

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE
LA PARCELLE UN° 40 SISE 8 PLACE BERAULT A VINCENNES**

La commune de Vincennes est située dans le département du Val-de-Marne, c'est une ville très diversifiée par ses activités, sa population et ses formes urbaines, grands immeubles, pavillons, petites copropriétés ; elle compte 50 315 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 26 342,9 habitants par km².

La ville de Vincennes a lancé un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et favoriser le renouvellement urbain avec des contraintes locales, notamment la rareté du foncier, la cherté du mètre carré.

1-PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit sur la parcelle U40 située 8 place Bérault, la construction d'un immeuble, en angle de rue, de 600 m² de surface plancher en R+3+combles avec une volumétrie identique à l'immeuble lui faisant face à l'angle de la rue Jean Moulin et comprenant 8 logements et une surface commerciale répartis de la façon suivante :

- logement social 270 m²
- logements en accession 270m²
- commerce 60m²

Situé à proximité immédiate de la station de métro Bérault, l'immeuble ne disposera pas de parc de stationnement dédié afin de privilégier les déplacements en transport en commun. Sur le plan architectural, le bâtiment a pour finalité de conforter la géométrie de la place et de s'aligner en harmonie avec les bâtiments existants autour de cette place.

Ce projet s'inscrit dans une opération plus globale de requalification de la place Bérault avec les orientations suivantes :

- Retrouver l'esprit d'une place, maximiser les emprises piétonnes
- Etablir une nouvelle hiérarchie des usages réduisant la place accordée à la voiture.
- Maintenir une qualité paysagère tout en gagnant en transparence visuelle.
- Diversifier les ambiances et les usages possibles de la place
- Intégrer et fluidifier la circulation des bus
- Préserver les activités économiques existantes

2-MAITRE D'OUVRAGE

La Ville de Vincennes conduit ce projet ; l'EPFIF sera désigné bénéficiaire de la DUP afin de réaliser le portage foncier de l'opération.

3-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

3.1 Sur la forme

S'agissant du déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparait que l'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes unique préalable à la DUP et parcellaire relative à l'expropriation d'immeubles.

- L'affichage et la publicité dans la presse ont été effectués.
- Les permanences se sont déroulées sans incident notable.
- Le dossier était consultable à la demande du public.

Néanmoins il convient de noter qu'en matière de communication et d'information, si toutes les obligations réglementaires ont été respectées dans la lettre, il en est quelque peu différemment dans l'esprit.

Par l'obligation de publier et d'afficher les avis d'enquêtes, le législateur a voulu que tous les projets en cours soient portés à la connaissance du public.

Or, s'agissant par exemple d'affichage, la situation des panneaux d'affichage, telle que décrite dans le corps du rapport (une cour fermée de l'extérieur accessible par une porte non signalée dans le hall) n'est pas propice à une information évidente. Il faut aller au-devant de cette information pour la trouver, elle ne s'impose pas d'office au regard des passants.

Pour consulter le dossier il faut se rendre au centre administratif, au service de l'urbanisme 3^{ème} étage, situé dans une annexe de l'hôtel de ville, après s'être renseigné à l'accueil dans le hall de l'hôtel de ville.

En résumé l'information existe, comme en décident les textes, mais il faut la chercher, elle ne s'impose pas au public.

3.2 Sur le fond

L'utilité publique du projet

Le Conseil d'État a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Mon rapport a donc examiné :

- ✓ si l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;

- ✓ si l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- ✓ si le bilan inconvénients -avantages penche en faveur de l'opération, à savoir : les atteintes à la propriété privée, mais aussi l'atteinte à d'autres intérêts publics

A l'issue de l'examen de chacun de ces critères, je considère :

- Que dans la mesure où il n'est envisagé que 50% de logements sociaux non assortis de structures pouvant servir l'intérêt général, espace culturel, de loisirs rencontres associatives, ne représentant en valeur absolue que 4 logements, ce projet ne présente qu'un caractère partiel d'intérêt public.
- Que les objectifs qui sous-tendent le projet, à savoir la requalification de la place Bérault peuvent se réaliser avec la conservation de l'immeuble existant puisque le projet de construction s'inscrit dans les mêmes limites au sol de la parcelle. Le changement réside seulement dans une architecture différente. A noter d'ailleurs que les orientations du PADD mettent en garde envers « *la tendance à l'uniformisation de la volumétrie, la banalisation de l'architecture ...* »

Par ailleurs, en augmentant le nombre de résidents et par conséquent le parc automobile, il n'apportera rien aux objectifs affichés :

- *la maximisation des emprises piétonnes,*
- *la réduction de la place accordée aux voitures*

- Que les conséquences qui découlent de l'atteinte à la propriété privée semblent disproportionnées par rapport à l'intérêt général escompté. Certes les propriétaires ne seront pas directement impactés puisqu'ils ne résident pas sur place mais par retombées, ce seront 3 familles 1commerce et 4 salariés qui subiront les conséquences de l'expropriation pour seulement une contrepartie de 4 logements sociaux.
- Que la réalisation de l'un des objectifs de requalification de la Place, requalification « fil rouge du projet », à savoir les intérêts économiques n'est pas démontrée ; la suppression du commerce existant va priver de leur emploi 4 salariés et les retombées économiques du futur commerce ne peuvent être appréhendées sans connaître la nature de la future activité.

4-CONCLUSION

Au regard de ce qui précède, j'estime que les inconvénients engendrés par ce projet sont supérieurs aux avantages qu'il pourrait générer, en conséquence, j'émet **UN AVIS DÉFAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation de la parcelle sise 8 Place Bérault à Vincennes.

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY