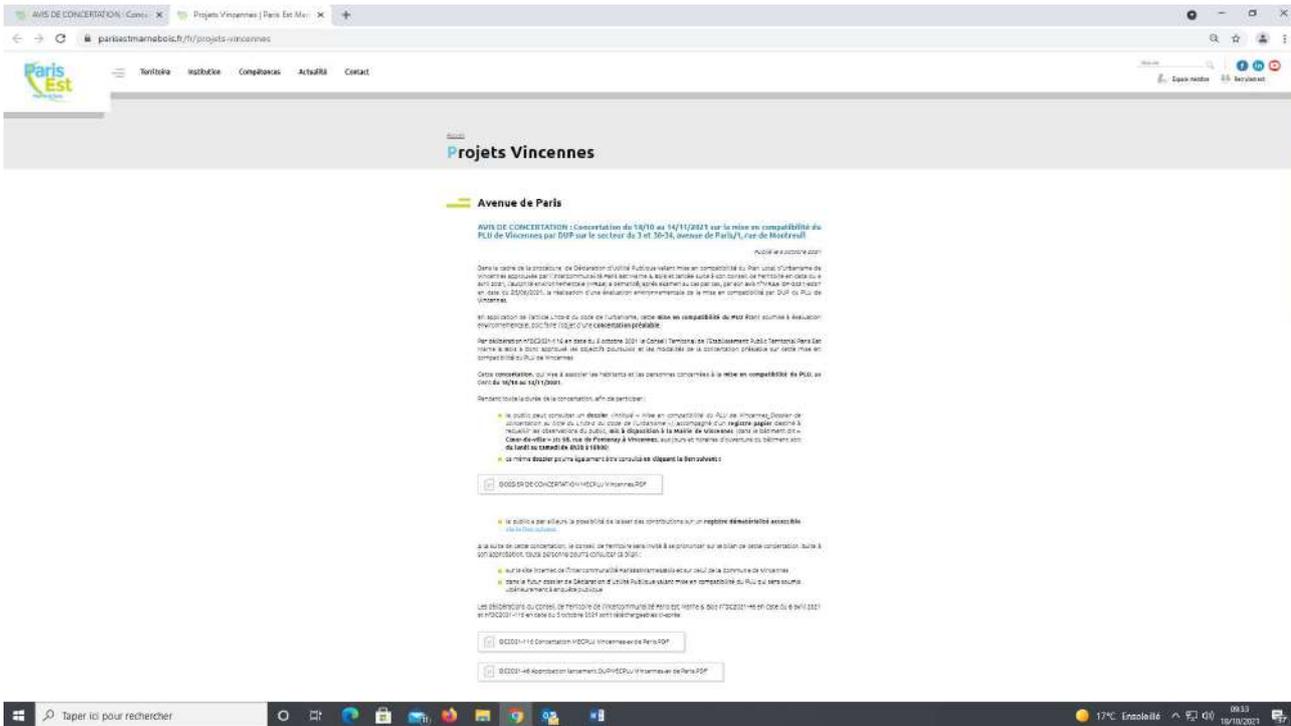
AVIS DE CONCERTATION
sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

AVIS DE CONCERTATION
sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

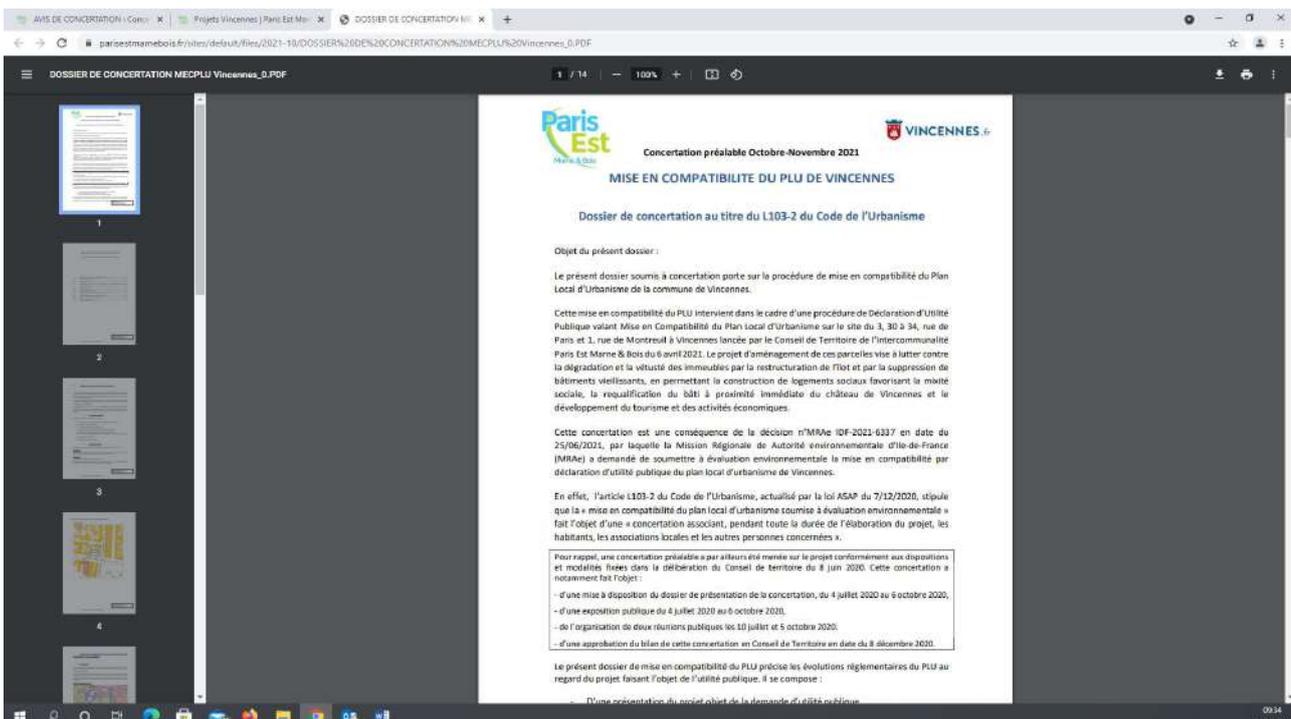
Mairie de Vincennes
Demandes de soumission
http://www.parisestmarnebois.fr

Le Parisien
Publiez votre annonce légale avec Le Parisien
Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h
 Paiement 100% sécurisé
 Formulaires pré-remplis pour une annonce
 Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

- **La concertation s'est déroulée du 18/10 au 14/11/2021 inclus**, pendant ces dates :
 - un dossier accompagné d'un cahier destiné à recueillir les observations du public a été mis à disposition du public à la Mairie de Vincennes (dans le bâtiment dit « Cœur-de-ville » sis 98, rue de Fontenay à Vincennes, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment soit du lundi au samedi de 8h30 à 18h00) (cf. *le certificat délivré par la Commune de Vincennes et par l'EPT Paris Est Marne & Bois joints au présent bilan*);
 - ce même dossier a pu également être consulté sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial :

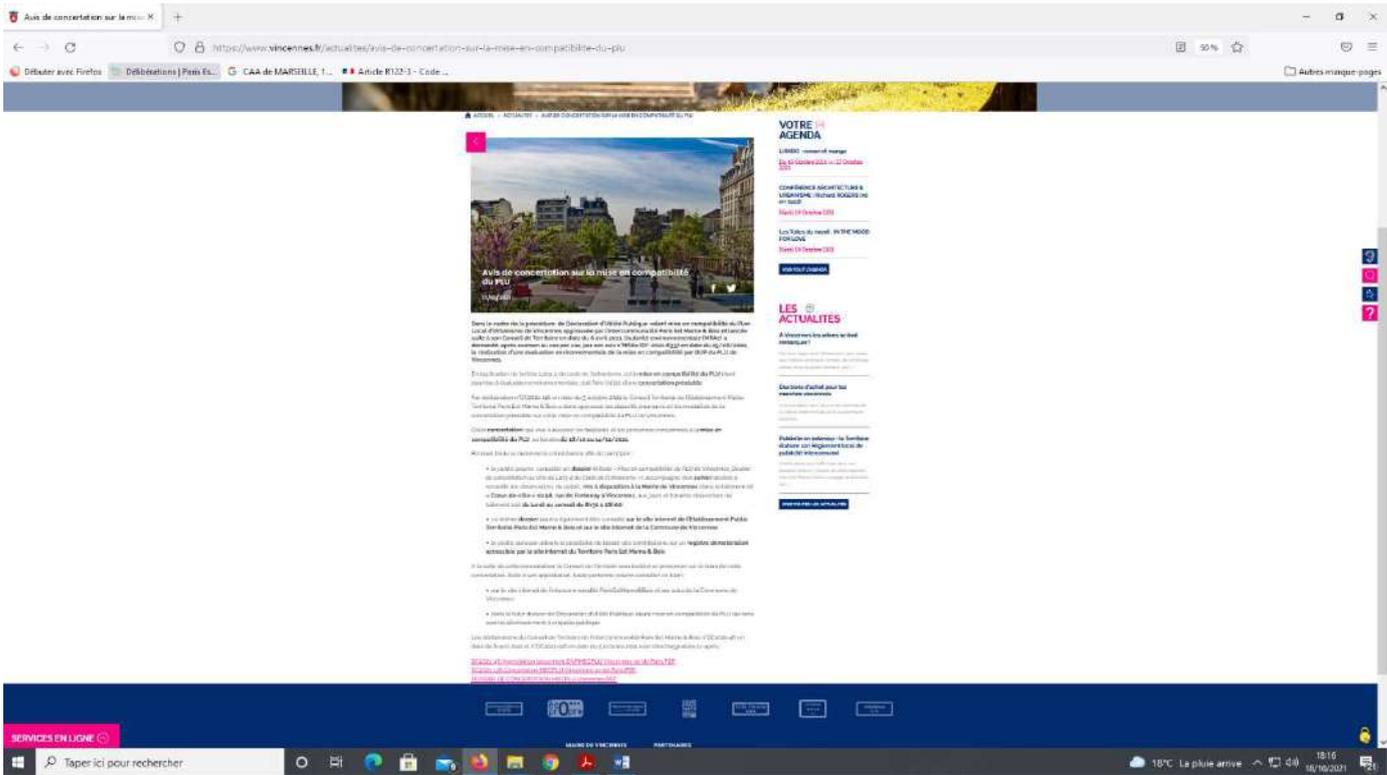


10

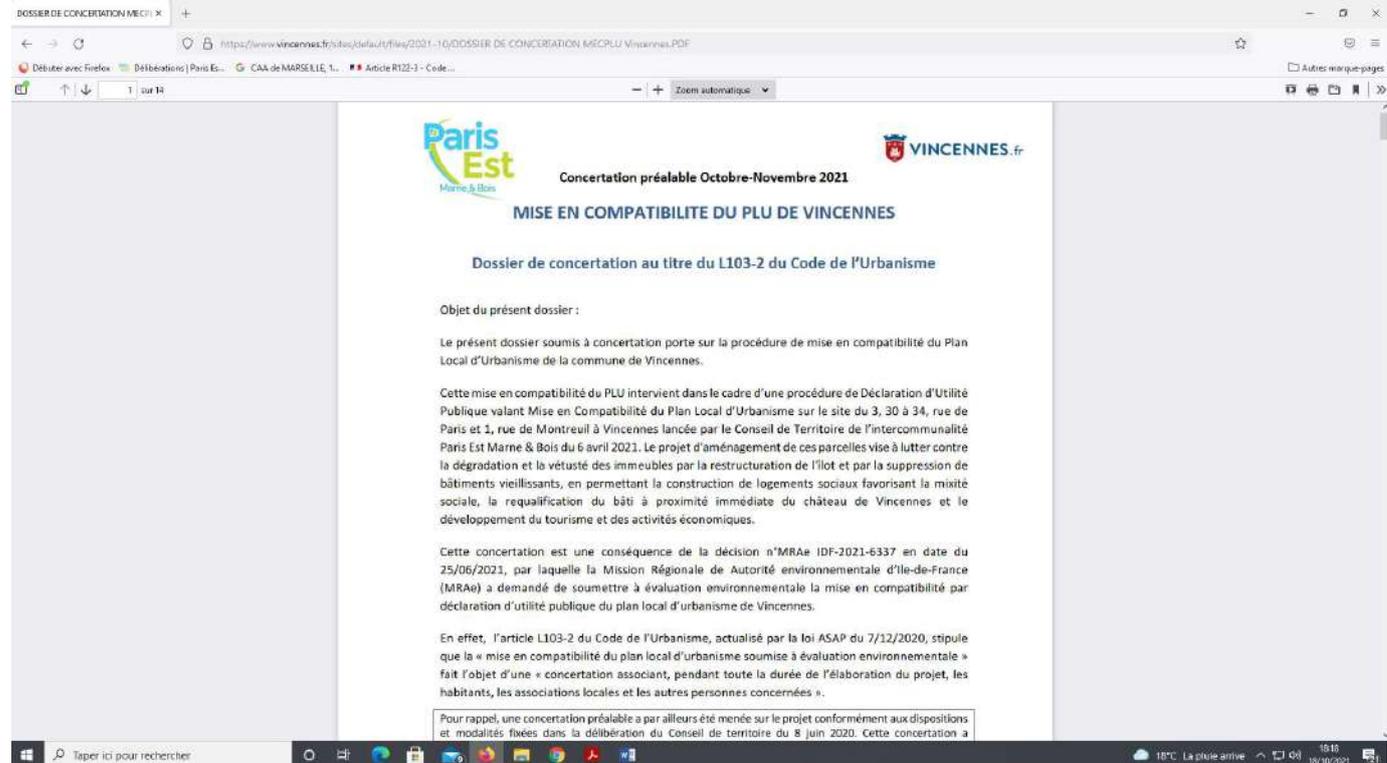


Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

et sur le site internet de la Commune de Vincennes :

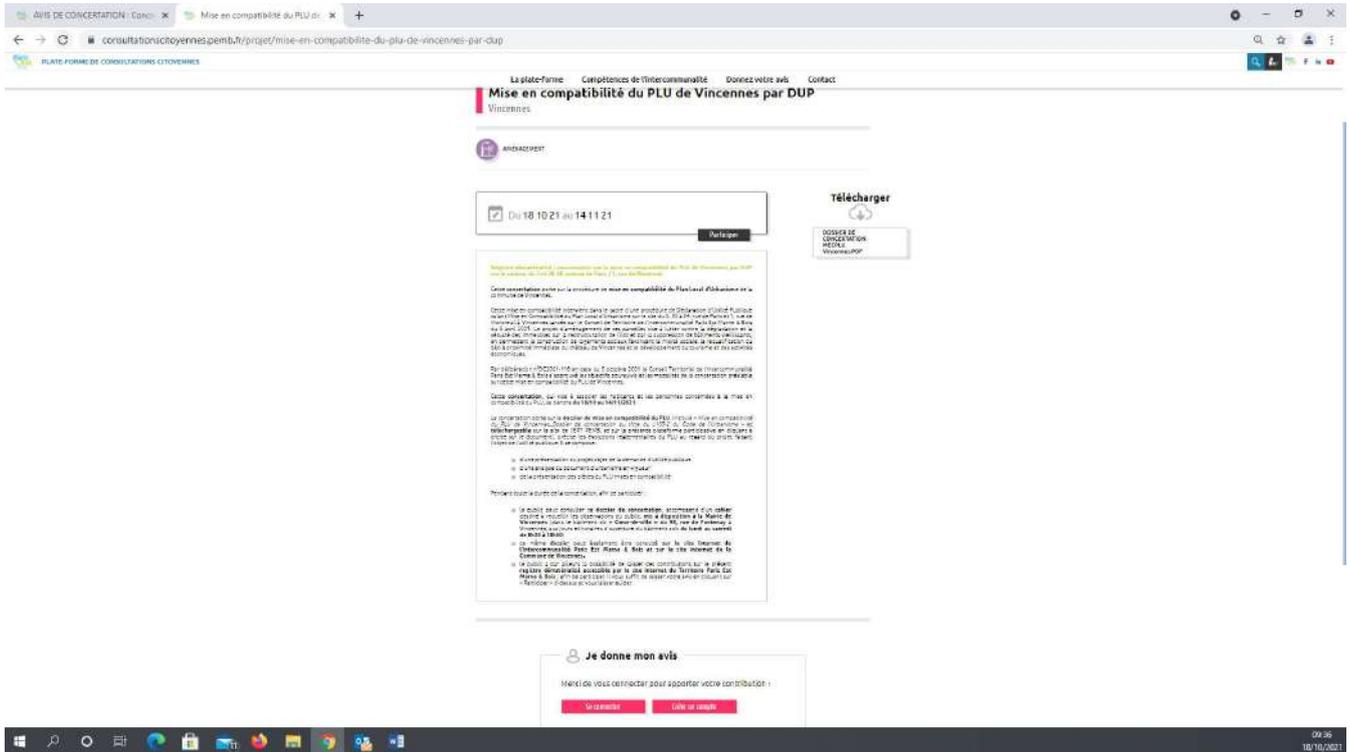


11



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

• Pendant toute la durée de la concertation le public a également eu la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire ParisEstMarne&Bois :



Les modalités de la concertation tels que définies et approuvées par le Conseil de territoire du 5 octobre 2021 ont donc été respectées.

A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire est invité à se prononcer sur le présent bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Vincennes ;
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

2. Synthèse des contributions et réponses apportées

La concertation a fait l'objet :

- de **53** contributions sur le registre de concertation dématérialisé (*dont 1 en doublon dans le registre dématérialisé*)
- de **8** contributions sur le registre 'papier' mis à la disposition du public en mairie de Vincennes (*à noter qu'il y a 1 contribution présente dans le registre dématérialisée et dans le registre papier*)

L'ensemble des contributions est joint au présent bilan de la concertation.

Ci-après une synthèse de ces contributions par thèmes et les réponses apportées :

Procédures Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et intérêt général de l'opération Politique publique foncière

➤ **Des remarques du public relatives à l'antériorité du dossier :**

- Remarques sur la modification à plusieurs reprises du projet, et la multiplication des consultations du public sur les différentes versions du projet, depuis plus de 5 ans, par la Commune

Réponse apportée :

Une première concertation préalable relative à ce projet s'est tenue du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020 avec deux réunions publiques (vendredi 10 juillet et lundi 5 octobre 2020) pour présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet envisagé et recueillir toutes les observations susceptibles de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération.

Ces consultations préalables ont permis d'ajuster le projet proposé. C'est le propre de tout projet concerté, faire l'objet de modifications en fonction des observations reçues, c'est le cas ici.

L'utilité publique du projet est liée à la production de logements sociaux et à l'amélioration du bâti existant fortement dégradé.

➤ **Des questionnements du public relatifs à l'intérêt général du projet :**

- Remarques le choix de la procédure d'expropriation notamment en terme de coûts pour les expropriés, et sur l'utilité publique du projet au regard de la programmation privée et commerciale du futur hôtel-restaurant de luxe et du futur cinéma
- Remarques sur la politique foncière qui serait menée au profit des promoteurs privés pour qu'ils acquièrent les terrains à bas prix

Réponse apportée :

La procédure d'expropriation fait suite à des discussions préalables amiables qui n'ont malheureusement pas pu aboutir. Cette procédure a pour but de faire fixer par le juge une juste indemnité pour les propriétaires expropriés. L'utilité publique de l'opération est prioritairement

d'améliorer le bâti dégradé dans ce quartier mais aussi de répondre à nos obligations vis-à-vis de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain). C'est une opération d'ensemble qui vise donc à créer de nouveaux logements sociaux et à l'amélioration du bâti dégradé actuel mais aussi à permettre l'agrandissement du cinéma, d'offrir une nouvelle salle d'activités culturelles et de répondre aux besoins de chambres d'hôtel rendus nécessaires par le développement touristique de Vincennes notamment.

Architecture, patrimoine, densification

➤ **Des attentes du public relatives à l'architecture du projet :**

- Harmonie, soins, vertu écologique, prestations de qualité attendues...
- Remarque sur la mise au gabarit des dents creuses et de la densification
- Remarque sur la reconstruction au lieu d'une rénovation, d'une perte de la dimension humaine en ne restant pas en « maisons basses » (question des hauteurs), de la perte du « côté village »
- Crainte d'une défiguration des aspects environnementaux et architecturaux, demande de préservation du patrimoine environnemental, notamment à côté du château

Réponse apportée :

L'harmonie architecturale et la qualité environnementale sont les objectifs prioritaires du projet. En effet, situé à proximité du Château et en limite du centre-ancien le projet s'intégrera tant en volume, en respectant des variations permettant d'éviter un effet « monobloc », qu'à travers les styles architecturaux retenus qui devront s'adapter à l'esprit de l'avenue de Paris et au caractère du quartier du centre.

La façade du futur cinéma fera l'objet d'une attention particulière afin de rappeler le passé cinématographique du quartier Sud où il sera situé, quartier où jadis étaient produits les films de cinéma. A la manière d'un Georges Malo en son temps (architecte précurseur des salles de cinéma) la façade devra être un signal élégant et visible pour les visiteurs.

La façade de l'ancienne sortie du cinéma ainsi que le style du bâtiment actuel situé à l'angle de la rue de Montreuil et de l'avenue de Paris seront conservés.

Le projet sur les deux parcelles s'intégrera complètement tant dans le style architectural qu'en volume.

Les hauteurs du projet sont inférieures au gabarit réglementaire et ne dépassent pas celles des immeubles mitoyens. De plus une attention sera portée sur la variation des volumes afin d'éviter un effet monobloc.

➤ **Des questionnements du public relatifs à la vétusté :**

- Contestation sur le constat d'une vétusté du bâti du site (partie Nord)
- Critique faite à la Commune sur le fait qu'une demande d'autorisation de ravalement déposée en 2016 n'ait pas été acceptée et donc que cela génère une dégradation des bâtiments, notamment en façades

Réponse apportée :

La vétusté des bâtiments est visible, un simple ravalement ne serait pas suffisant. Les nombreux témoignages recueillis lors des deux réunions publiques ou des consultations préalables confirment la dégradation du bâti existant.

- **Des questionnements du public relatifs au maintien uniquement de 2 façades pour le bâtiment d'angle Av. de Paris et rue de Montreuil (ancien hôtel) :**

Réponse apportée :

Le maintien des façades est conforme aux règles du secteur de protection renforcée (SPR).

La programmation

- **Des questionnements du public relatifs au cinéma et à la dimension culturelle du programme :**

- Remarque sur le fait de ne pas conserver ni réhabiliter le cinéma actuel, de perdre sa dimension humaine
- Remarques sur la pertinence du choix programmatique d'implanter un cinéma plus grand que celui actuellement présent sur le site
- Préférence pour des logements sociaux supplémentaires plutôt qu'un hôtel ou un cinéma

Réponse apportée :

Vincennes partage une histoire forte avec le cinéma et a la chance de pouvoir conserver en centre-ville un cinéma indépendant doté de 4 salles. L'engouement des Vincennois pour ce cinéma est une chance, son transfert, son agrandissement et sa capacité à pouvoir s'adapter aux attentes des habitants une autre. La programmation du futur cinéma permet son amélioration suivant un cahier des charges étudié avec l'équipe actuelle du cinéma. Ce transfert du cinéma de l'autre côté de l'avenue de Paris permettra de créer une salle supplémentaire et d'augmenter le nombre de places au total, mais également de répondre aux normes actuelles de confort et d'accueil. La juxtaposition avec le futur hôtel favorisera aussi la présentation d'avant-première ou de soirées événementielles.

Le déplacement du cinéma au 3, avenue de Paris avec une capacité d'accueil supérieure (700 places) répondant aux normes actuelles de confort.

La concertation a permis de vérifier l'adhésion du public au projet de transfert du cinéma

- **Des questionnements du public relatifs à la réalisation de logements sociaux sur le site du projet :**

- Remarques sur l'implantation sur le site de logements sociaux au 30-34 av de Paris
- Proposition d'implanter les logements sociaux et les parkings en sous-sol au 3, av de Paris, et d'autres sites pour des logements sociaux et le cas échéant un hôtel restaurant et un cinéma (60 av de Paris, 48, rue Massue, 58 rue Massue, 3, rue Renon).

Réponse apportée :

A Vincennes les logements sociaux sont implantés dans l'ensemble des quartiers favorisant ainsi une mixité sociale. L'implantation 30 avenue de Paris/Rue de Montreuil en centre-ville est optimale pour les logements sociaux, cela vient en complément de nombreux autres sites à

Vincennes. Concernant le futur cinéma la volonté est de le conserver dans un périmètre proche de l'ancien cinéma, à proximité des transports (métro, bus et RER). La situation du futur hôtel à proximité du château, du Parc floral, de l'hippodrome, du parc zoologique mais aussi des rues commerçantes du centre-ville correspond aux attentes à la fois des touristes mais aussi des professionnels de l'hôtellerie.

➤ **Des questionnements du public relatifs à la part de logements sociaux :**

- Plusieurs personnes demandent plus de logements sociaux que les 35 prévus, une personne demande d'ajouter 35 LS supplémentaires.
- La part de logements sociaux prévue est considérée à plusieurs reprises comme non significative.

Réponse apportée :

Il est prévu de réaliser 50% de logements sociaux afin d'équilibrer logements sociaux et libres

A l'échelle de Vincennes, compte tenu du prix du foncier notamment, produire 35 logements sociaux soit 50% du programme de logements n'est pas négligeable.

➤ **Des questionnements du public relatifs à l'implantation d'un restaurant :**

- Remarques sur la pertinence du choix programmatique d'implanter un restaurant, notamment de gamme moyenne

Réponse apportée :

Conformément à la demande actée en réunion de concertation et lors des concertations, un restaurant de gamme moyenne sera conservé sur la partie nord de l'avenue de Paris.

➤ **Des questionnements du public relatifs à l'implantation d'un hôtel :**

- Préférence pour des logements sociaux supplémentaires plutôt qu'un hôtel, « de luxe », ou un cinéma

Réponse apportée :

La mixité du programme est la garantie de sa bonne intégration dans le tissu urbain Vincennois mais surtout de répondre à l'ambition générale de résorber à la fois le bâti dégradé, de proposer des logements sociaux et privés, et de permettre l'extension du cinéma, et de répondre à une attente en matière d'offres hôtelières révélée par les différentes consultations publiques.

*L'hôtel ne sera pas « de luxe » mais de « qualité » avec l'ambition de répondre à une triple demande à la fois touristique, d'affaires mais aussi de « pièce en plus » pour les familles Vincennoises. Le nombre de chambres est de 60, le nombre d'étoiles n'est pas précisé.**

➤ **Des questionnements du public sur le maintien des commerces existants sur le site :**

- Questionnement sur le devenir des commerces existants Le Café Sauvage et El Gringo
- Remarque sur la suppression du commerce El Gringo qui fonctionnerait très bien

- Certains préféreraient une réhabilitation des bâtiments plutôt qu'une démolition/reconstruction notamment une réhabilitation des locaux commerciaux existants

Réponse apportée :

Les locaux commerciaux sont vétustes ; restaurant et commerces font partie du programme.

Dimension environnementale

➤ **Des questionnements du public relatifs à la préservation de la nappe avec les sous-sols de parkings prévus :**

- Crainte d'un impact environnemental du projet sur la nappe et par voie de conséquence sur les caves des bâtiments voisins

Réponse apportée :

La nappe phréatique sera préservée et une attention particulière sera apportée à cette question.

Le nombre de niveaux de sous-sols sera adapté en fonction des études environnementales à mener sur le niveau de la nappe phréatique.

➤ **Des questionnements du public relatifs à la réalisation des sous-sols de parkings prévus, notamment au regard de l'offre de transport en commun existante à Vincennes :**

17

- Certaines personnes trouvent que la place de la voiture (places des parkings) est trop importante en particulier dans un contexte urbain avec les transports en commun à proximité du projet.
- Certains remettent en cause notamment la présence de places pour le public dans l'opération, le nombre de places de parking et de niveaux de sous-sols

Réponse apportée :

Le nombre de places réglementaires du projet en fonction du PLU est de 80. Ce nombre pourra être réduit en raison de la proximité des transports en commun.

Le nombre de places de parking pourra être réduit de 80 à 40 et le nombre de niveaux de sous-sols de 4 à 2 en fonction des études environnementales

3. Future évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et suite de la procédure (enquête publique de DUP valant mise en compatibilité du PLU (MECPLU ou MECDU))

Comme mentionné en début du présent bilan de la concertation, le rapport de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera également complété par un rapport sur les incidences environnementales, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes, actuellement en cours de réalisation, qui sera intitulé « Evaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Vincennes ». Pour précision, cette évaluation environnementale a été demandée par l'Autorité Environnementale par arrêté n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 suite à la saisine par la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément au L103-6 du Code de l'Urbanisme, une fois que le présent bilan tiré de cette concertation portant sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes aura été arrêté par le Conseil de territoire de l'Etablissement Paris Est Marne & Bois, ce document sera joint au dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Annexes (contributions)

DÉPARTEMENT - VAL-DE-MARNE

Etablissement Public Territorial

COMMUNE

ParisEstMarne&Bois

1 Place Uranie

94340 JOINVILLE-PONT

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Opération d'aménagement

Autre plan local d'urbanisme / Déclaration d'utilité publique / concession d'aménagement

Relatif à : la concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris / Anne de Montmoult et Vincennes

Lieu de la concertation : Hôtel de Vincennes
Bâtiment "Coeur de Ville" - 98 rue de Fontenay



Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP du secteur du 3, 30-34 avenue de Paris / Rue de Fontenil à Vincennes.

En exécution de la délibération du ⁽¹⁾ Conseil de Territoire Paris Est Seine & Bois
en date du 5 octobre 2021 n° DC 2021-116
je soussigné(e) ⁽²⁾ Président de l'EPT Paris Est Seine & Bois
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Champigny-sur-Marne

le 18 OCT. 2021

signature



Le Président

Olivier CAPITANIO

(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de... Président du... Préfet de...

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Mr et Mme Benoit Pierre et Christine
34 rue de la Prévoyance
94 300 Vincennes

Le 29/10/2021

Participation à l'enquête publique sur le projet du cinéma et de l'hôtel de luxe de l'avenue de Paris

Nous ne comprenons toujours pas le sens de ce projet qui se réalise par une procédure d'expropriation entamé depuis plus de 5 ans.

Le recours à ce type de procédure représente un coût très important pour tous, en plus d'être une atteinte grave au droit de propriété et à la pratique démocratique.

Par le biais des multiples recours à la procédure d'expropriation, Vincennes semble être une des villes de France qui se moque le plus de la notion de propriété privée et utilise les parcelles des vincennois comme bon lui semble (en cours la réalisation du projet pharaonique « Villa Aubert » ex impasse Lenain ou le prix du m2 atteint 14 000€ consécutivement à ce type de recours).

D'autres parcelles sont ciblées par ces procédures (le café le Berlioz place Berault, la boulangerie angle rue de Fontenay/avenue du château, etc.).

Sur l'avenue de Paris il semble que les objectifs de la ville soient uniquement de récupérer le terrain et de décider ensuite ce qui en sera fait.

En effet, le projet change en permanence (selon les versions, l'hôtel/restaurant situé d'un côté ou l'autre de l'avenue, l'existence ou non de logements sociaux, leur nombre, le nombre de parkings ect.).

A plusieurs reprises les vincennois via des pétitions et autres participations en nombre aux précédentes enquêtes publiques se sont manifestés contre ce projet : ils veulent garder leur cinéma historique dernier témoin d'une ville très active en matière de cinéma, ils veulent continuer de profiter du Blason, les voisins veulent garder leur luminosité...

Le projet de multiplexe cinéma agrandi, sur cette version, demeure inchangé alors que la pandémie de Covid-19 a accéléré et consolidé la forte baisse de fréquentation des salles au profit de la diffusion en ligne. L'hôtel de luxe destiné à une clientèle d'affaires et touristique très incertaine est maintenu. Comment est-il possible que la pandémie soit sans impact sur ce projet ?

Les finances de notre ville sont-elles à ce point dans l'excédent qu'elle puisse depuis des années conduire ses projets tous de la même manière avec l'aide des promoteurs privés :

- Dans l'agressivité et la contrainte à l'encontre des propriétaires et des habitants concernés
- Avec une communication erronée
- Entraînant des frais de justice payés par tous les contribuables de la ville ?

Nous demeurons opposés à ce projet et pensons préférables de maintenir des bâtiments historiques en bon état en face du château comme témoin de la continuité de l'histoire architecturale de notre ville.

Cessons de laisser bétonner la deuxième ville la plus dense de France

Nous préférons, de loin, que les finances de la ville soient plus consacrées à aider ceux qui en ont le plus besoin.

Mr et Mme Benoit



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Il est toujours question du même projet lancé en 2016 et ce n'est que maintenant, 5 ans après, que la mairie se préoccupe des impacts sur la santé et l'environnement, forcée en cela par des administrés qui ont dû saisir la justice, ce qui n'est pas normal de la part d'élus dont le principal et naturel devoir est d'incarner et respecter la loi, protéger leurs administrés.
Comment faire confiance à cette équipe au pouvoir dans ces conditions ?
Cela nous paraît de plus en plus difficile...

Pour rappel, ce projet a été déclaré illégal en justice pour de nombreuses raisons, et nombre de Vincennois se sont déplacés en masse pour manifester leur opposition à plusieurs reprises. Les précédents registres de consultations publiques en sont le témoignage, si on pouvait les consulter. Depuis quelques années la mémoire de Vincennes a complètement disparu des archives en ligne au profit de l'obsession tenace à ce projet.
Combien de fois la commune va-t-elle y revenir, n'a-t-elle pas mieux à faire ?

Parlons en justement de ce projet : La mairie ne cesse de le changer sur plusieurs aspects essentiels (existence ou non de Logements Sociaux, nombre de ceux-ci, emplacement de l'hôtel-restaurant, nombre de parkings, etc.) ce qui rend encore plus difficile de la croire à présent. Le projet de multiplexe cinéma, lui, demeure inchangé alors que la pandémie de Covid-19 a accéléré et consolidé la baisse structurelle de fréquentation des salles au profit de la diffusion en ligne.

Ce projet de remplacer un hôtel-restaurant et un cinéma par un hôtel-restaurant et un cinéma apparaît encore davantage dispendieux et inutile, un usage injustifié et dangereux des finances publiques en cette période de déficits budgétaires aggravés, au profit seulement de promoteurs privés et d'une clientèle d'affaires et touristique très incertaine, au détriment du cadre de vie des Vincennois.

Quant aux logements sociaux, nous comprenons qu'ils soient nécessaires, mais cela paraît beaucoup plus être une fragile promesse et un prétexte pour faire main-basse sur des parcelles au profit de promoteurs privés comme trop souvent.

Il n'est pas question de donner carte blanche dans ces conditions à un projet-girouette ! Nous sommes opposés à cette dépense inutile de millions d'euros financée par nos impôts, et en recourant de plus à de brutales expropriations, et nous sommes nombreux à le penser.

Comment peut-on faire admettre et valider par les pouvoirs publics qu'un hôtel (de surcroît étoilé, il ne s'agit en aucun cas d'un hôtel social) et d'une salle de cinéma, tous deux entreprises privées à visées commerciales, relèvent de l'utilité publique et donnent lieu à un projet d'expropriation ?

L'argent public n'a pas à financer des projets privés, d'autant plus inutiles et injustifiés. Ces tours de passe-passe entre le domaine public et le domaine privé sont injustifiables.

Monsieur et Madame FABREGUETTES

Vincennes le 03 novembre 2021



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Ce projet est de mon point de vue
criticable à plusieurs titres :

A) - il utilise l'excuse "utilité publique"
pour un projet qui n'est en rien
utile ni indispensable aux Vincennesois

- 1) le nombre de logements sociaux
par rapport aux mètres carrés utilisés
pour des logements de standing / privés, ^{et de qualité}
- 2) ~~et~~ pour un cinéma de luxe (alors
que le cinéma actuel est plébiscité
par les Vincennesois) ~~et~~ que l'hôtel 4
étoiles n'est en rien indispensable
à la vie commerciale de Vincennes
puisque il existe des hôtels de même
standing et déjà importante et
suffisante (3 établissements hôteliers
de 4 étoiles, dans un périmètre de 300 m
avec une occupation moyenne faible)

B) - le projet densifie l'espace urbain
alors que Vincennes est déjà une
des communes de France la plus
dense - notamment il va détruire
les petits espaces verts qui apportent
lumière et circulation de l'air
entre les bâtiments - ces espaces
qui constituent les poumons du quartier
ont le traverser en puits
d'aération scaldés où la
lumière ne parviendra pas et où
la végétation va dépérir et
disparaître.

- La hauteur de bâtiments prévus est de 6 étages - et alors que les bâtiments existants possèdent 3 étages. Encore une façon de densifier l'espace urbain et d'assombri les espaces alentours -

conclusion : il serait utile de revoir

ce projet de façon à ce qu'il apporte une réelle amélioration du quartier de façon à :

- assurer un nombre de logements sociaux significatif
- assurer que le projet augmente les espaces verts au lieu de les réduire
- Éviter l'^{augmentation de la} densité urbaine en limitant la hauteur des bâtiments à 4 étages - (hauteur actuelle de l'hôtel Blason)
- Éviter un fiasco commercial avec un maxi cinéma et Motel 4 étode en faillite future.

le 6 novembre 2021

Anne & Julien JACQUET

M.Mme SALTERS
37 avenue de la République
94300 VINCENNES

le 9 novembre 2021

Alors que les « grands » de ce monde se réunissent lors de la COP 26 pour trouver des solutions pour sauver notre planète et tenter de la laisser respirable pour les générations de nos enfants et petits-enfants, l'on ne peut être que choqué.e.s de constater que notre municipalité s'obstine dans son projet de réaménagement des 30/34 avenue de Paris/1 avenue de Montreuil.

Sur ce panneau dans un terre-plein devant l'école Sud, rue du Docteur Lebel, la municipalité déclare agir « contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur », :



Pour atteindre ces buts, il est aussi bien plus important de mettre un terme à la bétonisation et aux constructions en hauteur afin de permettre à l'air de circuler dans une commune à la densification déjà très élevée. Dans cette perspective le projet consistant à démolir un ensemble immobilier pour le remplacer par un autre plus massif va complètement à l'encontre des objectifs écologiques déclarés par la municipalité dans sa communication !

En outre, les motifs avancés pour justifier le projet vont à contre-courant des tendances socio-économiques lourdes :

- A un moment où l'explosion des déficits budgétaires exige de bien définir les priorités dans les dépenses, ce projet, déjà inutile avant la crise actuelle, est aujourd'hui disqualifié.
- Attirer vers un hôtel de luxe une clientèle de touristes et d'affaires paraît extrêmement problématique dans une conjoncture où le télétravail augmente et le trafic aérien est pointé du doigt comme responsable d'une partie significative de l'accroissement de CO2 dans l'atmosphère.
- Quant au cinéma local, le projet d'augmentation de sa capacité d'accueil va à l'encontre de la baisse maintenant clairement avérée de la fréquentation des salles, consécutive à la pandémie, au profit de la diffusion en ligne. De plus, ce changement est susceptible d'affecter particulièrement les salles d'art et d'essai comme Le Vincennes, certains très grands réalisateurs dont les films étaient traditionnellement montrés dans ces salles choisissant aujourd'hui comme producteurs des sociétés comme Netflix dont les films sont montrés en ligne.

Accusé de réception en préfecture
094200057PA1-202112071DC2021154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Handwritten signature

Handwritten signature

Pour ce qui est des logements sociaux, la commune dispose de nombreuses possibilités non exploitées, telles : patrimoine public (celui de la ville, de la VINCEM) ; bureaux vides, etc...

En conclusion :
à un moment où le monde fait face à des bouleversements climatiques
et socio-économiques gravissimes,
ce projet, conçu dans un environnement différent,
doit désormais être abandonné.

Annick SALTERS

GERALD SALTERS

[Signature]

[Signature]

2/2

Isabelle Blondet & Pierre Gandeboeuf
50 bis avenue Aubert
94300 Vincennes

Vincennes le 9/11/2021

Remarques sur la mise en compatibilité du PLU 2021

Tout d'abord, cette mise en compatibilité du PLU est extrêmement obscure tant dans son libellé que dans ses objectifs.

Elle concerne le réaménagement du bâti avenue de Paris qui a déjà donné lieu à des réunions de présentations en 2020. Il semble que le projet initial qui n'a jamais été très précis, a évolué; on mentionne cette fois que l'établissement culturel (le cinéma ?) serait placé côté pair (n° 30-32-34) alors qu'il était auparavant placé côté impair (n°3). Et maintenant, l'hôtel est aussi évoqué côté impair ... Comment pouvoir formuler un avis sur un projet non détaillé ?

Dans un contexte de pandémie qui va durer, de dérèglement climatique où la COP26 cherche des solutions, comment s'entêter à vouloir construire un hôtel haut de gamme et agrandir un cinéma, en densifiant des parcelles dans une ville déjà extrêmement dense ?

Comment justifier l'utilité publique d'un tel projet qui entraîne des expropriations ? par un si petit nombre de logements sociaux (35 !) alors qu'on prévoit un hôtel de luxe et un multiplexe !!!

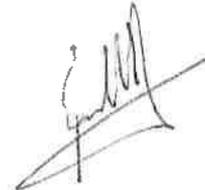
De plus, un des projets a déjà été déclaré illégal en justice ; pourquoi le continuer ?

On peut se réjouir qu'une évaluation environnementale ait enfin lieu ; elle avait été demandée par les vincennois lors des réunions d'information ; il a fallu attendre que le Conseil de Territoire le décide en juin 2021 (l'impose ?).

Enfin, nous déplorons qu'une fois encore, Vincennes choisisse une période peu propice à la consultation citoyenne (vacances scolaires suivie d'un pont) et que le cahier ne soit pas mis clairement à disposition du public (pas de pancarte indiquant où le dossier peut être consulté et le cahier complété, personnel peu au courant de la marche à suivre).

Nous demandons donc le rejet de cette mise en conformité du PLU dont nous ne comprenons pas la finalité.


I. Blondet


P. GANDEBOEUF

CONTRIBUTION - GANDEKOEUF BLOWDET

← 41 & 12/11/2021

~~Y-N~~

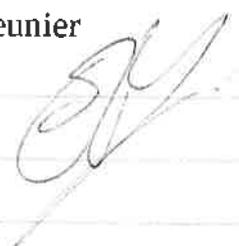
La commune insiste et enchaîne les consultations publiques formelles. Le projet remonte à 2016 et ce n'est que maintenant, 5 ans après, que la commune, sur l'ordre des juges, traite les impacts sur la santé humaine et l'environnement de son projet démesuré. Les données du problème n'ont pas changé : des dépenses de fonds publics en période de crise économique chronique et de déficits budgétaires, pour un projet majoritairement au profit de promoteurs privés. La commune veut exproprier brutalement et investir des millions d'euros pour un hôtel de luxe standardisé et inutile.

Il y a déjà plein d'hôtels à Vincennes. Quant au cinéma, Le Vincennes est suffisant, et Le Méliès est proche. De plus, la fréquentation des salles ne cesse de diminuer au profit des plates-formes de diffusion en ligne à domicile. Vouloir démolir le cinéma à Vincennes et le reconstruire est une dépense déraisonnable.

Quant aux logements sociaux, la commune a beaucoup d'autres possibilités si elle voulait véritablement en faire, au lieu d'exproprier de plus en plus de Vincennois. En démocratie, exproprier doit être un ultime recours, l'exception, et non la règle.

De nos jours, n'y a-t-il pas d'autres priorités que de faire construire à grands frais un hôtel-restaurant et un cinéma à la place d'un hôtel-restaurant et un cinéma ?

Eric Meunier

 le 13 novembre 2013

Le projet ne présente aucun intérêt public - le PLU est modifié sur une toute petite zone nouvellement créée dans le seul but de servir les intérêts privés des promoteurs immobiliers au service desquels la mairie de Vincennes et les autres dirigeants de l'EPT semblent s'être mis pour le projet d'hôtel et de cinéma.
IL N'Y A AUCUN INTÉRÊT PUBLIC DANS CETTE MODIFICATION DU PLU, QUE DES INTÉRÊTS PRIVÉS AVIDES D'ARGENT.

Combien de pots de vins ont été versés par le promoteur immobilier et ses amis pour obtenir cette modification du PLU qui ne sert que les intérêts de ces promoteurs et menace directement le cache exceptionnel du Château de Vincennes ?

Les logements sociaux alibis du projet ne représentent qu'une part infime de la valeur marchande et des superficies construites selon le projet.

Les élus volent les petits propriétaires particuliers en les expropriant à des prix inférieurs de -30% à -70% au prix du marché pour que les terrains libérés par le VCL soient rasés et transmis aux amis promoteurs professionnels de l'immobilier des élus de Vincennes et de l'EPT.

Ce système digne de la mafia sicilienne est choquant.

STOP AUX MODIFICATIONS DU PLU AU SERVICE DES PROMOTEURS POUR LEUR PERMETTRE D'OBTENIR DES TERRAINS A BAS PRIX!

STOP AUX EXPROPRIATIONS SPOLIATRICES DES PETITS PROPRIETAIRES PARTICULIERS VINCENNOIS!

!! STOP AU VOL DES TERRAINS PAR LES ELUS VINCENNOIS!!

Vincennes, le 13 novembre 2021

Christine Le Breton

210 Rue de Fontenay

94300 Vincennes

Courriel: christinelebreton9@gmail.com

Madame Joëlle ABENSOR
34 avenue de Paris
94 300 VINCENNES

Fait à Vincennes le 13 novembre 2021

Objet : Contestation de l'expropriation des 30, 32 et 34 avenue de Paris à Vincennes

A l'attention de Madame le Maire, Charlotte Libert-Albanel

Madame le Maire,

Je suis propriétaire des 32 et 34 avenue de Paris, que la Commune de Vincennes souhaite exproprier pour réaliser son nouveau cinéma et son nouvel hôtel.

Je suis particulièrement choquée par cette expropriation, qui est totalement injuste redondante.

Premièrement, cette procédure me touche particulièrement, car elle vise un bien de famille, que mes parents m'ont légué et que je souhaite transmettre à mon tour à mon fils.

Mes parents ont quitté l'Algérie le jour de l'indépendance, laissant derrière eux la bijouterie qu'ils exploitaient depuis plusieurs années.

Afin de se rétablir rapidement, mon père a pris à bail en 1962 un local exigu et vétuste situé au 34 avenue de Paris, qu'il a entièrement rénové dans des matériaux de qualité :



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Le jour de l'inauguration de sa boutique en 1963, les élus de l'époque et le Maire de la Commune l'ont félicité de la qualité de la construction, et l'ont remercié d'avoir contribué à rendre plus attractif le centre ville.

La joaillerie bijouterie horlogerie proposait un rayon décoration de la maison incluant des marques de grande renommée comme Christoffe, Ercuis, Boulanger pour l'argenterie, Saint Louis Lalique pour la verrerie, Dupont etc., qui lui ont permis d'acquérir une certaine notoriété sur Vincennes ainsi qu'aux alentours.

En 1965, le propriétaire des immeubles a proposé à mon père d'acquérir l'intégralité de la propriété.

Au prix de grands sacrifices financiers, mes parents sont donc devenus propriétaires des lieux.

Après avoir intégralement refait la boutique, mon père a passé ses soirées et ses nuits à bâtir notre résidence. Tous les appartements présents dans l'immeuble ont été mis aux normes.

Des sanitaires et des cuisines sont présents dans chaque logement.

Mon père a consacré sa vie à la restauration et à l'entretien de ces bâtiments, jusqu'à son décès. Ma mère a tenu seule la bijouterie pendant quelques années, malgré les nombreux cambriolages (7 en tout), dont la boutique a été victime.

Mes parents ont toujours œuvré à l'attractivité de Vincennes et de son centre ville, et c'est pourquoi mon père a eu en 1997 la reconnaissance de la Nation, et la Commune de Vincennes a proposé à ma mère de lui décerner la médaille du travail.

Je trouve donc particulièrement choquant que seulement quelques mois après le décès de ma mère, la ville ait pu entreprendre de m'expulser de ce bien auquel mes parents ont consacré leur vie.

Deuxièmement, je tiens à vous préciser que j'habite dans l'un des appartements de l'immeuble, et que mes seuls revenus sont ceux que j'obtiens de la location des appartements. Suite à cette expropriation, je vais donc me retrouver sans logement et sans revenus !

De même, mon locataire commercial, le restaurant « El Gringo » va être également expulsé alors que son activité fonctionne très bien. La Commune de Vincennes veut détruire un commerce attractif et réputé dans la ville.

Mes locataires seront également à la rue, alors qu'ils apprécient particulièrement de vivre dans l'immeuble. Certains viendront d'ailleurs certainement témoigner dans le cadre de cette enquête publique.

Il y a donc des atteintes graves aux droits des habitants de l'immeuble dont la ville ne parle absolument pas dans son dossier.

Troisièmement, je tiens à contester avec vigueur la description de mes biens qui est faite par le dossier d'expropriation.

La Commune indique que mes immeubles sont insalubres et même indignes, ce qui est mensonger. Les services de l'urbanisme de la Commune l'ont d'ailleurs démenti.

Elle dit que les façades des immeubles sont « très dégradées », et que depuis 2010, nous refusons de faire le ravalement.

Or, si les façades pourraient faire l'objet d'un rafraîchissement, on ne peut aucunement les qualifier de « très dégradés », et en déduire qu'il est nécessaire de m'exproprier pour ce motif !



Combien d'immeubles sont à rafraîchir de la même manière à Vincennes, Saint Maur ou Montreuil, sans que cela ne puisse justifier une expropriation !

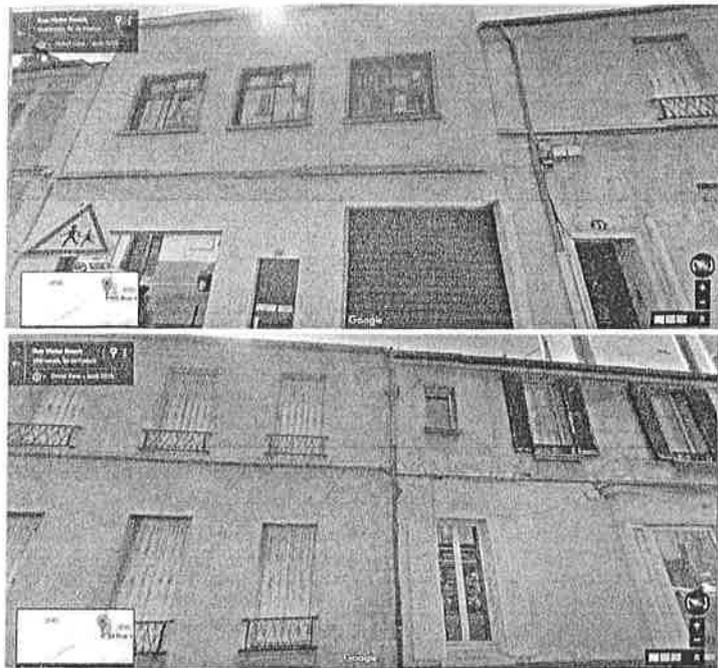
Il existe dans la commune de nombreux biens beaucoup plus dégradés que le mien, qui ne subissent aucune procédure d'expropriation, et qui ne sont pas en emplacement réservé.

Le motif de vétusté est donc factieux.

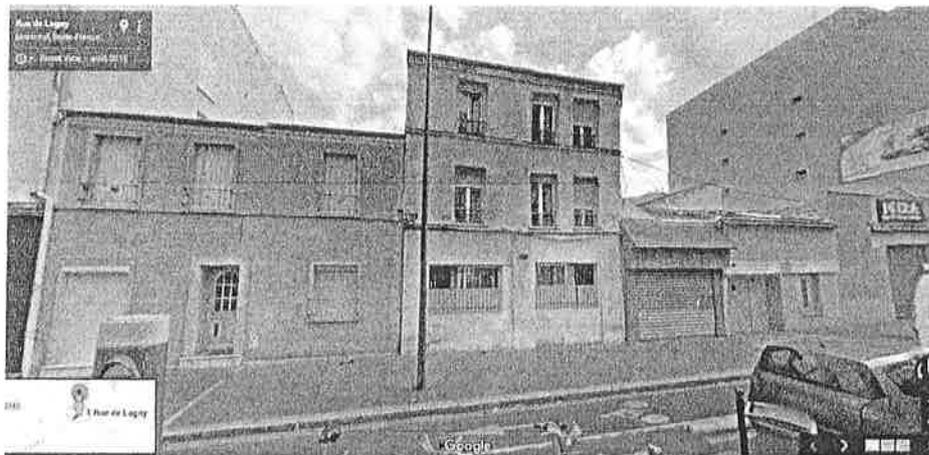
A titre d'exemples :

Aux 37-39-41 de la rue Victor Basch, il existe des immeubles en R+1 en état de dégradation avancée :

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20211207-DC2021-154-DE Date de télétransmission : 10/12/2021 Date de réception préfecture : 10/12/2021



De même au 1 bis rue de Lagny, un immeuble vétuste :



De plus, la Commune soutient que je refuserais depuis plusieurs années d'effectuer le ravalement de mes immeubles.

C'est totalement faux, et le service urbanisme de la Mairie en est parfaitement informé.

Ma mère et moi avons eu des problèmes de santé qui ont effectivement retardé le ravalement. En 2011, la Mairie nous avait même accordé verbalement un délai de 2 ans pour faire les travaux, pour ce motif.

Le 25 juin 2015, soit il y a plus d'un an, nous avons déposé une demande de déclaration préalable pour le ravalement auprès de la mairie (récépissé joint au présent courrier), qui nous a été refusée.

Le 25 juin 2016, ma mère étant décédée en décembre 2015, j'ai déposé une nouvelle demande de déclaration préalable, mais mon projet ne convient toujours pas à la Commune. Depuis, j'ai relancé à plusieurs reprises la mairie mais cette dernière refuse de répondre car elle ne voulait pas que je puisse rafraîchir la façade, pour ensuite prétendre malhonnêtement que je refuserais de le faire.

Contrairement à ce qu'affirme mensongèrement la commune, je ne suis pas en situation de délabrement, et je ne laisse pas mon bien se dégrader.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

Quatrièmement, je tiens à souligner que je ne vois pas l'intérêt du projet prévu par la Commune.

Le cinéma qui existe actuellement fonctionne très bien. Il y a toujours du monde, mais il n'est pas bondé pour autant. De même, le bar restaurant anciennement le Blason, maintenant le Sauvage est toujours très fréquenté, et je ne comprends absolument pas pourquoi il serait nécessaire de faire un nouveau restaurant.

Le dossier explique que le nouveau cinéma proposera deux salles supplémentaires, une cafétéria et un espace détente, et qu'il deviendra donc un multiplex. Mais les gens ne veulent pas d'un multiplex !

Le cinéma n'a pas à proposer de la restauration car, les personnes qui vont voir un film vont manger ou boire un verre dans les petits commerces situés à proximité. Cela se passe très bien et contribue à une vraie vie de quartier, ce que la mairie ne semble pas connaître.

Il est donc inutile voir mégalomane de construire un nouveau cinéma et un nouvel hôtel restaurant !

La mairie ne semble rien connaître aux besoins en termes d'hôtel de luxe ou de cinéma.

Ils veulent également construire un parking et des logements sociaux.

Il est donc inutile de détruire mes immeubles qui comportent des logements, pour construire de nouveaux logements !

Et quand bien même ceux proposés par mes biens ne seraient pas suffisants, il n'est pas nécessaire de nous exproprier pour réaliser de nouveaux logements.

Le projet de cinéma et d'hôtel restaurant doit être abandonné, car il est inutile et va coûter très cher aux finances publiques.

En revanche, la construction du parking pourrait se faire sur le 3 avenue de Paris, à la place de l'ancien garage, et il serait possible de construire au dessus de ce garage, un immeuble complet de logements sociaux.

La Commune pourrait ainsi limiter l'expropriation à ce qui est réellement utile.

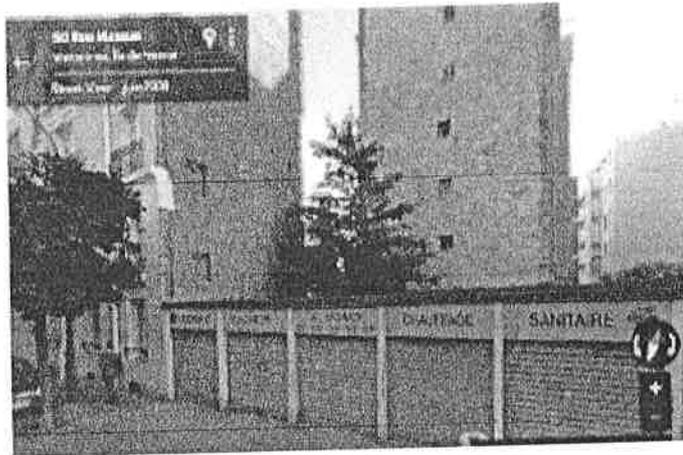
Cinquièmement, il existe beaucoup d'autres emplacements qui pourraient permettre de construire des logements sociaux, et le cas échéant, un hôtel restaurant et un cinéma.

A titre d'exemples :

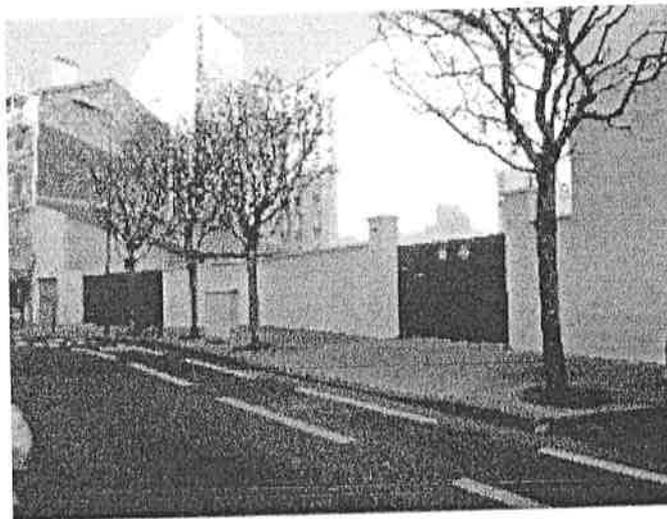
On peut citer le 60 avenue de Paris, qui supporte une réserve de supermarché, sur une parcelle d'une surface de 1098m² ! :



De même, on peut citer le 48 rue Massue, qui supporte un ensemble de boxes :



Le 58 de la rue Massue est également occupé par des parkings et un hangar :



On peut également mentionner l'ancienne centrale téléphonique située au 3 rue Renon :



Pourquoi la Commune n'acquiert pas ces immeubles avant de nous exproprier ?

Enfin, en sixième lieu, je suis très étonnée par cette nouvelle procédure d'expropriation, car vous avez clairement indiqué lors de la réunion d'information du 10 juillet 2020 que la première procédure liée au projet « Avenue de Paris » et visant l'expropriation de nos parcelles était abandonnée. Pourquoi refaire un nouveau projet identique au précédent ! Combien de versions du projet « avenue de Paris » allez-vous proposer ? combien de procédures allez-vous faire ? 5 ans de procédure ne vous ont pas suffi ? combien d'argent public allez-vous encore dépenser en procédure judiciaire ? A ce stade il s'agit d'acharnement !

C'est donc très choquée que j'ai appris qu'on allait de nouveau tenter de me prendre de force mon bien de famille, auquel je tiens tout particulièrement.

En septième lieu, il est bon de rappeler que le projet a déjà été rejeté pour défaut d'étude environnementale. Il est assez impressionnant de constater l'acharnement de la Maire face à cette seconde expropriation et qui, étrangement, prête cette fois ci attention à l'environnement.

En conclusion, au prix d'une présentation fallacieuse de l'état de mon bien, qui est correct et aux normes, alors que je ne demande qu'à faire un ravalement que le maire me refuse, la mairie souhaite détruire des logements pour en faire d'autres, ce qui est véritable gâchis d'argent public et une violation grave de mon droit de propriété. Sans parler de la disparition d'un commerce (El Gringo) qui fonctionne très bien.

En considérant les autres possibilités dont dispose la ville, vous voudrez bien donner un avis défavorable à cette expropriation.

Je vous remercie de l'intérêt que vous portez à mes observations, et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Joëlle ABENSOR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Joëlle ABENSOR'. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large loop at the end.

15 NOV. 2021

Registre de concertation clos le _____

3 observations ont été consignées au registre
+ 5 lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.) soit 8 contributions au total



signature
PRESIDENT
O. Capitanio
Olivier CAPITANIO



Du 18 10 21 au 14 11 21



53 contributions



43 participants

Consulter

Registre dématérialisé : concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes par DUP sur le secteur du 3 et 30-34, avenue de Paris / 1, rue de Montreuil

Cette **concertation** porte sur la procédure de **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Vincennes.

Cette mise en compatibilité intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le site du 3, 30 à 34, rue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes lancée par le Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois du 6 avril 2021. Le projet d'aménagement de ces parcelles vise à lutter contre la dégradation et la vétusté des immeubles par la restructuration de l'îlot et par la suppression de bâtiments vieillissants, en permettant la construction de logements sociaux favorisant la mixité sociale, la requalification du bâti à proximité immédiate du château de Vincennes et le développement du tourisme et des activités économiques.

Par délibération n°DC2021-116 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable sur cette mise en compatibilité du PLU de Vincennes.

Cette **concertation**, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se tient **du 18/10 au 14/11/2021**.

La concertation porte sur le **dossier de mise en compatibilité du PLU** (intitulé « *Mise en compatibilité du PLU de Vincennes_Dossier de concertation au titre du L103-2 du Code de l'Urbanisme* » et **téléchargeable** sur le site de l'EPT PEMB, et sur la présente plateforme participative en cliquant à droite sur le document), précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du projet faisant l'objet de l'utilité publique. Il se compose :

- d'une présentation du projet objet de la demande d'utilité publique
- d'une analyse du document d'urbanisme en vigueur
- de la présentation des pièces du PLU mises en compatibilité

Pendant toute la durée de la concertation, afin de participer :

- le public peut consulter ce **dossier de concertation**, accompagné d'un **cahier** destiné à recueillir les observations du public, **mis à disposition à la Mairie de Vincennes** (dans le bâtiment dit « **Cœur-de-ville** » sis **98, rue de Fontenay** à Vincennes, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment soit **du lundi au samedi de 8h30 à 18h00**)
- ce même **dossier** peut également être consulté **sur le site internet de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois et sur le site internet de la Commune de Vincennes**.
- le public a par ailleurs la possibilité de laisser des contributions sur le présent **registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire Paris Est Marne & Bois** : afin de participer, il vous suffit de laisser votre avis en cliquant sur « Participer » ci-dessus et vous laisser guider.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-154-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021



Contributions

Le 24 octobre 2021
samuel Benaderette

concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes pa

Bonjour, tout d'abord il m'apparaît important de signaler que l'exposition publique du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020 a été marquée par des panneaux d'affichage aux contenus flous, d'ailleurs certains ont été modifiés au cours de celle-ci. (exemple un premier panneau d'affichage annonçait « 49 places de stationnement en souterrain environ, sous sol sur 2 niveaux » transformé quelques jours plus tard en « les besoins de stationnement souterrain NÉCESSAIRES à l'opération » (mis en capitales par mes soins) et sur votre « Dossier de concertation au titre du L103-2 du Code de l'Urbanisme » dorénavant le chiffre avancé est de 80 places.... Cette valse des chiffres démontre un projet flou et incertain et une volonté de brouiller la compréhension des Vincennois, déjà sollicités à plusieurs reprises dessus.

Ces imprécisions se sont révélées encore plus flagrantes lors des réunions publiques dont l'une a été organisée la veille au soir du week-end du 14 juillet et l'autre en pleine 2ème vague du Covid 19 ce qui a empêché à de nombreux Vincennois, notamment les personnes âgées, de se déplacer.

Sur le projet de la réalisation d'un multiplex de 700 sièges, de nombreuses erreurs, pour ne pas dire plus, ont été annoncées lors de la réunion du 5 octobre 2020 tant sur la capacité du cinéma actuel que sur sa fréquentation. Pour financer cet effarant projet de multiplex les gérants du cinéma Le Vincennes n'ont aligné qu'une série d'aides d'Etat (aide du CNC, avance sur recette, fonds de soutien...) Pour simplifier, il en ressort donc que l'achat à l'initiative de la Mairie de la parcelle où est prévue l'installation de ces 5 salles sera financé par nos impôts et que les ressources permettant le fonctionnement de ce multiplex (loyer, achat de matériel etc etc) proviendront également pour l'essentiel de nos impôts. Est-ce bien raisonnable ? D'autant plus, que beaucoup d'économistes et des professionnels du cinéma prévoient avec certitude que le déclin actuel de la fréquentation des salles va continuer. En cause, les plateformes de diffusion en ligne et l'engagement de nombreux acteurs et réalisateurs de renom réservant l'exclusivité de leurs créations à ces plateformes. (NETFLIX, WARNER, DISNEY, AMAZON etc etc). C'est bien connu. De nombreux articles et reportages paraissent régulièrement sur ce sujet. Si ce projet voit le jour et qu'il périclète, cela sera le budget public, nos impôts, qui prendront en charge cet échec. Ces investissements aventuriers dans la période délicate que nous traversons semblent bien dangereux, à plusieurs titres. Pour le reste, il est bien entendu que la création de 35 logements sociaux est incontestable et bienvenue, mais, au vu de l'expérience passée, il est difficile de croire la mairie à ce sujet, et ce chiffre bien faible semble plutôt un paravent pour faire passer un projet d'hôtel de luxe et un multiplex dispendieux, inutiles et même nocifs à la vie de notre commune, déjà déclaré illégal en justice. Nous apprenons à présent que la mairie, qui tente de faire passer son projet depuis 2016, avait omis de prévoir les études d'impact environnemental indispensables et obligatoires. Est-il normal que des administrés doivent agir en justice contre des élus censés incarner et respecter la loi dans un Etat de droit ? Combien de fois la mairie va-t-elle y revenir ? Pourquoi ne pas écouter la justice et les Vincennois qui se sont exprimés déjà à de nombreuses reprises ?

Le 25 octobre 2021
FRANCOIS GERMAIN

PLU/Projet d'aménagement angle av Paris/rue de Montreuil

Bravo à l'équipe municipale pour ce projet très équilibré qui permet à la fois de rénover un bâti très vétuste ou en déshérence (ancien garage Peugeot), de favoriser la mixité sociale, d'améliorer le stationnement et de doter Vincennes d'une offre cinématographique élargie et améliorée.

Meilleures salutations

François GERMAIN

Le 3 novembre 2021

PLU/Projet d'aménagement angle av Paris/rue de Montreuil

Je suis très favorable à ce projet qui permettra de moderniser un ensemble immobilier dégradé en créant des logements sociaux, en sus des logements en accession, pour renforcer la mixité sociale.

La création d'un hôtel permettra d'accueillir un plus grand nombre de visiteurs et renforcera l'attractivité touristique de la commune. Enfin, l'agrandissement du cinéma offrira aux Vincennois un outil moderne à la capacité augmentée.

Le 6 novembre 2021

Concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

Je suis tout à fait favorable à ce projet, dont les bénéfices seront nombreux pour les Vincennoises et les Vincennois : lutte contre l'habitat dégradé, maintien et modernisation d'un cinéma indépendant auquel sont attachés les habitants de la Ville, développement de l'attractivité touristique de la Ville avec la construction d'un hôtel correspondant aux standards actuels et qui contribuera au dynamisme économique de la Ville, amélioration du patrimoine architectural face à un monument historique remarquable (le château), création d'une salle permettant de développer l'offre culturelle... En résumé, un projet qui contribuera à améliorer le cadre de vie. Enfin, je note que le projet a fait l'objet d'un intense travail de concertation : avec les riverains, l'exploitant du cinéma, l'architecte des bâtiments de France...

Le 6 novembre 2021

Barbara De soete

Concertation Projet aménagement

C'est un super projet !! ravie que la ville de Vincennes intègre dans ses ambitions la conservation d'un cinéma indépendant et de proximité qui proposera la qualité de confort des grandes enseignes.

Le 6 novembre 2021

Très beau projet immobilier...

Très beau projet immobilier pour la ville de Vincennes ! Le cinéma est un élément indispensable à l'offre culturelle alors il faut absolument le garder.

Le 6 novembre 2021

Projet indispensable et...

Projet indispensable et ambitieux pour Vincennes

Notre belle ville chargée d'histoire aussi dans le domaine cinématographique ne peut que souhaiter que ce beau projet aboutisse. Pour qu'une ville s'embellisse il faut lui permettre de se rénover, se transformer tout en gardant son identité. Nous sommes très attachés à ce cinéma c'est une vraie chance de l'avoir sur notre commune. Le projet tout entier est intéressant et sera un "plus" pour Vincennes, c'est certain.

Le 6 novembre 2021

Concertation projet Avenue de Paris

Merci à la municipalité de mener tous ces projets, de continuer à vouloir rendre notre ville attractive belle et intéressante de part ces propositions culturelles et cinématographiques. Merci aussi de veiller à rénover l'habitat qui se dégrade avenue de Paris, de proposer ce nouvel hôtel à proximité du château. L'avenue de Paris avec ce beau projet va retrouver "bonne figure" et notre cinéma que nous envions bien d'autres villes continuera de nous proposer de beaux moments de détente autour d'une équipe d'accueil sympathique et fidèle depuis tant d'années.

Le 6 novembre 2021

Avenue de Paris Vincennes

Il est grand temps de pérenniser notre cinéma à Vincennes ! Le projet est ambitieux mais il semble bien construit : un cinéma plus grand et toujours indépendant, un hôtel digne de l'attractivité de notre ville, le tout permettant de rehausser la qualité de cet endroit moribond avec des immeubles mal entretenus et en remplacement d'un garage automobile. C'est difficile de ne pas soutenir ce projet pour un Vincennois!

Le 6 novembre 2021

Avenue de paris

Un joli projet pour améliorer l'urbanisme et bientôt un cinéma plus grand et plus moderne - parfait pour les cinéphiles

Le 7 novembre 2021

Projet d'aménagement de l'avenue de Paris

En premier lieu, ce projet permet une rénovation d'un habitat dégradé si proche du château. Le maintien du restaurant est une source de vie et d'animation pour les jeunes vincennois à proximité du cinéma. L'agrandissement de ce même cinéma permet la disparition de l'ancien garage dont l'état nuit fortement à l'esthétique du quartier.

Le 7 novembre 2021

Aménagement du carrefour Avenue de Paris-Rue de Montreuil.

Le projet proposé permet la création d'un hôtel ce qui renforce le pouvoir attractif de la ville pour les touristes, proche du château et du parc floral et dans un endroit bien desservi par métro et RER. L'équilibre rénové hôtel-restaurant-cinéma constituera un pôle d'animation de qualité.

Le 7 novembre 2021

Nouveau cinéma

Enfin une bonne nouvelle avec un cinéma modernisé et plus grand permettant une plus large programmation de films, le tout en plein centre de Vincennes. Un espace culturel supplémentaire, c'est cool.

Le 7 novembre 2021

Cinéma le Vincennes

Très bon projet immobilier pour la ville! Il ne faut pas passer à côté de cette occasion!

Le 7 novembre 2021

Cinéma de Vincennes

Ce projet est une excellente initiative, il permettra de dynamiser encore un peu plus le centre ville avec l'ajout d'un centre culturel et la modernisation du cinéma tout en permettant à des personnes supplémentaires de s'installer à Vincennes. Je fréquente le cinéma Le Vincennes depuis une quinzaine d'année déjà et se serait vraiment dommage de le perdre sans qu'il puisse être remplacé. Une ville sans cinéma ce n'est plus une ville, soyons donc tous derrière ce projet afin que Vincennes reste une vraie ville !

Le 7 novembre 2021

Beau projet

C'est un beau projet qui va dynamiser le quartier, nous sommes pour.

Le 7 novembre 2021

Risques de débordement de nappe en sous-sol...

Si je comprends bien : la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France exige une **évaluation environnementale** de la mise en compatibilité du PLU de Vincennes.

Tout particulièrement : le projet vise un parking de 80 places, soit plusieurs étages en sous-sol. Or page 13 du Dossier de concertation, je découvre que le projet est « **susceptible d'intercepter une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe**, que la réalisation du parking souterrain pourrait ainsi nécessiter le rabattement de cette nappe (par pompage) »... Ces parkings sont-ils si indispensables à cet endroit précisément qu'il faille prendre de tels risques environnementaux ?

Le projet intercepte aussi pour rappel le site potentiellement pollué BASOL 1 n° SSP040031001 au 3 avenue de Paris.

L'évaluation environnementale exigée vise ainsi « à examiner les incidences sur le paysage, sur le patrimoine, sur les risques liés à la pollution des sols et à la préservation de la nappe » et nous attendons bien entendu avec intérêt et inquiétude ce rapport sur les incidences environnementales.

Note : J'ai appris par hasard l'existence de cette concertation en ligne et surpris du manque d'information à ce sujet. Très surpris aussi ce soir d'y trouver 1 contribution « contre », suivie de 15 « pour », dont 13 postés les 6 et 7 novembre, sur un même enthousiasme et... qui donnent ouvertement l'effet d'une consigne donnée : Quel crédit donner à cette consultation ?

Le 8 novembre 2021

Projet avenue de Paris

Bonjour je suis favorable à ce projet qui va bien évidemment résorber l'habitat insalubre dans ce quartier et renforcer l'attractivité culturelle de Vincennes avec notamment un cinéma indépendant doté de près de 700 places et d'un hôtel de qualité.

Je souhaite saluer également la volonté en matière d'habitation de proposer 50% de logements sociaux à cet endroit.

Je suis également favorable à la création d'un parking en sous-sol.

Je suis favorable aux adaptations du PLU pour permettre la réalisation de ce projet.

Le 8 novembre 2021

Concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes

J'encourage ce projet d'aménagement qui permettra de dynamiser cette partie de l'avenue de Paris donnant lieu à l'avènement de nouveaux logements et commerces.

La rénovation permettra de maintenir un cinéma indépendant et moderne dans notre commune.

La création d'un hôtel face au château de Vincennes ne peut être qu'une aubaine pour le rayonnement de la ville qui accueille de nombreux touristes.

Le 8 novembre 2021

Maryse NGUYEN-
DOMBRET

Projet Avenue de Paris

Cet important projet présente de nombreux avantages : amélioration et animation de cette partie de l'Avenue de Paris, maintien et développement du Cinéma indépendant auquel nous sommes très attachés, création d'un nouvel hôtel et de logements sociaux, etc...

Nous espérons toutefois que l'architecture de ces nouveaux immeubles soit harmonieuse et soignée (et la plus vertueuse sur le plan écologique) et que les prestations de cet ensemble soient de qualité afin de permettre de rendre notre ville encore plus belle et attractive, notamment sur le plan culturel.

Le 8 novembre 2021
Karine Chambefort

Environnement et patrimoine peu pris en compte...

Comme la plupart des contributeurs à cette concertation, on ne peut que se réjouir du maintien et de la modernisation du cinéma, mais pour le reste, le projet pose encore beaucoup de questions:

- Création d'un parking sous-terrain de 80 places sur plusieurs niveaux « recommandé pour faciliter les déplacements » : mais de quels déplacements parle-t-on ? A l'heure où l'on tente de réduire l'impact environnemental et l'usage des voitures, souhaite-t-on l'encourager à Vincennes alors que l'immeuble en question est tout proche du métro et du RER ? Surtout, l'accès de ce parking sur l'avenue de Paris générera des entrées/sorties problématiques par rapport aux autres véhicules et vélos circulant sur l'avenue de Paris, et dangereuses pour les piétons qui emprunteront le trottoir.
- Mise au gabarit des immeubles considérés comme des « dents creuses » : autrement dit, surélévation générale des immeubles pour s'aligner sur les plus hauts? L'intérêt de cette mise au cordeau reste à démontrer par les auteurs du projet. N'est-ce pas au contraire la présence d'immeubles et de maisons plus basses qui constitue le patrimoine de Vincennes, en offrant des respirations précieuses dans un environnement visuel déjà chargé ? Faudra-t-il ensuite surélever les immeubles de la rue de Montreuil qui seront devenus à leur tour des dents creuses ?
- Présence d'un restaurant en rez-de-chaussée : les restaurants ne manquent pas à Vincennes, ils sont même de plus en plus haut de gamme. En revanche, un café/bar à proximité du cinéma, ouvert le soir et accessible à tous les budgets pourrait être préféré afin de conserver une offre plus flexible qu'un restaurant, et plus abordable pour tous les Vincennois (puisque'il est aussi question de mixité sociale)

En somme, certains aspects du projet semblent aller à l'encontre des qualités environnementales et patrimoniales qui sont la marque de Vincennes. Les choix opérés pour ce projet ne semblent pas toujours guidés par l'intérêt public. Certains aspects méritent d'être revus.

Le 9 novembre 2021
Laura Koepfel

Des précisions de la part du Cinéma

Pourquoi nous soutenons ce projet !

La SARL Cinéma le Vincennes est une structure privée, totalement indépendante, ne s'appuyant sur aucun groupe financier, sur aucune entente de programmation.

Aujourd'hui le Cinéma Le Vincennes c'est 4 salles et 433 fauteuils et plus de 183.000 entrées en 2019.
9 salariés pour 7 équivalents plein temps.

Par comparaison voici quelques salles de centre de ville en périphérie parisienne qui pourraient être équivalentes à la nôtre bien qu'elles n'aient pas toutes le même statut (privé, municipale ou en délégation de service public) :

- L'Alcazar à Asnières : 4 salles, 646 fauteuils.
- Le Capitole à Suresnes : 4 salles, 644 fauteuils.
- Le Royal Palace à Nogent : 6 salles, 815 fauteuils.
- Le Méliès à Montreuil : 6 salles, 1.139 fauteuils.

En regard de ces salles la petitesse de la taille du Cinéma le Vincennes est flagrante. Et pourtant nous faisons aujourd'hui jeu égal en termes d'entrées avec certaines d'entre elles.

De 2002 à 2019 nous sommes passés de 93.000 à 183.000 spectateurs. Le cinéma est classé Art et Essai (64% de films A&E en 2019), Jeune public et Patrimoine (le ciné-club de Laura présente toutes les semaines depuis septembre 2002 des grands classiques suivis d'une discussion).

Depuis la réouverture des salles de cinéma le 19 mai 2020, nous avons retrouvé nos spectateurs dans une bien plus grande proportion que la moyenne nationale : nous sommes à -15% par rapport à 2019 la moyenne nationale est de -30%. Cela témoigne du lien fort que nous avons su établir avec le public.

Le travail très spécifique que nous faisons le matin auprès du public scolaire ou des centres de loisirs est aujourd'hui reconnu bien au-delà des limites de Vincennes : 90 classes sont inscrites dans les dispositifs d'éducation à l'image : Maternelle, Ecole, Collège et Lycéens et Apprentis au cinéma. A cela s'ajoutent des enseignants de la Maternelle à l'Université, de Vincennes, St Mandé et l'Est parisien qui organisent des séances ou même des projets pédagogiques avec nous. Et pendant les vacances scolaires plusieurs milliers d'enfants des Centres de loisirs de Vincennes, St Mandé, Alfortville et tout le 11ème et 12ème arrondissements de Paris viennent voir des films qui sont toujours accompagnés d'une présentation adaptée à chaque âge.

Malgré des contraintes architecturales d'un autre temps, nous sommes reconnus pour l'excellence technique de nos projections : l'AFC (Association Française des Directeurs de la Photographie) qui organise son micro salon au Parc Floral viendra à nouveau projeter en janvier 2022 des essais caméras qui demandent une qualité de projection digne des labo de cinéma.

Pour toutes ces raisons, le bâtiment du cinéma actuel, ces 4 salles et 433 fauteuils ont atteint leurs limites :

Limites techniques.

Limites de capacité : les spectateurs du week-end le savent bien, qui trouvent souvent les salles complètes ; quant aux séances scolaires nous redoutons le moment où nous serons obligés de refuser des groupes d'enfants.

Limites de programmation : une salle de plus c'est la possibilité d'avoir une vraie souplesse supplémentaire pour enrichir notre programmation en particulier avec des films de la diversité.

Alors un projet qui nous permet de passer de 4 à 5 salles, de 433 à 700 fauteuils, d'avoir une grande salle construite dans les règles de l'art permettant de bénéficier de toutes les avancées techniques (le son Atmos par exemple), nous semble non seulement logique mais surtout indispensable pour poursuivre le travail et l'engagement qui est le nôtre vis à vis des films autant que du public.

Dans tous les cas, nous sommes et nous resterons un « complexe cinématographique » privé et indépendant.

Quelques précisions techniques:

On ne parle de « multiplexe » qu'à partir de 10 salles et 1.500 fauteuils - on en est très loin - comme pour l'UGC Bercy, ses 18 salles et 4400 fauteuils.

Enfin, l'argent redistribué par le CNC ne provient pas des impôts. C'est une remontée d'une partie des recettes des cinémas (TSA 10,72% du prix du billet hors TVA). Ce « fond de soutien » est donc une sorte d'épargne forcée mise en commun par toute la profession cinématographique. Ce système vertueux d'autofinancement ne met aucunement les contribuables à contribution. Bien au contraire, l'Etat ne s'est pas privé d'aller piocher dans le fond de soutien du CNC lors des années fastes en entrées, renforçant ainsi son budget grâce à l'argent du cinéma en lieu et place des impôts...

Le 9 novembre 2021

Agnès Dargent

Préserver le patrimoine environnemental de Vincennes

Le projet envisage des rénovations et nous en sommes ravis. Mais il est clair qu'il défigure en parallèle des aspects environnementaux et architecturaux fondamentaux, que les différentes concertations et enquêtes publiques ont déjà démontré.

Aussi pour avancer et permettre que ce projet accède un jour au label d'utilité publique, il me paraît plus que jamais important qu'il évite des détériorations qui seront irrémédiables.

- Rénover, c'est possible, mais en respectant les règles architecturales

Les Bâtiments de France imposent à juste titre des restrictions très strictes à toute construction environnant le château (N°2 rue de Montreuil, N°3 rue Jean Moulin, etc..)

Pourquoi alors aligner les étages, alors que l'identité architecturale de Vincennes est d'avoir su garder en son centre une dimension humaine par ses maisons basses.

- Rénover, oui, mais en préservant les ressources naturelles existantes

Un puit existait au sein de ces parcelles, on sait combien cette nappe d'eau naturelle est stratégique

J'espère que ces démarches collectives successives permettront au final d'aboutir à un projet de ville raisonné et ajusté aux valeurs de notre temps : qui ne sont pas celles d'il y a 10 ans, non plus que celles d'il y a 2 ans...

Le 10 novembre 2021

Non au passe-droit

Parfaitement contre cet aménagement opportuniste du PLU au motif de répondre au besoin de la Mairie et très certainement de Madame le Maire qui, au delà de l'intérêt des vincennois, cherche avant tout à marquer la ville de son empreinte ! Pour rappel, le PLU a été établi alors que Madame LIBERT-ALBANEL était au commandé de l'urbanisme vincennois.

Nombreux ont été les vincennoises et vincennois à voir leur projet refusé par Madame le Maire au motif de l'article 10 « fourre-tout » du PLU, alors que les services compétents (ABF et service de l'urbanisme) avaient validé leur projet. Avant de respecter les règles, il faut avant tout plaire à la Reine qui daigne recevoir son peuple !

S'arranger des lois pour atteindre ses ambitions, voilà qui ne me surprend guère de notre Maire. Visiblement Madame LIBERT-ALBANEL s'arrange bien des valeurs de la République française en bafouant le principe d'égalité.

Que le PLU évolue dans l'intérêt commun, oui ! Qu'il évolue pour servir l'intérêt de quelques intéressés, certainement pas !

Le 12 novembre 2021

Quelle honte

Et bien voici un commentaire terrible, j'ai l'impression qu'on est sur Twitter

Le 10 novembre 2021

PLU Vincennes

Sous l'argument de la modernisation, beaucoup trop de sujets semblent mis de côté sans réel prise en compte des riverains : nappe fréatique touchée, expropriation de familles, dégradation de l'environnement proche du château par le trafic généré, montée en étage des bâtiments (7 étages) à côté du château, dans une ville déjà beaucoup trop dense ... encore beaucoup de réponses à apporter. L'esprit de Vincennes et le côté village ne doit t'il pas prévaloir ?

Le 11 novembre 2021
Florence de la Ruelle

PLU Vincennes Centre

Je soutiens le projet de rénovation de l'ensemble av de Paris/rue de Montreuil consistant à agrandir le cinéma d'art et d'essai actuel (programmation top) sur un emplacement non occupé et intégrer un immeuble de mixité sociale et un hotel. Celui-ci étant le bienvenu pour attirer à nouveaux les touristes dans notre ville chargée d'Histoire. La rénovation et l'emplacement de l'office du tourisme juste à côté est on ne peut plus approprié. Installée depuis plus de 15ans à Vincennes, je ne peux que constater la justesse des aménagements pris par l'Equipe Municipale pour constamment améliorer notre cadre de vie en tenant compte des sujets qui nous concernent tous : énergies vertes, environnement,

Le 11 novembre 2021

Non à la densification et aux tromperies

La ville de Vincennes depuis plusieurs années dénature l'âme même de la ville en créant des projets immobiliers démesurés au profit de promoteurs privés. De manière aléatoire, le PLU est modifié en fonction des envies de l'équipe municipale de la ville et non des besoins de la ville, quitte à menacer, exproprier des Vincennois sans respecter leurs droits. Ce projet date de 1980 et doit être repensé, la pandémie a modifié les besoins et habitudes des Français. L'urbanisme dans la ville de Vincennes doit être repensé.

1- La ville de Vincennes est la deuxième ville la plus dense de France. Densification de la ville au profit de promoteurs privés. La Mairie dénature la ville en construisant des immeubles de 6 voire 7 étages sous prétexte de la création de logements sociaux qui ne représente qu'une infime partie des constructions, le reste des logements étant réservés à l'accession à la propriété, au profit de promoteurs privés.

2- Il ne s'agit pas de réhabilitation mais bien d'une démolition et d'une construction de bâtiments aux frais du contribuable Vincennois. La hauteur et la dimension démesurée des bâtiments le prouve. La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect des bâtiments existants sans affecter le patrimoine architectural des bâtiments. Ici la Ville veut monter de 3 étages et obstruer des fenêtres d'un bâtiment de 1890 (36, avenue de Paris), face au château, ce qui affectera forcément le bien du point de vue architectural et une véritable atteinte au droit de propriété des Vincennois.

3- La concertation publique avait été faite sur un projet tout autre, au niveau de l'organisation. On voit que l'hôtel sera maintenant au dessus du Cinéma. L'idée étant de multiplier les opérations immobilières avec l'argent des Vincennois au profit de promoteurs privés.

4- Le principe d'exproprier des Vincennois au profit de promoteurs et sans respect des droits des Vincennois est inacceptable. La Ville de Vincennes se croit toute puissante et ne cherche pas à trouver des solutions plus adaptées à la ville d'aujourd'hui. On ne fait pas aujourd'hui de l'urbanisme comme dans les années 80. La ville de Vincennes doit évoluer.

5- L'ampleur du projet avec un parking de 80 places va essentiellement affecter les bâtiments anciens. Une étude prouve que la nappe phréatique posera problème pour la construction de ce parking démesuré (un ruisseau et des puits existent en souterrain). Par ailleurs le passage du métro en souterrain et les différents parkings souterrains des alentours (hôtels, appart hôtels) le prouvent. Les bâtiments anciens alentours, dont certains classés seront affectés au niveau des caves.

6- Le cinéma pourrait être réhabilité en restant au même emplacement. Les médias le disent. Les français ne vont plus au cinéma régulièrement puisque d'autres technologies, suite à la pandémie leurs ont permis de modifier leurs habitudes pour visionner des films, notamment via des plateformes moins coûteuses. de nombreux cinémas alentours suffisent. Aune enquête réelle indépendante n'a été présentée pour justifier l'augmentation de ces jauges.

7- Le coût du projet est de 42 millions d'euros qui devra être payé par les Vincennois alors qu'il suffirait de réhabiliter le cinéma actuel au même endroit à moindre coût et créer des logements de l'autre côté de l'avenue de Paris, à la place de l'ancien garage.

La ville de Vincennes doit cesser ses projets déraisonnables en modifiant le PLU comme bon lui semble pour densifier une ville qui l'est déjà trop. Aujourd'hui il faut repenser la ville en tenant compte des différents impacts d'une urbanisation à outrance sur le long terme.

Le 11 novembre 2021
Laura Koepfel

Des précisions de la part du Cinéma

Quelques remarques supplémentaires concernant le cinéma:

- Le projet de réhabilitation et transformation du cinéma au même emplacement nécessiterait des années de fermeture pour reconstruire en lieu et place un cinéma. Ce qui ne serait pas supportable pour une société privée indépendante comme la nôtre (nous remplacer par un cinéma municipal entièrement à la charge des contribuables Vincennois alors qu'une société privée fait un travail apprécié ne serait pas très défendable), de plus les travaux priverait les Vincennois de cinéma pendant plusieurs années.
- Croire que les salles de cinéma seront remplacées par la pratique des plateformes, c'est totalement méconnaître la spécificité de l'expérience cinéma. Quand la télévision est apparue on a dit "c'est la mort du cinéma en salle", quand le magnétoscope est apparu on a dit "c'est la mort du cinéma en salle", quand les films ont commencé à circuler sur internet on a dit "c'est la mort du cinéma en salle".... Que la pandémie et les 9 mois de fermeture aient des conséquences c'est évident, que les évolutions technologiques demandent des adaptations, le cinéma en a l'habitude ça fait partie de son histoire depuis le début (les enfants des 70 classes de primaires dans lesquels nous avons fait pendant le confinement un atelier sur l'histoire du cinéma à travers ces techniques le savent bien). Mais le cinéma en salle n'a cessé de faire preuve de sa capacité à surmonter à chaque fois ces aléas et évolutions. Ça fait bien plus de 50 ans qu'on prédit la mort du cinéma: en 2019 il y a eu 213 millions d'entrées en France, le meilleur chiffre depuis 50 ans... Six mois après la réouverture nous sommes déjà revenus à un niveau de fréquentation similaire à 2018 et seulement inférieur de 15% à 2019 année record.
- L'existence d'un cinéma à taille humaine, qui fait un vrai travail éditorial dans sa programmation, d'accompagnement des films et d'éducation à l'image, en centre ville c'est aussi un élément essentiel d'un tissu urbain vivant: cela explique que de nombreuses villes aient décidé de supporter ou même d'initier la construction de salles en centre ville. Un cinéma de proximité c'est aussi une expérience du partage, de retrouvailles souvent imprévues, c'est un lieu d'échanges et de discussions, et pour les enfants c'est un lieu différent de l'école où peut se faire l'apprentissage de la vie en société. Que des salles comme la nôtre retrouvent plus rapidement leur public que des multiplexes anonymes et excentrés est un indicateur fort de l'importance du rôle social des cinémas de proximité. Éteindre l'enseigne du cinéma pendant plusieurs années c'est plonger dans le noir tout ce bout de l'avenue de Paris dès la nuit tombée.

Pour toutes ces raisons et celles exprimées dans ma précédente contribution il me semble qu'avoir un cinéma de proximité, à taille humaine, mais avec des capacités d'accueil plus adaptées permettant une plus grande liberté de programmation et d'accueillir dans les meilleures conditions techniques, adaptées aux nouvelles normes environnementales et de confort les spectateurs, tout cela à la place d'un ancien garage fermé depuis plusieurs années est un très beau projet. Sachant qu'en plus Vincennes a la chance d'avoir un cinéma indépendant privé prêt à prendre le risque d'investir pour la réalisation de ces nouvelles salles.

Le 11 novembre 2021
Sebastien Mustiere

A quand une vraie transition des transports?

Bonjour,

Il me paraît complètement incohérent qu'un projet qui affirme se situer dans la logique de "Rechercher une plus grande qualité environnementale : Il est préconisé d'améliorer le cadre de vie dans le respect du principe de développement durable..." contienne un tel parking et donc incite aux déplacements automobiles alors que le lieu est idéalement situé par rapport aux transports en commun (RER, métro et gare de bus très proches), ainsi qu'à la (future) piste cyclable de l'avenue de Paris.

Le 11 novembre 2021

Oui au projet Avenue de Paris !

Bien entendu je soutiens le projet de modification de notre PLU, et à travers lui le projet d'aménagement Avenue de Paris.

Il est très important que l'habitat dans cette zone soit embelli et raccord avec la présence si prestigieuse de notre Château de Vincennes ; pour la même raison favoriser le tourisme dans ce quartier est essentiel et le projet d'un hôtel de standing y contribuera nécessairement.

Par ailleurs et enfin, en tant que cinéophile et client régulier du Vincennes, je souhaite que l'on conserve un cinéma de quartier dynamique et attractif, et le projet - auquel adhère d'ailleurs les propriétaires du cinéma - répond à cela.

Le 11 novembre 2021

Projet Avenue de Paris

Je soutiens pleinement cet excellent projet qui continuera à améliorer notre cadre de vie.

Le 11 novembre 2021

Projet Cnéma Vincennes

Nombreux sont les avis positifs pour ce projet. Quelques uns le dénigrent.

Comment être contre ? Le développement d'un cinéma indépendant qui renforcerait l'offre culturelle de la ville par un enrichissement des surfaces mises à disposition du public, de plus avec le soutien de l'exploitant actuel me paraît être une opportunité à saisir pour nous tous. Ce pôle culturel enrichi d'un hôtel, faisant défaut actuellement à notre ville, développerait à proximité du château, symbole fort, une attractivité de l'entrée de ville liée à ce monument.

L'ampleur du projet permettrait également d'y insérer des logements dont 35 sociaux. La nécessité de parkings dans cette optique me paraît également indispensable.

Bien sûr les contraintes techniques et environnementales devront être prises en compte pour mener à bien ce projet qui ainsi répondra positivement aux attentes de la plupart des Vincennois

Le 12 novembre 2021

Le projet prévoit qu'une...

Le projet prévoit qu'une partie du parking sera public, donc pas du tout lié aux logements sociaux.

Le 12 novembre 2021

PLU vincennes

Natif de Vincennes, je ne peux qu'être favorable à cette modification de ce PLU. En effet, j'ai pu constater au fur et à mesure des années que l'habitat dans ce secteur tombait en ruine. Des habitations insalubres, désertées, des commerces qui ont disparu, une dynamique de vie qui s'est éteinte mis à part le cinéma.

Aujourd'hui le projet présenté permet d'imaginer une redynamisation à taille humaine de ce secteur.

Des logements qui vont permettre de loger dignement des vincennois avec la possibilité d'y trouver des logements sociaux donc créer de la mixité. Un parking permettant de stationner son véhicule et de profiter ainsi des transports en commun proches.

Un cinéma indépendant digne de son dynamisme, neuf et adapté à son activité toujours aussi florissante.

Un hôtel qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil des touristes attirés par les atouts de la ville. Et qui permettra aussi peut être de diminuer les locations entre particuliers qui représente un vrai frein au logement d'habitation.

Tout cet ensemble avec l'engagement du respect du cadre architectural me permet d'envisager ce projet sereinement.

Le 12 novembre 2021

Projet d'aménagement de l'avenue de Paris

Je soutiens ce très beau projet qui va permettre de requalifier une entrée de ville au bâti dégradé et peu esthétique, indigne de sa situation géographique face au Château de Vincennes, monument historique de renommée internationale.

Notre ville a besoin d'un cinéma capable de perdurer, donc d'une taille supérieure à celle qui est aujourd'hui la sienne, afin d'organiser des événements culturels d'envergure et d'accueillir ceux qui sont portés par la ville (les festivals notamment), ce qui est impossible dans ses locaux actuels. Il restera un cinéma indépendant, ce qui est aussi un gage de conserver un cinéma de quartier, avec une programmation adaptée à la demande vincennoise et notamment au jeune public.

Enfin, c'est avec ce type de projet culturel et touristique qu'on accroîtra l'attractivité de notre ville et qu'on pourra loger des touristes qui partent aujourd'hui sur les hôtels environnants (Joinville par exemple) afin qu'ils consomment à Vincennes. On a vraiment besoin d'un hôtel supplémentaire à Vincennes et cet endroit est la seule opportunité foncière intéressante pour le développement d'une activité hôtelière. Il ne faut vraiment pas la manquer, il n'y en aura pas d'autre.

Le 12 novembre 2021

Ce projet est tellement...

Ce projet est tellement attendu par la dynamique équipe du cinéma indépendant "le Vincennes" qui en plus d'une programmation de qualité attirant de très fidèles spectateurs, est toujours partante pour participer aux animations culturelles de la ville.

Soulignons aussi combien ce projet va embellir sur les deux cotés de l'avenue de Paris des bâtiments très dégradés et peu dignes de figurer aussi près de notre château.

Le 12 novembre 2021

Projet à préciser pour garantir la quiétude des riverains

Le projet demeure très approximatif et changeant par rapport aux réunions de consultation (menées à dessein dans des périodes creuses). L'argument des espaces verts a disparu, puisqu'ils ne seront pas accessibles au public (cour hôtel et toit cinéma). Les aménagements des abords du futur parking de l'hôtel sur 2 niveaux (60 places pour les clients, 20 seulement au public) devront se garantir la fluidité de la circulation et éviter la congestion de ce carrefour, de même que les vibrations du sous sol. On continue de déplorer l'alignement des façades sur la hauteur maximale du bâti environnant. Enfin, l'après-crise du Covid va sans doute changer les mobilités et l'étude d'impact devra être actualisée pour un projet d'hôtel qui paraît bien surdimensionné. La modernisation du cinéma est la bienvenue, si les équipements sont de qualité et respectueux du voisinage, donc il faudra garantir la quiétude.

Le 13 novembre 2021

Eric Meunier

PLU de Vincennes

La commune insiste et enchaîne les consultations publiques formelles. Le projet remonte à 2016 et ce n'est que maintenant, 5 ans après, que la commune, sur l'ordre des juges, traite les impacts sur la santé humaine et l'environnement de son projet démesuré. Les données du problème n'ont pas changé : des dépenses de fonds publics en période de crise économique chronique et de déficits budgétaires, pour un projet majoritairement au profit de promoteurs privés. La commune veut exproprier brutalement et investir des millions d'euros pour un hôtel de luxe standardisé et inutile.

Il y a déjà plein d'hôtels à Vincennes. Quant au cinéma, Le Vincennes est suffisant, et Le Méliès est proche. De plus, la fréquentation des salles ne cesse de diminuer au profit des plates-formes de diffusion en ligne à domicile. Vouloir démolir le cinéma à Vincennes et le reconstruire est une dépense déraisonnable.

Quant aux logements sociaux, la commune a beaucoup d'autres possibilités si elle voulait véritablement en faire, au lieu d'exproprier de plus en plus de Vincennois. En démocratie, exproprier doit être un ultime recours, l'exception, et non la règle.

De nos jours, n'y a-t-il pas d'autres priorités que de faire construire à grands frais un hôtel-restaurant et un cinéma à la place d'un hôtel-restaurant et un cinéma ?

Le 13 novembre 2021

Je ne suis pas favorable à...

Je ne suis pas favorable à la réalisation de parkings. Il est urgent de repenser les transports à Vincennes et en région parisienne.

Concernant le cinéma, je n'ai pas l'idée d'une saturation de l'offre avec les actuelles salles/séances.

Concernant le projet dans sa globalité, l'urgence est de construire des logements sociaux pour stopper ce phénomène consistant à éloigner les personnes travaillant dans nos communes et devant effectuer 2 h de transport. Donc oui à des logements sociaux plutôt qu'à un hôtel.

Ce qui au final nécessite la révision globalement du projet.

Le 13 novembre 2021

Je suis favorable

Au développement du cinéma et aux projets que l'équipe a mis en place. Nous avons la chance d'avoir un cinéma indépendant et proactif, profitons-en.

Le 13 novembre 2021

Je suis favorable

Au développement du cinéma et aux projets que l'équipe a mis en place. Nous avons la chance d'avoir un cinéma indépendant et proactif, profitons-en.

Le 13 novembre 2021

samuel Benaderette

cinéma

Bonsoir,

L'ensemble des chiffres fournis par le Vincennes seront à vérifier...

D'autre part si vous prenez les chiffres de la fréquentation nationale il y a 60 ans celle-ci était de 353 millions de spectateurs, il n'a cessé de diminuer pour effectivement à partir de 2000 se stabiliser autour des 200 millions, mais cette stabilité s'explique entre autres par l'apparition des cartes d'abonnements, ces abonnements modifient la notion de recettes guichets.

Vous écrivez "Quand la télévision est apparue on a dit "c'est la mort du cinéma en salle", quand le magnétoscope est apparu on a dit "c'est la mort du cinéma en salle". Avant que la télévision et le magnétoscope apparaissent les chiffres de la fréquentation montaient à plus de 400 millions de spectateurs avec une population de 44 millions d'habitants à l'apparition de ces techniques le chiffre est descendu jusqu'à 116 millions en 1992 avec une population de 59 millions d'habitants ...

J'ai pris note de votre avis sur les plateformes, plusieurs acteurs de la profession comme des producteurs, réalisateurs et comédiens ne le partagent pas et sont très inquiets quant à l'avenir du cinéma en salle.

Ce qui serait intéressant de savoir c'est qui va être le propriétaire des murs de ce nouveau cinéma, est-ce la ville ou bien vous mêmes ? Silence total sur cette information !! Car l'investissement n'est pas le même pour les Vincennois à vous lire, vous ne prenez le risque d'investir que pour la réalisation de ces nouvelles salles.... Pour ma part je trouverais plus judicieux, si la mairie achète les murs, d'augmenter le nombre de 35 logements sociaux car pour changer un cinéma et un hôtel qui existent déjà, c'est déraisonnable...

Bonne soirée

Le 13 novembre 2021

Un projet aux dimensions débordantes...

On parle beaucoup ici de cinéma et d'esthétique, mais les problématiques plus profondes sont peu abordées. Le projet bouge et aucune information ni nouveaux plans ne sont transmis aux habitants.

- Quelles sont les dimensions à ce jour des constructions, en hauteur, largeur et profondeur en sol ? Quelles études d'impact, environnementales et architecturales ont été menées, pour éviter la densification et la progression des étages en ce lieu stratégique d'entrée de la ville ?

- Depuis le basculement inattendu de l'hôtel de luxe du côté des numéros impairs de l'avenue de Paris, peut-on en connaître ses dimensions, son nombre de chambres, le nombre d'étoiles envisagé ? Quelles études de marché post-covid ont été réalisées pour cette implantation face aux multiples offres hôtelières existantes adjacentes : « Best Western Hôtel Saint Louis » 4 étoiles, « Hotel Daumesnil-Vincennes » 3 étoiles, « Aparthotel Adagio Paris-Vincennes » 4 étoiles, « Home Hotel » 2 étoiles, « Hôtel du château » 2 étoiles, « Apart Hôtel Victoria » entièrement neuf ... Même questionnement concernant l'implantation d'un restaurant de luxe...

- Si l'hôtel de luxe est côté impair de l'avenue, le cinéma reste-t-il à son emplacement ? Quelles études de marché ont été réalisées pour cet agrandissement, connaissant les changements de comportements *post-Covid* et *post-Netflix* (et autres sociétés de distribution de films) ?

- Quelle profondeur de sous-sol envisage-t-on de creuser dans ce lieu, sachant qu'une nappe phréatique passe en sous-sol ?

- Un parking de 80 places, est-ce vraiment encore nécessaire surtout dans une zone très accessible en transports en commun et à côté d'une future piste cyclable RER V...

- Que deviennent les commerces actuellement en place et appréciés par les riverains (le café Sauvage et le restaurant El Gringo) ?

De grandes incertitudes restent à éclaircir autour de ce projet.

Une certitude : les objectifs simplistes visant à toujours plus haut, plus large, plus profond sont révolus !!!

On attend avec impatience l'étude environnementale pour freiner cet élan irrémédiablement destructeur de notre environnement si précieux et typique.

Le 13 novembre 2021

Contre ce projet

Je défends le cinéma indépendant, ces travaux vont être à mort de ce cinéma qui il y aura des mois de travaux, et ils ne le supporteront pas. De plus qu'est ce qui nous dit que cela ne sera pas remplacé par un UGC ou autre salles triplex... notre ville doit garder sa taille humaine. De plus il y a des hôtels à Vincennes, un hôtel 4 * n'a aucun intérêt, il n'y a pas de tourisme à Vincennes, ou si peu, et avons nous besoin d'une architecture moderne à côté de notre magnifique château ? Il y a des travaux plus urgents : Arrêtons de bétonner et plantons des arbres. ON parle de la COP 26 mais on nous apporte que du béton. Non assez de béton, de l'air, de la circulation, des allées d'arbres. Sans compter qu'une partie du projet est présentée seulement, des riverains vont souffrir. Et cette avenue qui est déjà complètement embouteillée cela ne va rien arranger. Au nom de la préservation du patrimoine urbain, c'est non.

Le 13 novembre 2021

Oui pour le cinema et des logements sociaux, non pour le reste

Le dossier de concertation préalable au PLU d'Octobre Novembre 2021 pour le 30 à 34 avenue de Paris ne semble pas très complètement défini mais il semble reprendre les principaux points du projet initial de 2016 en les amendant un peu :

-Destruction du bâtiment néoclassique de l'hôtel qui est très élégant et paraît en bon état. Il apparaît sur les vieilles cartes des environs du château.

Il ne serait conservé que 2 façades !!!

-Construction d'un grand parking en sous-sol.

Il était prévu 5 étages de parking en sous-sol pour 144 voitures dont un parking public de 124 places. Il n'y aurait maintenant que 3 étages de sous-sol pour 80 places

Le parking semble prévu à 20m environ du métro et au raz des immeubles voisins. Dans le quartier il n'y a pas de problème récurrent de parking et les places se louent difficilement même à moins de 100 euros par mois. La construction de parking en sous-sol coûte très très cher et présente un risque pour les constructions environnantes.

L'intérêt et la rentabilité de l'opération ne semble pas assurés.

-Construction de seulement 30 logements sociaux maintenant passé à 35 (pour une commune qui en a très peu) dont une partie serait très proche de l'accès voitures au parking et de la pollution qui en découle dans un quartier déjà encombré par de nombreux véhicules..

-Construction d'un hôtel (x* ou 4*) de 60 chambres non loin d'un hôtel 4* qui n'est pas toujours complet et qui offre des chambres à 100 euros environ la nuit. A ce prix l'opération n'est certainement pas rentable pour un hôtel neuf au vu du coût du foncier et de la construction.

-Condamnation de fenêtres de l'immeuble du 36 qui ont plus de 100 ans.

Par contre le projet de nouveau cinéma et de logements sociaux au 3 avenue de Paris à la place d'un bâtiment en très mauvais état paraît utile et attend sans raison évidente depuis 2016.

Il semble que sur le dernier dossier les logements sociaux soient remplacés par un hôtel.

Le 13 novembre 2021

Sébastien
Gourgouillat

La pérennité du cinéma est d...

La pérennité du cinéma est d'une importance capitale à Vincennes. Nos enfants et nous mêmes en profitons très régulièrement. Sa disparition causerait un grand préjudice aux Vincennois forcés de se rabattre sur un multiplex parisien. Quel dommage ce serait pour une ville à la si belle politique culturelle de se priver d'un tel pilier de son patrimoine ! Ce renouveau du cinéma vincennois s'inscrit dans un projet ambitieux mais équilibré, socialement responsable de par l'offre de logement qu'il propose, au cœur d'un quartier qui appelle la poursuite des efforts de rénovation urbaine déjà engagés. J'apporte donc tout mon soutien à cette opération.

Le 14 novembre 2021

Déjà trop de monde

On dit que Vincennes est une des villes les plus denses de France ; je ne sais si cela est vrai mais je trouve qu'il y a déjà trop de monde dans les rues (à pied ou en voiture) et dans les transports en commun, au détriment de la tranquillité des habitants. Toutes les facettes du projet présenté (construction de logements, d'hôtel, de "complexe cinématographique", de restaurant, de parking) aboutiraient à une augmentation de la densité, de la promiscuité, de la circulation et de la pollutions atmosphérique, visuelles et sonore, sans compter la mise en péril de l'esthétique du quartier et sa banalisation ; je pense en particulier au charmant immeuble de la section U170.

En conclusion j'émet un avis défavorable vis à vis de ce projet.

Le 14 novembre 2021

Favorable à ce projet et à des échanges constructifs

Oui

- A l'évolution d'un cinéma indépendant ; la programmation y est diversifiée et touche un large public - j'y croise des scolaires (élèves et enseignants) et participe régulièrement à des projections suivies de rencontres et débats organisés en lien avec les acteurs du monde de la culture et, selon les sujets, avec différents types d'associations locales ; les commentaires publiés ci-dessus donnent des ressentis personnels sur l'évolution des usages, notamment en lien avec les plateformes de diffusion : mon expérience du cinéma est toute autre ; j'y vais avec mon enfant, des amis et il s'agit d'un moment de partage, de lien social bien différent de celui que la technologie des plateformes rend aujourd'hui possible ; ces usages ne me paraissent pas opposables, ni aujourd'hui ni dans le futur ; le cinéma, particulièrement un cinéma local et indépendant, a une place que je soutiens pleinement
- A l'évolution de la ville et du quartier : installée à Vincennes depuis 2005, j'ai vu le quartier dans lequel s'inscrit le projet, s'améliorer de façon marquée ; j'ai en mémoire en lieu et place de l'actuel office de Tourisme, des bâtiments vétustes et passablement dégradés qui ont été réhabilités attestant d'un suivi et d'une attention sur des périodes longues du cadre urbain ; la portion du bâti contenue entre la rue de Montreuil et l'avenue du Château en bordure de l'avenue de Paris a elle-même beaucoup évolué ; les abords du Château et le Château de Vincennes lui-même, patrimoine historique national (pas que local ...) méritent d'être valorisés, pas seulement dans le cadre de la ville de Vincennes
- A la bonne continuité et réalisation de ce projet (équilibré : offre culturelle, logement mixité sociale, parking sous-terrain, valorisation d'un monument historique national ...) en intégrant des points de vigilance : technique concernant les travaux et les sous-sols, d'accessibilité avec une offre élargie à proximité directe intégrant tout type d'usage en lien avec les mobilités 'douces'

Enfin : il n'est pas forcément aisé de répondre et participer à ce type de consultation 'citoyenne' format digital pour ce que la contribution soit constructive et bénéficie au plus grand nombre, dans le respect de la pluralité des positions et des convictions individuelles et personnelles. Néanmoins, pour une première participation et à la lecture des tous les avis, intéressant. Merci.

Le 14 novembre 2021

Maintenir le cinéma pour nos enfants, ados et pour nous aussi ...

Soutenir ce projet est une évidence pour moi. Que de beaux souvenirs ... les premières séances cinéma de mes filles avec leurs meilleures copines. Il nous accueille le dimanche matin en temps pluvieux où l'on rétorque le bois par un bon film ou documentaire ... la première fois que je laisse mes enfants aller tous seuls au cinéma avec leurs copains en toute sérénité car c'est à Vincennes et c'est à pieds. Mise à part les souvenirs des moments de vie qu'a accompagné ce cinéma de nombreuses familles vincennes, il est indispensable pour maintenir une offre culturelle enrichissante. Peut-on envisager une ville qui accueille chaque année le festival de film sans salle de cinéma ? Sa rénovation constituera un atout majeur pour l'offre culturelle de notre ville. Nous avons besoin de maintenir des activités culturelles accessible à pieds dans notre ville sans besoin de prendre la voiture ou les transports. Le cinéma de Vincennes est un de ses piliers majeurs et un lieu de rencontre entre amis et voisins. Ce projet rendra ce lieu plus attrayant favorisant ainsi le côté agréable de nos sorties en ville. Alors oui à ce projet qui redonnera une nouvelle vie à ce cinéma et renforcera l'attachement de nos enfants/ados à leur ville en se donnant rdv au cinéma entre amis à pieds à Vincennes au lieu de chercher à sortir à Paris à tout prix ! Ce cinéma sera un atout supplémentaire pour un vivre ensemble serein et harmonieux dans une ville qui met les moyens au service d'une offre culturelle riche.

Le 14 novembre 2021

Plusieurs contributeurs...

Plusieurs contributeurs utilisent la formule "indépendant" pour désigner le projet d'un nouveau cinéma je me permets de leur signaler qu'actuellement le cinéma le Vincennes est totalement indépendant il paye le loyer à un bailleur privé le contribuable Vincennes ne participe en rien au fonctionnement ou au développement de celui ci (sauf éventuellement pour quelques activités périscolaires). Si ce "beau projet", pour reprendre l'élément de langage de plusieurs participants, se réalise la ville de Vincennes deviendrait propriétaire des murs de ce nouveau cinéma qu'il louerait à l'entité Le Vincennes. Cette formule ne rendra pas le cinéma plus "indépendant" par contre les contribuables vincennes seront dépendants de la réussite de celui ci. Ce lourd investissement dans un environnement où l'avenir des salles de cinéma est pour le moins incertain me paraît bien risqué. Pour ma part en tant que contribuable vincennes je préférerais que ma contribution permette, sur ce projet dispendieux, une augmentation du chiffre bien faible de 35 logements sociaux plutôt que de devenir propriétaire des murs d'un cinéma qui existe déjà et qui lui nous coûte rien.

Le 14 novembre 2021

Laura Koeppel

Des précisions de la part du Cinéma

En effet, la SARL le Vincennes n'est pas propriétaire des murs et paye un loyer pour occuper un bâtiment dont nous assurons depuis bientôt 20 ans l'entretien et dont j'ai déjà évoqué les limites dans une contribution précédente. Nous avons entièrement rénové le cinéma qui était dans un état d'une grande vétusté en 2002 lors de son rachat. A part les salles municipales, les salles de cinéma sont rarement propriétaires de leurs murs. Dans le nouveau projet la SARL Le Vincennes sera locataire des murs quelqu'en soit le bailleur. Et je ne vois pas en quoi cela nous rendrait dépendant de qui que ce soit. Bien heureusement ce sont des relations contractuelles encadrées par la loi qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires.

Par ailleurs, il me semble que cette donnée peut aussi être vu comme un amortissement d'une partie de l'investissement de la construction: le cinéma occupera le rez de chaussée et le sous-sol de l'immeuble qui sera construit. Et c'est la SARL le Vincennes qui équipera les aménagements du cinéma. Et oui ce sera un gros investissement pour nous. Et oui c'est un risque dont nous pensons que le travail accompli ces 19 dernières années nous rend confiants sur notre capacité à l'assumer.

Alors que le rez de chaussée et le sous-sol d'une construction, qui remplacera un garage muré depuis des années et qui s'intègre dans un projet qui va également voir la construction de logements sociaux, soient en partie (même si c'est une petite partie, mais de toute façon il n'y a pas d'immeuble sans sous-sol et rez de chaussée) amortis par l'occupation d'une salle de cinéma indépendante, il me semble que c'est une belle manière de contribuer à la rénovation d'un lieu qui ne peut pas rester en l'état.

Et puis il y a tout ce que peut rapporter un cinéma de façon immatérielle... La manière dont il valorise l'espace urbain, dont il tisse et renforce le lien social. Croyez moi ce ne sont pas de vains mots. Surtout après ces mois d'enfermement et d'isolement.

Le 14 novembre 2021

samuel Benaderette

cinéma

À aucun moment je n'ai prétendu qu'avec un changement de propriétaire vous perdriez votre "indépendance". J'ai écrit que nous, contribuable vincennois, nous devenions "dépendant" de votre réussite. Si par malheur, les prévisions assez pessimiste sur l'avenir du cinéma en salle se confirmaient dans le cadre actuel il s'engagerait une négociation entre vous et votre propriétaire privé les éventuels conséquences de celle ci comme une baisse de loyer ou d'autres aménagements n'affecteraient en rien le contribuable vincennois. Si la ville de Vincennes devenait le propriétaire ces risques se reporteraient sur nous contribuable. Je ne veux pas rentrer dans une bataille de chiffres mais ceux que vous nous soumettaient pour vanter la crédibilité de votre projet ne correspondent pas aux miens. Pour le reste comme le permet cette concertation je donne mon avis et à "l'immatérialité" je préfère la réalisation concrète d'un nombre plus élevé de logements sociaux car 35 est un chiffre bien modeste et face aux difficultés actuelles pour se loger cela me semble plus important que de remplacer un cinéma par un autre cinéma....