

**OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT SITUE
3 AVENUE DE PARIS ET 30-34 AVENUE DE PARIS,
1 RUE DE MONTREUIL**

Par délibération n° 20-50 en date du 8 juin 2020 le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement et de requalification du site 3 Avenue de Paris et 30-34 Avenue de Paris, 1 Rue de Montreuil à Vincennes, et approuvé l'ouverture et les modalités de la concertation préalable à l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Une concertation préalable relative à ce projet se déroulera du 4 juillet 2020 au 6 octobre 2020, pour présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet envisagé et recueillir toute observation susceptible de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération.

L'étude concerne deux zones situées de part et d'autre de l'Avenue de Paris ; côté impair, au 3 Avenue de Paris, et côté pair, du 30 au 34 Avenue de Paris et 1 Rue de Montreuil.

Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Vincennes :

Le PADD de la ville définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Il constitue le support d'une réflexion sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Il vise à conforter l'équilibre urbain et tirer davantage parti des atouts de la ville.

La déclinaison des orientations générales du PADD s'articule autour de plusieurs objectifs : Maintenir les équilibres, conforter la diversité de l'habitat, préserver la diversité des formes urbaines, améliorer les espaces publics, maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique.

« **Maintenir les équilibres** » entre population et territoire, entre population et équipements et entre habitat et activités économiques.

Les objectifs sont :

- Encadrer l'évolution du bâti, en continuant à réhabiliter et à construire des logements pour maintenir le niveau actuel de population,
- Favoriser le maintien des activités économiques,
- Développer les activités tertiaires ou les services notamment Avenue de Paris.
- Réaliser les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville en saisissant les opportunités foncières.

« Conforter la diversité de l'habitat ».

- En encourageant la création de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale,
- En améliorant la qualité des logements en agissant sur le parc de logements anciens.

« Préserver la diversité des formes urbaines », en encadrant l'espace de rénovation.

L'espace de rénovation correspond soit à des secteurs particuliers susceptibles de muter, aujourd'hui peu nombreux, soit à des opérations de démolition / reconstruction ponctuelles et disséminées dans la ville.

« Améliorer les espaces publics ».

- En valorisant l'interface entre le Château et la ville
- En bénéficiant du potentiel touristique du Château.

« Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique ».

L'orientation consiste à privilégier, aux abords du Château, l'implantation d'activités en lien avec le tourisme, tels que des services de restauration et d'hôtellerie ou des activités artisanales.

L'implantation de commerces ou de restaurants attractifs aux abords du Château, inviterait le visiteur à traverser l'Avenue de Paris.

Cet objectif passe en partie par une revitalisation du secteur de l'Avenue de Paris concerné par le projet.

« Rechercher une plus grande qualité environnementale » cet objectif s'inscrit, dans la logique d'amélioration du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable.

Programme indicatif du projet :

Le projet de rénovation du bâti de l'Avenue de Paris prévoit la réalisation de :

- **70 logements**, soit 35 logements sociaux et 35 en accession environ, surface de plancher (SDP) totale de 3700m² environ,
- **Places de stationnement** pour les besoins de l'opération,
- **Hôtel 4*** de 60 chambres environ de 2200m² de SDP environ,
- **Restaurant** à l'angle Avenue de Paris et Rue de Montreuil, de 200m² de SDP environ,
- **Commerces** en rez-de-chaussée de 130m² de SDP environ,
- **Complexe cinématographique** de 5 salles, 700 fauteuils environ de 1650 m² de SDP environ.

Objectifs de l'opération :

Le projet s'inscrit dans cette orientation par la **requalification d'un ilot urbain** vieillissant dans une logique d'amélioration de la qualité de l'habitat.

Le projet permettra de supprimer une « dent creuse » dans l'espace fortement urbanisé de la commune et d'éviter un bâti incohérent au niveau de l'Avenue de Paris.

Le projet s'inscrit également pleinement dans la volonté communale de **diversifier l'offre en logement**, en proposant 70 logements dont 35 logements sociaux.

Le zonage du PLU des emplacements du projet impose un pourcentage de logements sociaux au moins supérieur à 30%, le projet, en prévoit 50%.

Cette opération urbaine s'inscrit également dans la continuité de la politique de l'habitat menée par la ville.

Ce site étant aujourd'hui en sous occupation (60% de logements vacants et vacances de trois locaux commerciaux), le projet redynamisera l'îlot par une réoccupation des lieux.

Le projet améliorera **la qualité architecturale de l'îlot**, dans le quartier proche du Château, d'intérêt touristique fort pour la commune.

L'implantation d'un hôtel dans la commune ainsi qu'un restaurant permettra de **développer l'offre en hôtellerie** de Vincennes afin de renforcer l'attractivité touristique de la commune.

La structure hôtelière encouragera en effet le développement de l'activité touristique et économique autour du château et divers points d'intérêt touristique dans l'environnement du projet.

La ville de Vincennes souhaite en effet devenir une porte d'entrée du tourisme en Val-de-Marne.

La création d'un hôtel fait suite à une étude menée par MKG Consulting en octobre 2018 qui confirme l'intérêt de l'implantation d'un projet hôtelier au vu de la situation géographique, économique et des nombreux événements attractifs à proximité de la commune.

La réalisation de commerces en rez-de-chaussée s'inscrit dans l'objectif de développement commercial prévu dans le PADD.

L'Avenue de Paris accueille déjà des commerces en rez-de-chaussée et **l'implantation de nouveaux locaux commerciaux** s'inscrit dans la volonté communale de valoriser l'interface entre le centre-ville commerçant et le Château.

L'augmentation de la capacité du cinéma actuel, éventuellement en changeant sa localisation, permettra aussi de développer la force culturelle dans la commune, cœur historique du 7^{ème} art.

En effet la commune qui partage avec le public le cinéma vu par ceux qui l'ont fait, a été un moteur déterminant dans le développement du 7^{ème} art.

Après avoir accueilli « Les Rencontres Internationales de Cinéma de Patrimoine et les Prix Henri Langlois » elle organise désormais le festival de cinéma « Au-delà de l'écran » dont la troisième édition s'est tenue en novembre 2019.

La ville accueille également régulièrement de nombreux tournages.

Enfin, les futures constructions seront certifiées bâtiment HQE (Haute Qualité Environnementale) NF HQE afin d'aménager le secteur en **prenant en compte le développement durable** (certification approuvant la prise en compte de l'environnement, des performances énergétiques).

Cette démarche s'inscrit dans l'orientation « recherche d'une plus grande qualité environnementale ».

Des espaces verts, placés en fond de parcelle côté sud permettront d'assurer une continuité avec les espaces verts voisins et de maintenir les volumes bâtis à une distance raisonnable des fonds de parcelles mitoyennes.

4 juillet 2020