

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1 - Diagnostic territorial

PLU APPROUVE

par délibération au conseil municipal du 30 mai 2007



VILLE DE VINCENNES

Table des matières

PRÉAMBULE LES DOCUMENTS D'URBANISME DE VINCENNES	7
1. Le POS	8
2. Les motifs de la révision du POS	8
3. L'élaboration du PLU	9
PARTIE 1 VINCENNES DANS SON ENVIRONNEMENT RÉGIONAL	12
1. - La situation géographique et administrative de Vincennes.....	13
2. - Le territoire de la planification régionale et locale.....	15
PARTIE 2 VINCENNES DANS SON ENVIRONNEMENT LOCAL	20
CHAPITRE 1 - MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN.....	21
1. - Les origines et le développement de la ville	21
1.1. - Une histoire royale.....	21
♦ Vincennes du Moyen Age à Mazarin : une résidence royale	21
♦ Vincennes du XVIII ^{ème} siècle à nos jours : la constitution de la première couronne parisienne	23
1.2. - Les origines de la forme urbaine	27
♦ Le développement du centre « historique » de Vincennes	27
♦ Le développement des quartiers périphériques	28
2. - Organisation et structure urbaine	32
2.1. - La densité urbaine	32
2.2. – La structure foncière.....	35
♦ Le parcellaire « rural ».....	35
♦ Le parcellaire remodelé.....	36
♦ Les grandes emprises foncières	36
♦ Les parcelles de villégiature	36
2.3. – L'emprise bâtie	39
2.4. - Les morphologies bâties	41
♦ La diversité urbaine et la mixité fonctionnelle.....	41
♦ Les locaux d'activités et les équipements publics	42
♦ Les immeubles anciens	45
♦ Les immeubles récents	52
♦ L'habitat individuel.....	53
2.5. - Les espaces publics et la trame verte.....	56
♦ La rue	58
♦ Les espaces minéraux	64
♦ Les espaces verts	67
♦ La trame verte	70

3. – Les équipements publics	76
3.1. – Les équipements administratifs.....	78
3.2. - Les équipements scolaires	79
♦ L'offre générale d'équipements scolaires.....	79
♦ Evolution générale des effectifs scolaires par types d'établissements.....	80
3.3. – Les équipements sanitaires et sociaux.....	87
♦ Les structures destinées à l'enfance et à la jeunesse	88
♦ Les structures destinées aux personnes âgées	90
♦ Les autres structures sanitaires sociales	91
3.4. – Les équipements culturels et sportifs.....	91
♦ Les équipements culturels.....	92
♦ Les équipements sportifs	93
3.5. – Les lieux de culte et cimetière(s)	95
CHAPITRE 2 - LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT À VINCENNES.....	96
1. - Les tendances démographiques de Vincennes	96
1.1. - Une vitalité démographique retrouvée.....	96
♦ Une reprise timide de la croissance démographique	96
♦ Une croissance permise par un solde naturel positif.....	97
♦ Une croissance au profit du rajeunissement de la population	98
1.2. - Un renouvellement externe de la population.....	102
♦ Les migrations résidentielles externes à la base du renouvellement de la population.....	102
♦ Une certaine faiblesse des migrations internes.....	104
1.3. - L'évolution contrastée des ménages vincennois	104
♦ Une majorité de petits ménages.....	104
♦ Des ménages relativement aisés	107
2. - Le parc résidentiel de Vincennes	109
2.1. - Les caractéristiques et les évolutions du parc résidentiel.....	109
♦ Une augmentation constante du parc	109
♦ Un parc résidentiel ancien composé de petits logements dans des immeubles collectifs	110
♦ Une vacance importante	116

2.2. - Le parc social	119
♦ L'inventaire du parc social	119
♦ Un parc social de fait	121
♦ La demande de logements sociaux.....	122
2.3. - La politique de l'habitat et les actions engagées	122
♦ Encadrer l'évolution du parc : le PLH	122
♦ Améliorer le parc : l'OPAH	123
♦ Lutter contre l'habitat dégradé, insalubre et indigne : PST, EHI et MOUS.....	124
2.4. – Un marché immobilier dynamique mais sélectif	125
♦ Un marché de la construction neuve dynamique	125
♦ Un marché du logement confronté à une hausse de la pression foncière	129
3. - Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population.....	131
3.1. – Des évolutions convergentes	131
3.2. - Construction neuve et renouvellement urbain	131
• L'utilisation de la construction neuve.....	131
• Les logements utilisés pour le desserrement des ménages	132
CHAPITRE 3 - L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI	136
1. - La population active	136
1.1. - Les caractéristiques de la population active.....	136
♦ L'évolution et la composition de la population active	136
♦ Le chômage.....	137
1.2. - Les secteurs d'emplois	138
♦ La structure des secteurs d'emplois.....	138
♦ Les lieux d'emplois des Vincennois.....	138
2. - Le tissu économique vincennois	140
2.1. – Les emplois vincennois	140
2.2. – Les entreprises vincennoises	140
♦ Les composantes du tissu économique	140
♦ La taille et la rotation des entreprises.....	141
2.3. – Le tissu commercial.....	142
♦ La structure générale du tissu commercial.....	142
♦ Les tendances observées	143
♦ La géographie de l'activité commerciale	143
♦ Les marchés.....	149
2.4. – L'activité touristique	149

3. – La vitalité économique : atouts et difficultés	150
3.1. – L’attractivité économique de Vincennes.....	150
3.2. – Les difficultés	150
♦ Une inadéquation entre l’offre et la demande de locaux	150
♦ Un marché de l’immobilier d’entreprises sélectif	151
♦ Le manque de structures d’accompagnement	151
3.3. – Les actions menées par la commune.....	153
CHAPITRE 4 - LES DÉPLACEMENTS	156
1. - Les facteurs générateurs de déplacements	157
1.1. - Le positionnement de Vincennes	157
♦ La proximité à Paris.....	157
♦ Des pôles générateurs de trafic sur le territoire et à proximité	158
1.2. - Des migrations alternantes nombreuses.....	159
1.3. - Le niveau d’équipement des ménages.....	162
2. - Les différents modes de déplacements.....	165
2.1. - La circulation routière	165
♦ L’organisation du réseau viaire	165
♦ Les principaux flux.....	167
♦ Les évolutions récentes et les aménagements existants	170
♦ Le stationnement.....	170
2.2. - Les transports collectifs.....	173
♦ Le réseau « lourd » RER et métropolitain	175
♦ Le réseau de bus.....	175
2.3. - Les modes doux de déplacements.....	177
♦ Vers un développement des aménagements cyclables	177
♦ Des aménagements ponctuels facilitant les cheminements piétons	179
2.4. - L’intermodalité et le rabattement aux gares	179
PARTIE III – L’ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	183
CHAPITRE 1 – LE MILIEUX PHYSIQUE.....	184
1. La topographie	184
2. La géologie	186
3. Le climat et l’hydrographie	188
4. Un paysage urbain.....	188
5. La qualité de l’air.....	189

CHAPITRE 2 - LA GESTION DE L'EAU	192
1. Les orientations du SDAGE	192
2. L'adduction d'eau potable.....	194
3. L'assainissement.....	195
CHAPITRE 3 – LA GESTION DES DÉCHETS	197
1. Le dispositif législatif	197
2. La collecte et le traitement des déchets	197
CHAPITRE 4 – LES RISQUES ET LES NUISANCES	201
1. Le cadre législatif de la prévention contre les risques majeurs	201
2. Les risques de transport des matières dangereuses	201
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.....	202
4. La pollution des sols	203
5. Le bruit.....	205
6. Les ondes magnétiques	207
CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL.....	208
1. Le patrimoine d'intérêt national.....	208
2. Le patrimoine d'intérêt local	216
TABLE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	221

Préambule

Les documents d'urbanisme de Vincennes

1. Le POS

Dès 1931, Vincennes fut dotée d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension » qui encadra le développement urbain pendant plus de 40 ans.

Dans les années 1960, la ville de Vincennes et les services de l'Etat chargés de l'urbanisme se sont engagés conjointement dans l'élaboration d'un « plan d'urbanisme de détail » (PUD).

Après la loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967, instituant un nouveau type de document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Vincennes a été élaboré par les services de l'Etat. Ce fut l'un des premiers POS du Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 17 juin 1975.

Les compétences en matière d'urbanisme ayant été transférées aux communes par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le document a été modifié par délibération du conseil municipal à deux reprises, le 20 mars 1985 et le 27 septembre 1987.

Par délibération du 4 février 1997, le conseil municipal a prescrit la révision générale du POS de 1975. Cette révision devait répondre à deux objectifs : donner une réglementation au secteur de l'ancienne gare de marchandises désaffectée par la SNCF afin de rendre une urbanisation possible et procéder à l'adaptation des dispositions du POS afin de régler certaines difficultés d'application ou d'interprétation et favoriser la réalisation d'équipements publics. La révision du POS a été approuvée le 4 février 1999.

En 2006, une modification du POS a été approuvée afin de corriger certaines normes de stationnement.

2. Les motifs de la révision du POS

Depuis 1975, les évolutions du POS de Vincennes n'ont porté que sur des ajustements, sans que la structure ainsi que les grandes orientations et prescriptions n'aient été reconsidérées.

Aujourd'hui, même après sa dernière révision de 1999, le document d'urbanisme de Vincennes ne semble plus adapté à la situation actuelle, notamment au regard :

- de l'évolution du contexte législatif ;
- de l'évolution du contexte urbain de Vincennes.

■ L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires s'imposent aux documents d'urbanisme.

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application réforment en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi prévoit néanmoins le maintien des dispositions du POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi.

Ainsi, la loi organise la transformation des POS en PLU dès lors qu'une procédure de révision est engagée.

■ L'évolution du contexte local

Au-delà du nouvel encadrement législatif, le POS révisé en 1999 connaît ses limites et n'est plus l'outil approprié pour un aménagement et un développement durable de Vincennes. Il n'est plus en mesure de répondre aux besoins des vincennois en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, de préservation et de valorisation du cadre de vie.

En effet, il apparaît essentiel de définir un projet urbain qui prenne en compte simultanément les diverses composantes de la ville, son évolution démographique et sociologique, sa densité, la diversité de ses quartiers, son patrimoine, la qualité du cadre de vie, son activité commerciale, ses capacités en matière d'équipements et d'espaces publics, les contraintes en matière de déplacements, de stationnement et plus généralement les aspirations des habitants.

Dans ce contexte, la ville de Vincennes a donc décidé de mettre en révision son POS en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3. L'élaboration du PLU

■ La procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU, si elle n'est plus encadrée par un formalisme rigoureux comme l'était celle des POS, est davantage partagée avec des participations et des contributions plus larges et plus actives, des élus mêmes, des autres collectivités publiques, des acteurs de l'aménagement, ainsi que des habitants.

La concertation du public a lieu durant toute l'élaboration du projet. Dès la délibération prescrivant la révision, les modalités de la concertation du public, qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet, doivent être définies. Il s'agit de prévoir des modalités qui soient adaptées tout à la fois à la nature du projet qui concerne toute la commune dans ses différentes composantes et à la méthodologie de l'étude du PLU qui sera retenue afin d'établir une cohérence dans le suivi du processus d'élaboration du projet.

L'association des différentes personnes publiques et intéressées, (Etat, région, département, chambres consulaires, communes voisines, organismes compétents en matière de transports urbains...) s'effectue tout au long de la procédure. Si ces personnes sont toutes consultées pour émettre leur avis sur le projet de PLU lorsqu'il est arrêté, une élaboration associée ne peut se réduire à cette seule étape, d'autant plus que le projet de PLU arrêté ne peut plus faire l'objet de modification avant l'enquête publique.

La ville de Vincennes a organisé trois réunions où toutes ces personnes étaient invitées :

- le 9 décembre 2004 pour présenter le diagnostic et les grands enjeux du territoire ;
- le 14 juin 2005 pour présenter les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les dispositifs de protection du patrimoine ;
- le 26 janvier 2006 pour présenter les dispositions réglementaires du projet de PLU.

■ Le contenu du PLU

D'un point de vue formel, le PLU de Vincennes contient plusieurs documents dont le contenu et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 :

- Le rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le projet d'aménagement, expose la justification des règles d'urbanisme et évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire.
- Le règlement délimite les différentes zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles. Les règles sont exprimées graphiquement et dans un règlement écrit. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont complémentaires, elles constituent un tout indissociable qui est opposable aux tiers.
- Les annexes contiennent, à titre informatif, un certain nombre de renseignements qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation et l'utilisation du sol.

■ La délibération de prescription

C'est par une délibération en date du 4 février 2004 que le conseil municipal de Vincennes a prescrit la révision du plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Cette délibération a eu pour objet :

- de définir les objectifs de la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU ;
- de définir les modalités d'une concertation effective pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

■ Les objectifs de la révision

La délibération précise que les objectifs de la révision sont :

- d'élaborer un véritable projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui fixe les grandes orientations en matière d'organisation urbaine visant à maîtriser le développement de la commune et sa densité ;
- de préserver un cadre de vie de qualité notamment en matière de déplacements, d'équipements et d'espaces publics, d'amélioration de l'habitat, de maintien de l'activité commerciale et de prise en compte des nuisances et des risques ;
- de valoriser l'identité des quartiers et le patrimoine de Vincennes ;
- de doter Vincennes d'un document d'urbanisme prenant en compte les évolutions locales et adapté au nouveau contexte législatif issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

■ La concertation du public

L'élaboration du plan local d'urbanisme a, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme donné lieu à une concertation publique.

Différents moyens d'information, de communication et d'échanges ont été mis en œuvre pour conduire au mieux cette concertation avec le public :

- un affichage de la délibération de prescription en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- un cahier destiné à recueillir les observations mis à la disposition du public à la mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- une information sur l'avancement du PLU avec la parution de deux numéros du « Journal du PLU de Vincennes », l'une en mars-avril 2005 pour exposer les enjeux du diagnostic et les orientations du PADD et l'autre en février-mars 2006 pour présenter les dispositions réglementaires ;
- deux expositions, concomitantes à la parution des deux numéros du Journal du PLU, organisées dans des lieux stratégiques afin de concerner le plus de Vincennois possible, avec une première exposition sous tente, sur la Place Pierre Sénard et une deuxième exposition dans la rue intérieure de Cœur de Ville, équipement public central ;
- sept réunions de quartier organisées sous la présidence de Monsieur le Maire de septembre à décembre 2005, afin de décliner les enjeux d'aménagement de manière plus fine pour chacun des quartiers ;
- une rubrique PLU sur le site internet de la Ville.

■ L'arrêt du projet de PLU

Par une délibération en date du 3 mai 2006, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Ce dernier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration pour avis.

■ Approbation du PLU

Le projet de PLU a été soumis à enquête publique du 15 janvier au 16 février 2007.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet sous réserve de supprimer un emplacement réservé pour espace vert et de reclasser en zone UV deux terrains inscrits en zone USP.

Le PLU modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques et des résultats de l'enquête publique a été approuvé par le conseil municipal le 30 mai 2007.

Partie 1

Vincennes dans son environnement régional

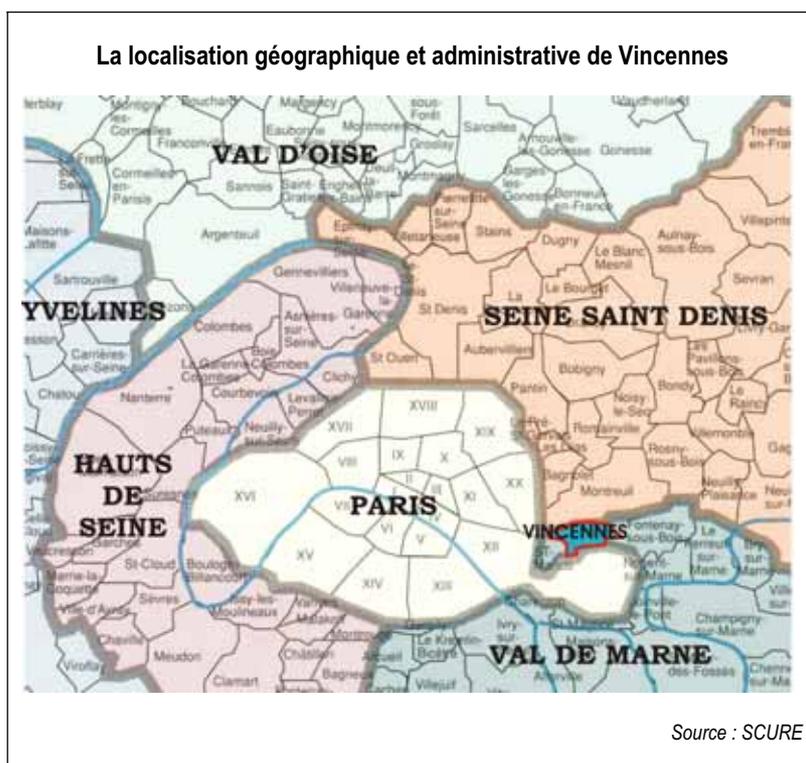
1. - La situation géographique et administrative de Vincennes

La ville de Vincennes est au carrefour de trois départements : Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne dont elle fait partie. Vincennes est située au nord-ouest du Val-de-Marne.

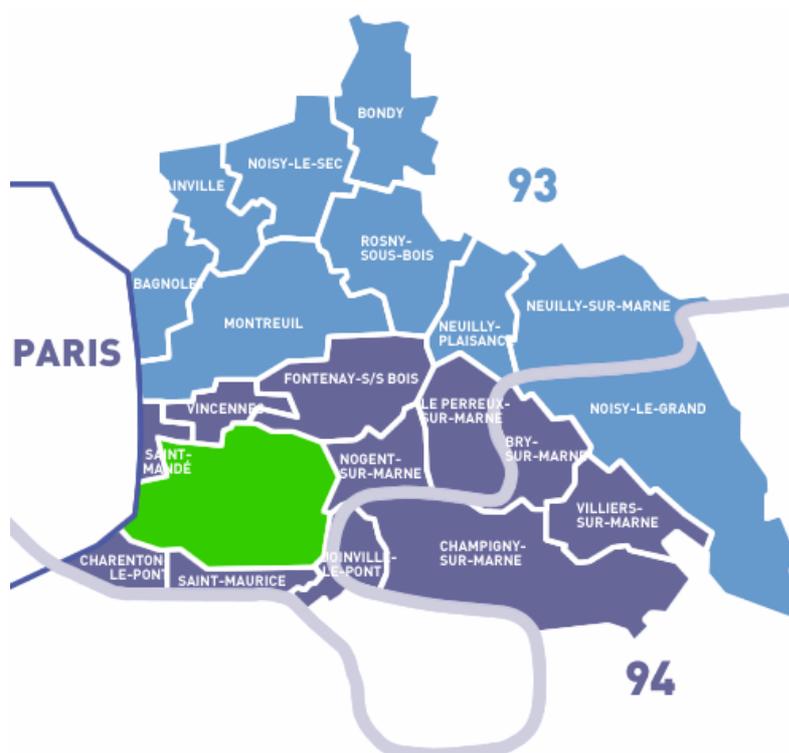
Ce territoire est limitrophe de Paris par le bois de Vincennes compris dans le XII^{ème} arrondissement de la capitale. Vincennes est bordée par trois autres communes :

- Saint-Mandé à l'ouest, située dans le département du Val-de-Marne ;
- Montreuil au nord, située dans le département de Seine-Saint-Denis ;
- Fontenay-sous-Bois à l'est, située dans le département du Val-de-Marne.

La commune d'une superficie avoisinant les 2 km², soit 191 hectares, s'étend d'est en ouest sur 2,8 km et du nord au sud sur 1,3 km.



En outre, Vincennes est membre de l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est (ACTEP), créée en 2000, qui regroupe 22 collectivités territoriales : 20 communes (9 en Seine-Saint-Denis et 11 en Val-de-Marne) et les deux Conseils généraux, ayant pour objectif de construire et mettre en œuvre une stratégie de développement territorial.



L'ACTEP travaille autour de sept thématiques, regroupant l'ensemble des collectivités, et pilotées chacune par un élu référent. Il s'agit de travailler à la mise en cohérence de projets et d'actions en les valorisant afin d'en faire bénéficier l'ensemble du territoire, dans un objectif de solidarité et de cohésion territoriale et sociale.

Les sept thématiques sont :

- les transports et déplacements
- le développement économique
- la formation
- l'environnement
- les technologies de l'information et de la communication
- la culture et le tourisme
- le logement

Le projet de territoire partagé par tous les acteurs pour l'Est parisien consiste à :

- Participer au rééquilibrage Est / Ouest de la Région Ile-de-France et répondre ainsi à l'une des ambitions du Contrat de Plan Etat / Région (CPER) et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Renforcer la cohésion et la solidarité au niveau local ;
- Mettre en oeuvre des actions concertées au profit des habitants et des entreprises du territoire.

2. - Le territoire de la planification régionale et locale

2.1. - Le Schéma Directeur d'Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France. Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

- les espaces agricoles et naturels à protéger pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer, dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

Ces orientations générales sont déclinées thématiquement et territorialement au niveau du département du Val-de-Marne. En l'absence de schéma de secteur ou de Schéma de Cohérence Territoriale, le SDRIF est directement applicable à la ville de Vincennes, dont le PLU se doit d'être en compatibilité.

Au niveau du département, le SDRIF s'est fixé pour objectifs de :

- « valoriser les atouts du Val-de-Marne afin de faire rayonner de façon optimale les dynamiques et les polarités existantes¹ » notamment Créteil, Orly, Rungis ;
- protéger les grandes entités naturelles et paysagères ;
- permettre la requalification économique et urbaine du secteur de la Seine Amont ;
- valoriser l'axe de développement le long de la Marne.

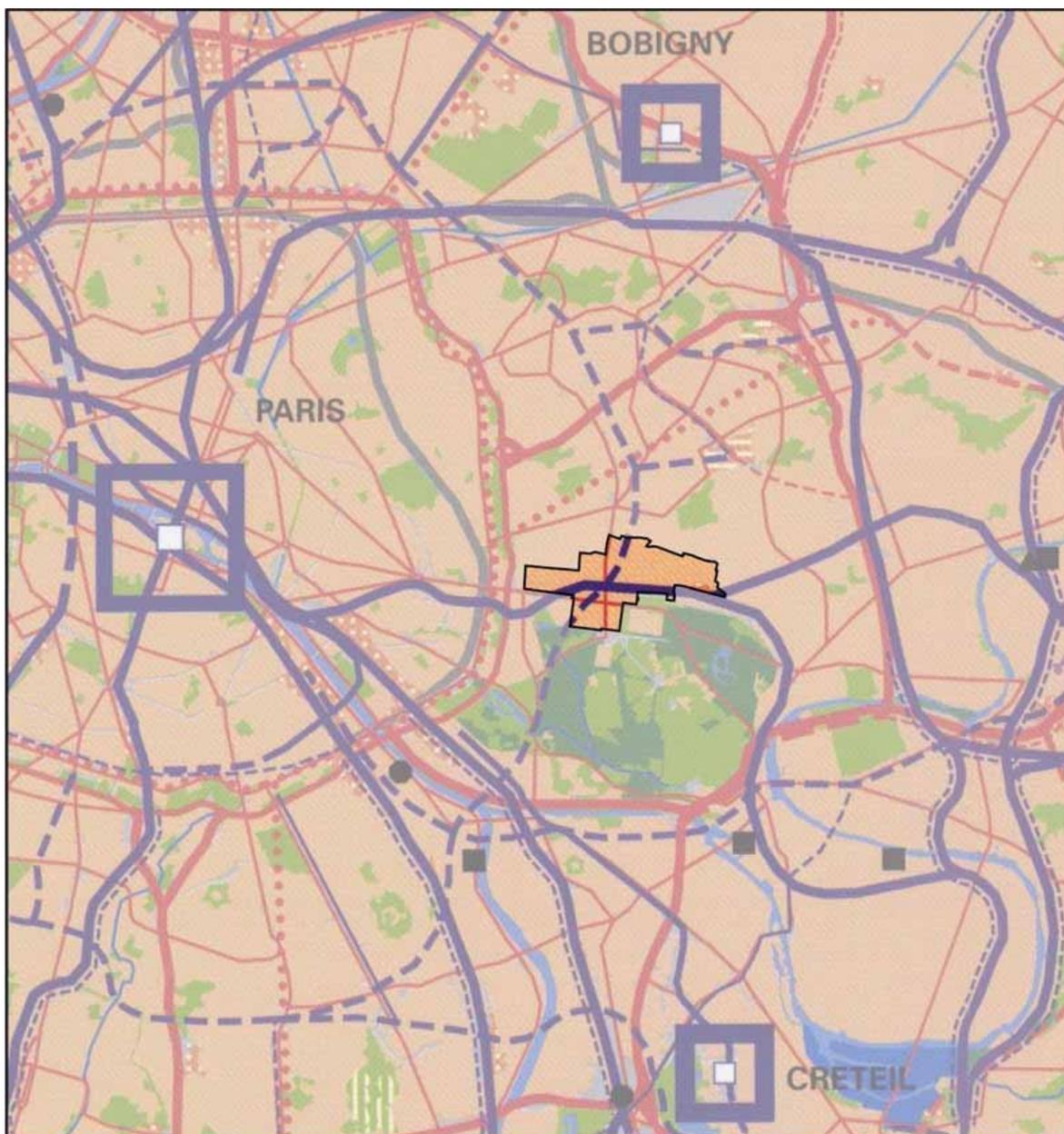
A moyen terme, vers 2019, le SDRIF prévoit un accroissement de 60 000 habitants pour le département et une augmentation du nombre d'emplois équivalente.

La ville de Vincennes ne se trouvant pas concernée par des orientations territoriales propres au Val-de-Marne, elle ne doit prendre en compte que quelques prescriptions thématiques :

- le projet de rocade du métro ORBITALE qui permettrait de connecter la ligne 1 aux terminus, encadrant la capitale, des autres lignes de métro et d'assurer la liaison avec la Seine-Saint-Denis et le sud du département ;
- la diversité de l'offre entre logement social et logement libre ;
- la mise en valeur de l'environnement et du paysage urbain notamment au travers des espaces publics : mettre en place un véritable réseau maillé vert par l'intermédiaire de squares de proximité, d'avenues urbaines plantées, de cheminements piétons et de projet structurant autour du bois.

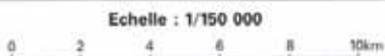
¹ In SDRIF, page 189.

Les orientations du SDRIF pour le secteur géographique de Vincennes (Sources : SDRIF-1994)



Destination générale des sols

PRÉFECTURE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT



Nota : Les indications nécessaires à une utilisation correcte de la carte figurent dans l'avertissement.

URBANISATION

-  Paris / Pôle important de proche couronne
-  Pôle d'intérêt régional
-  Ville trait d'union
-  Espace urbanisé
-  Espace urbanisable
-  Espace partiellement urbanisable

ENVIRONNEMENT

-  Bois ou forêt
-  Espace paysager ou espace vert
-  Espace vert à créer
-  Espace agricole
-  Réseau hydrographique
-  Centre de production d'eau potable existant
-  Centre de traitement des eaux usées existant
-  Centre de traitement des déchets existant
-  Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale						
Voirie rapide						
Voirie de désenclavement						
<i>(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé</i>						
Transports en commun						
Réseau ferré d'intérêt régional						
Réseau métropolitain						
Site propre structurant						
Réseau TGV						
Réseau ferré de fret						
Réseau EDF 400 KV						
Plateforme aéroportuaire						
Plateforme portuaire						
					Emprise technique	

2.2. - Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Ce chapitre expose les orientations générales du PDUIF.

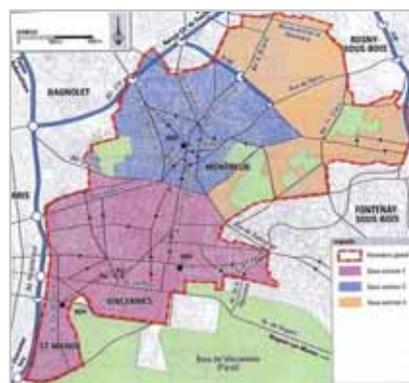
La déclinaison de ces orientations générales et les actions engagées à Vincennes sont présentées dans la partie 2 « Vincennes dans son environnement local » et en particulier le chapitre 4 relatif aux déplacements.

Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000. L'élaboration de ce dernier a été rendue obligatoire par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE), votée en décembre 1996. Le PDUIF doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, le Plan régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), et la LAURE. Il s'est fixé cinq objectifs généraux :

- une diminution de 3% du trafic automobile ;
- une augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école ;
- le doublement du nombre des déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3% de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.

Ces objectifs sont considérés comme minimaux.

Le PLU de Vincennes se doit d'être compatible avec ces orientations. La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ayant rendu possible l'élaboration de Plans Locaux de Déplacement, la Ville de Vincennes s'est associée aux communes limitrophes de Saint-Mandé et de Montreuil afin d'élaborer un PLD. Ce dernier se justifie par les mutations importantes que connaissent aujourd'hui ces trois communes en termes économiques et urbains (création de la zone d'activités du Bas-Montreuil, lotissement de l'ancienne gare de marchandises à Vincennes), mais aussi la volonté de hiérarchiser le réseau d'infrastructures routières et de transports collectifs. Ce PLD est encore aujourd'hui en phase d'étude, une fois approuvé, le plan local d'urbanisme devra être compatible avec ses orientations¹.



Périmètre du PLD

¹ Le plan Local de Déplacements constitue un document d'études et de programmation mais ne bénéficiera pas du label « Plan Local de Déplacements » tel que prévu par le PDUIF car il couvre un périmètre trop restreint.

Vincennes est concernée par certains projets issus de ce PLD :

- en matière de transports publics : l'amélioration de l'offre des lignes de bus et le prolongement à moyen et long terme de la ligne 1 du métro jusqu'aux « Rigollots », le projet ORBITALE ;
- en matière de circulation automobile : la maîtrise du trafic en relation avec Paris et l'est du département, la sécurisation des quartiers résidentiels (développement de zones 30), et l'accompagnement du développement des activités du Bas-Montreuil ;
- amélioration en bus du quartier Est.

Le respect des orientations du PDUIF et du futur PLD nécessite à Vincennes la mise en œuvre de mesures à la fois transversales et complémentaires relevant de la gestion et du traitement des espaces publics, de la politique de circulation et de stationnement, de la promotion d'une nouvelle urbanité et de l'intégration des problématiques de déplacements dans la réflexion relative aux nouveaux aménagements.

- L'espace public

C'est un lieu privilégié d'intervention pour l'aménagement de l'espace, sa gestion et son organisation. Sa recomposition doit viser à hiérarchiser le réseau tant routier que celui des transports en commun, et à favoriser un partage de l'espace public en donnant la priorité aux modes alternatifs (marche et vélo). Enfin, la rue doit être accessible pour tous.

- Le stationnement

C'est un des outils importants de régulation des déplacements automobiles. L'action publique doit veiller à mettre en place une politique qui concerne tout à la fois les stationnements publics et privés afin de prévoir des aires de stationnement pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite et de moduler les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement au regard du niveau de desserte en transport en commun de la zone et de la nature de l'occupation du sol.

- Une nouvelle urbanité

La valorisation et le développement des espaces de centralités situés à proximité des gares et dans les lieux bien desservis participent à l'objectif de réduction des déplacements automobiles individuels. Il convient d'étudier les potentialités de mutabilité et de valorisation des tissus urbains proches des lieux de centralité. Ces actions visent à renforcer l'animation et la vitalité des lieux en accompagnement d'une politique de réappropriation de l'espace public.

- Les nouveaux aménagements

Le PDU recommande une meilleure harmonisation entre la planification urbaine et la politique de déplacements. Il convient de mieux coordonner la localisation des développements urbains et l'offre de transports. La création de quartiers nouveaux ou la restructuration exige d'intégrer à la réflexion les problématiques d'accessibilité multimodale, de desserte, et de stationnement au regard de l'environnement urbain.

Partie 2

Vincennes dans son environnement local

CHAPITRE 1 - MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

1. - Les origines et le développement de la ville

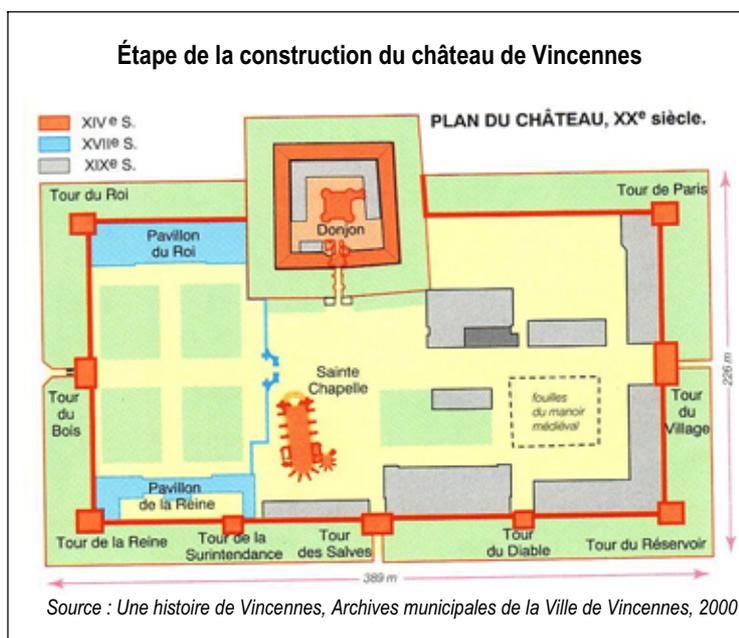
A l'origine de Vincennes, il y a le bois et son gibier. Domaine royal, la ville doit sa naissance à la passion des monarques pour la chasse et à sa proximité immédiate de Paris. L'histoire de la cité est intimement liée à celle du château, mais elle s'en affranchit au milieu du XIX^{ème} siècle pour connaître un développement urbain plus typique de la petite couronne parisienne.

1.1. - Une histoire royale

♦ Vincennes du Moyen Age à Mazarin : une résidence royale

L'histoire de la commune de Vincennes semble commencer au XII^{ème} siècle, époque où le roi capétien Louis VII, fin chasseur, fait construire un modeste logis à l'emplacement actuel du château. Il y a peu de traces d'installations humaines antérieures, le bois de Vincennes, établi sur une terrasse au sol caillouteux n'attira jamais les défricheurs, et la présence à l'est de la commune actuelle d'une maladrerie excluait cette possibilité. Le toponyme *Vilcenna* apparaît pour la première fois en 848 et désigne le bois.

C'est Philippe Auguste, fils et successeur de Louis VII qui agrandit le logis primitif, le fortifie pour en faire un petit manoir. Dans le même temps, il commence à faire entourer d'un mur la partie de la forêt qu'il réserve à la chasse. A l'emplacement de l'église actuelle de Vincennes, une petite chapelle, sans desservant, sert de lieu de prière aux rares bûcherons des environs. Dénommée « chapelle de la Pissotte », en référence sans doute aux ruisselets qui descendent de Montreuil et transforment souvent le terrain en marécage. Autour de cette dernière s'établit un petit bourg rural peu dynamique alors que Vincennes devient résidence royale.



Le manoir de Vincennes est l'une des résidences préférées du roi Saint-Louis qui y réside souvent et en fait ainsi l'un des centres majeurs du gouvernement : il y tient conseil, il y rend la justice¹, y part en croisade (1248 et 1269). Ses successeurs en conservent la fonction : Philippe III, Philippe IV le Bel et Philippe V s'y marient ; Louis X, Charles IV et Philippe V y meurent, de même que le roi Henri V d'Angleterre durant la guerre de Cent Ans. Du château primitif et de sa chapelle, bâtie sur le modèle de la Sainte-Chapelle du palais de la Cité à Paris, il ne reste rien.

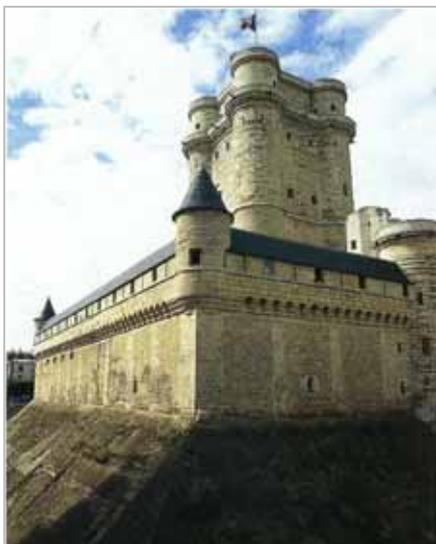
C'est la dynastie des Valois qui renforce l'importance de Vincennes dans le gouvernement du royaume. Né à Vincennes, Charles V nourrit « le grand dessein » d'y édifier un château qui réunirait l'ensemble des édifices nécessaires à son gouvernement et à sa cour. Le souverain décide de fortifier le manoir en y adjoignant un puissant donjon et de construire une immense enceinte fortifiée flanquée de neuf tours. En quinze ans s'édifie ainsi le plus vaste ensemble militaire qui ait été réalisé en Europe au XIV^{ème} siècle. En 1379, commence la construction de la Sainte-Chapelle, dont les travaux sont interrompus durant l'occupation anglaise et qui n'est achevée qu'en 1552, alliant la richesse du gothique flamboyant à la finesse du décor de la Renaissance.

Durant une bonne partie de l'époque moderne, l'histoire de la commune continue de se confondre avec celle du château et de l'étoffement de cette résidence royale, gage de sécurité pour les monarques : Marie de Médicis s'y réfugie après l'assassinat d'Henri IV et y fait construire un bâtiment tout en longueur où le jeune Louis XIII passe sa jeunesse. L'architecte Le Vau double en épaisseur ce bâtiment qui devint le pavillon du Roi, et à la demande de Mazarin (qui y meurt en 1661), conçoit un projet grandiose d'extension et de rénovation de l'ensemble des bâtiments. Les pavillons du Roi et de la Reine, l'arc de triomphe et les portiques fermant la cour d'honneur montrent les prémices du style classique.

¹ « Maintes fois, il advint que le bon roi allait seoir au Boys de Vincennes, après sa messe, et s'accostait à un chêne et nous faisait seoir autour de lui, et tous ceux qui avaient affaires lui parlaient, sans empêchement d'huissiers et d'autres gens », Joinville.

♦ Vincennes du XVIII^{ème} siècle à nos jours : la constitution de la première couronne parisienne

Vue actuelle du donjon du château de Vincennes



Source : Une histoire de Vincennes, Mairie de Vincennes - Archives municipales, 2000

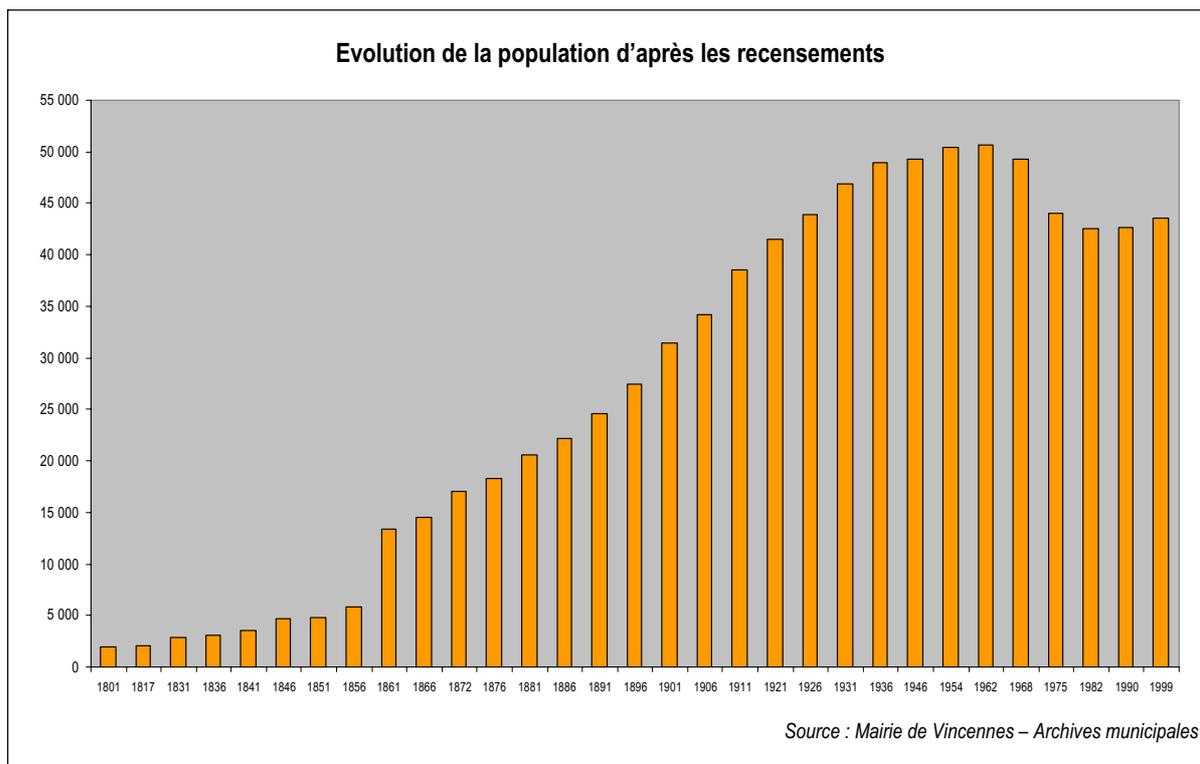
Le roi Louis XIV se détache rapidement de Vincennes et n'y fait que de brefs séjours. La résidence royale voit ainsi sa fonction de résidence décliner, alors que le hameau de Vincennes commence à se développer et à s'étendre, le roi concédant aux habitants des baux emphytéotiques, ce qui permet aux cultivateurs de s'installer. La population s'accroît dès lors régulièrement et, en 1667, l'archevêque de Paris érige la Pissotte, le château, sa basse cour et ses dépendances en paroisse de la Pissotte, signant ainsi la véritable charte d'indépendance de la ville.

Le château connaît alors des affectations multiples : prison d'Etat depuis 1484, le donjon accueille jusqu'en 1784 des prisonniers célèbres tels que le prince de Condé, le duc de Beaufort, Madame Guyon, le marquis de Sade, Mirabeau et Diderot. Le duc d'Enghien y est fusillé en 1804 dans les fossés après un simulacre de procès. Le château héberge aussi brièvement les débuts de la manufacture royale de porcelaine qui s'est ensuite développée à Sèvres. Le XIX^{ème} siècle voit la forteresse devenir un haut lieu militaire, fonction qui ne s'est pas démentie depuis : arsenal, casernement, bureaux d'état-major (au cours des guerres mondiales), il est aujourd'hui le siège des services historiques de l'Armée, gardien de la mémoire de ce qui fut « la

grande muette ». Pendant les événements tragiques de la Seconde Guerre mondiale, les bâtiments servirent de poste de commandement au général Gamelin au début des hostilités, avant d'être occupés par l'armée allemande, qui ne les quitta pas sans les laisser en état de ruine fumante. Le château, reconstruit à l'identique, faillit devenir le siège de la présidence de la République en 1958 pour symboliser la permanence de la France ; il est l'objet depuis 1988 d'un vaste programme de restauration et d'animation.

Cette transformation des fonctions du château, le coupe de la vie de la paroisse qui est érigée en commune en 1790 et prend le nom éponyme du bois. Il fallut attendre 1829 pour que la Ville obtienne du roi un nouveau périmètre : 58 hectares furent prélevés à Montreuil et constituent les parties ouest et nord actuelles de la cité, et 36 hectares furent enlevés à Fontenay pour former la partie est. Vincennes conserva une importante partie du bois sur son territoire jusqu'en 1929 mais il n'a jamais appartenu à Vincennes. La loi du 19 avril 1919 relative au déclassement de l'enceinte fortifiée de Paris annexa le bois et le château au territoire de la commune de Paris. La Ville ne récupéra sur son territoire communal le château qu'en 1937.

Parallèlement à ces modifications, la ville de Vincennes connaît un développement plus classique de la première couronne parisienne, avec un fort accroissement continu de la population durant tout le XIX^{ème} siècle et jusqu'aux années 1970, conséquence de l'industrialisation (de Paris d'abord puis de la commune), de la diversification des activités vincennes, de l'installation du chemin de fer en 1859, du prolongement en 1934 de la ligne 1 du métro et enfin de la constitution de la ligne A du RER en 1977. La ville qui, en 1801, compte 1 951 habitants, en dénombre 4 800 en 1850, 31 100 en 1901, 50 400 en 1954, et aujourd'hui 43 000.



Evolution du territoire vincennois du XIX^{ème} siècle à nos jours



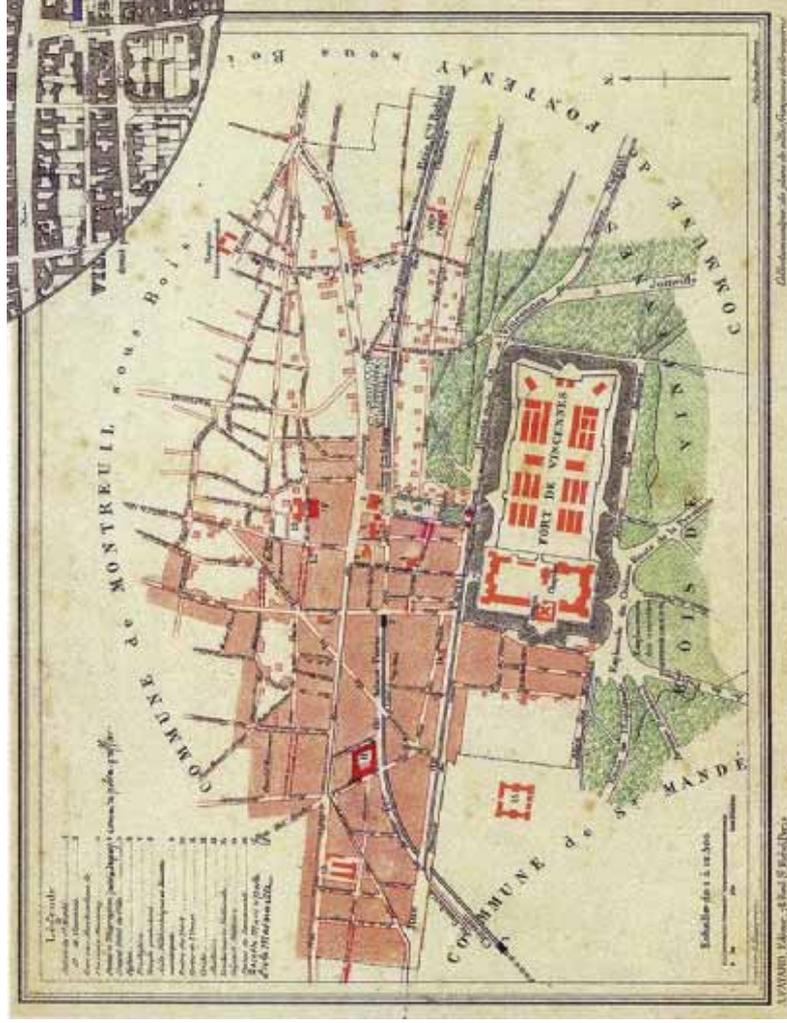
Plans cadastraux de 1808-1812



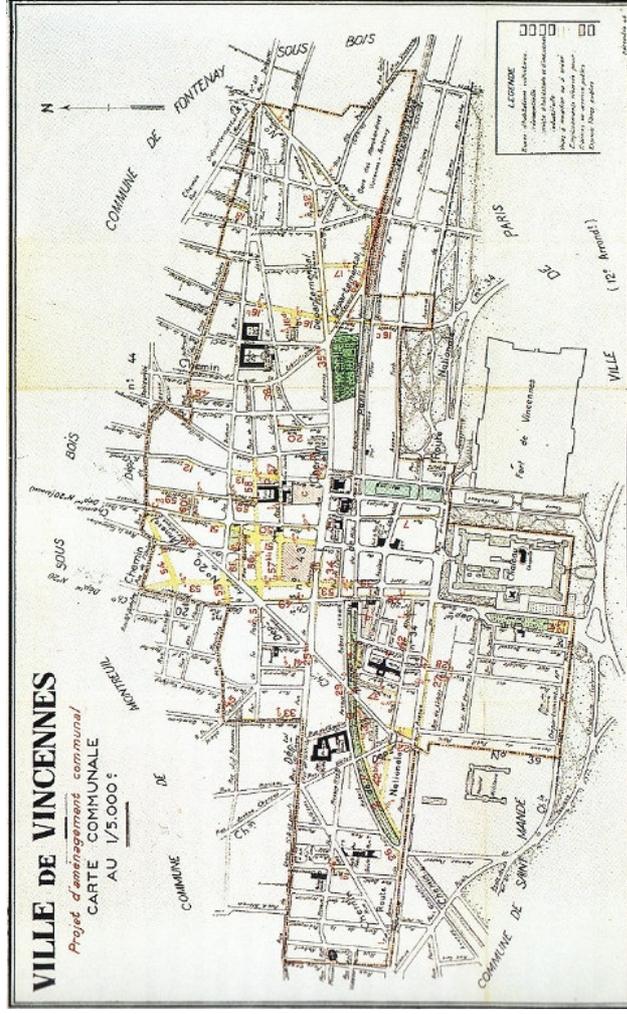
Territoire de Vincennes de 1829 jusqu'en 1929, comprenant une partie du bois, vers 1918

Source : Mairie de Vincennes – Archives municipales

Evolution du territoire vincennois du XIX^{ème} siècle à nos jours



Plan de la ville de Vincennes vers 1895



Plan d'aménagement de Vincennes de 1931

Source : Mairie de Vincennes – Archives municipales

1.2. - Les origines de la forme urbaine

L'évolution urbaine de Vincennes a connu deux temps :

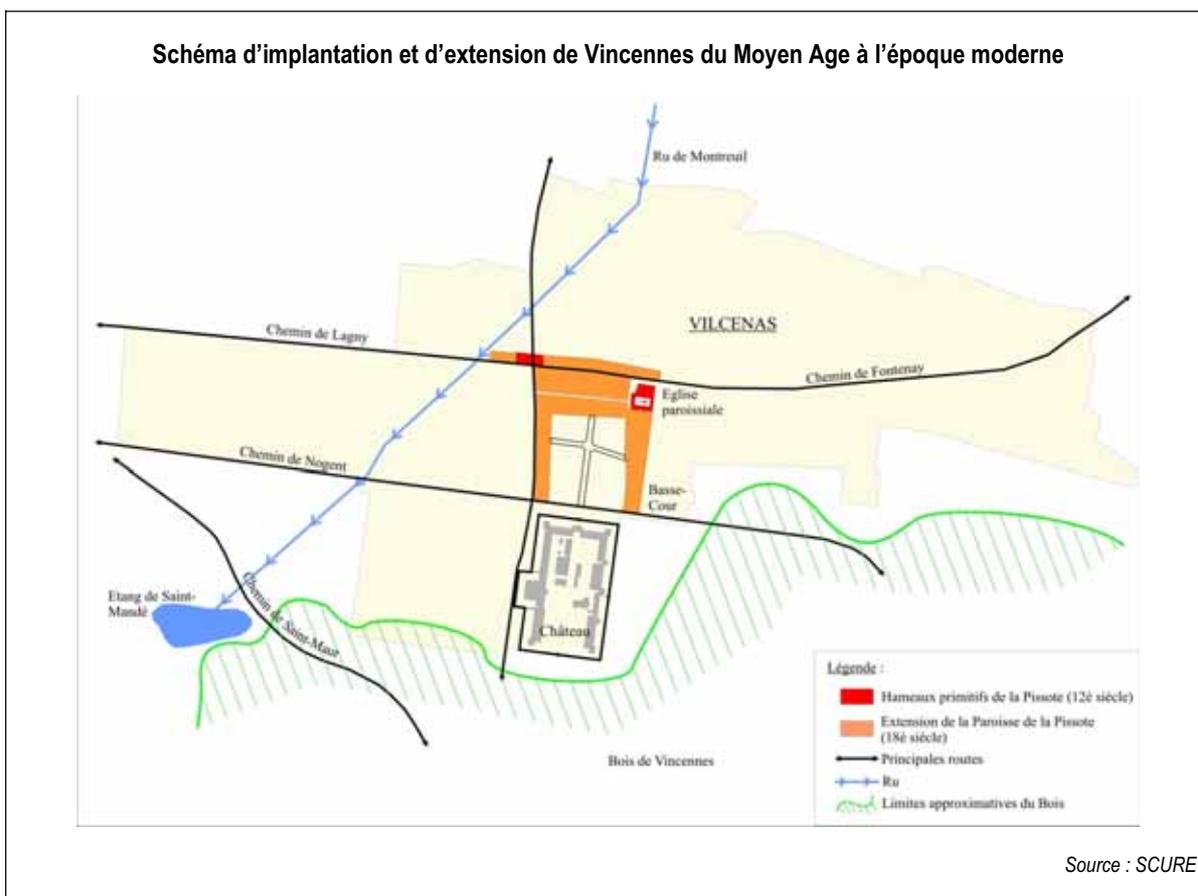
- l'urbanisation du centre historique constitué par le hameau de la Pissotte et la basse-cour du château s'est étalée lentement du Moyen Age au XIX^{ème} siècle autour d'une trame parcellaire encore bien visible ;
- le développement des quartiers ouest, nord et est plus tardif et correspond à la phase de croissance accélérée de l'époque contemporaine.

Le trait commun de ces deux phases d'urbanisation demeure la partition foncière assez stable qui laisse encore voir le parcellaire agricole et ancien de la commune.

♦ Le développement du centre « historique » de Vincennes

L'origine du développement de la Pissotte – outre l'élévation du manoir royal au milieu du XII^{ème} siècle – tient certainement à deux facteurs importants permettant l'implantation d'habitations à cet endroit :

- l'ancienne route de Paris à Lagny dont la foire au 12^{ème} siècle est célèbre ;
- la présence de l'eau avec un ru descendant de Montreuil (vers l'actuelle avenue de la République) et un puits le long de la route (vers l'actuel hôtel de Ville).



La conjonction de ces deux faits était favorable à l'implantation d'une halte pour les voyageurs, très certainement une auberge à proximité immédiate d'une chapelle sur l'actuelle rue de Fontenay. Au cours des

siècles, l'espace entre ces deux extrémités voit se bâtir quelques habitations. La véritable expansion du bourg est étroitement liée à l'énorme chantier de construction que forment le château et son enceinte à partir du XIV^{ème} siècle.



En 1373, Charles V fait entreprendre une basse cour, destinée à loger les services, les valets et les réserves du château. Carrée, dans le prolongement nord du château, elle est entourée par un fossé et vraisemblablement par un talus et une palissade. Le plan de la basse-cour reprend le schéma de fortification du XIII^{ème} siècle, avec une enceinte secondaire. Le plan est lui-même hérité du principe de résidence d'exploitation de la ville gallo-romaine du Bas-Empire, en deux parties analogues mais distinctes, seigneuriale et agraire. En 1385, la basse-cour est terminée sur les trois côtés qui entourent un vaste espace central dégagé. Cet agencement évoque déjà l'organisation parcellaire actuelle. Au milieu du XVII^{ème} siècle, cette basse-cour, qui accueille des paysans attirés par les baux emphytéotiques que propose la monarchie, est encore vide en son centre. Seule la périphérie, délimitée par les actuelles rues Robert-Giraudineau, du Midi et Raymond-du-Temple, est lotie. Il faut attendre le XIX^{ème} siècle pour que le quadrilatère central soit l'objet d'un plan de lotissement. Sur ce parcellaire, l'œuvre du XIX^{ème} siècle a imprimé une histoire

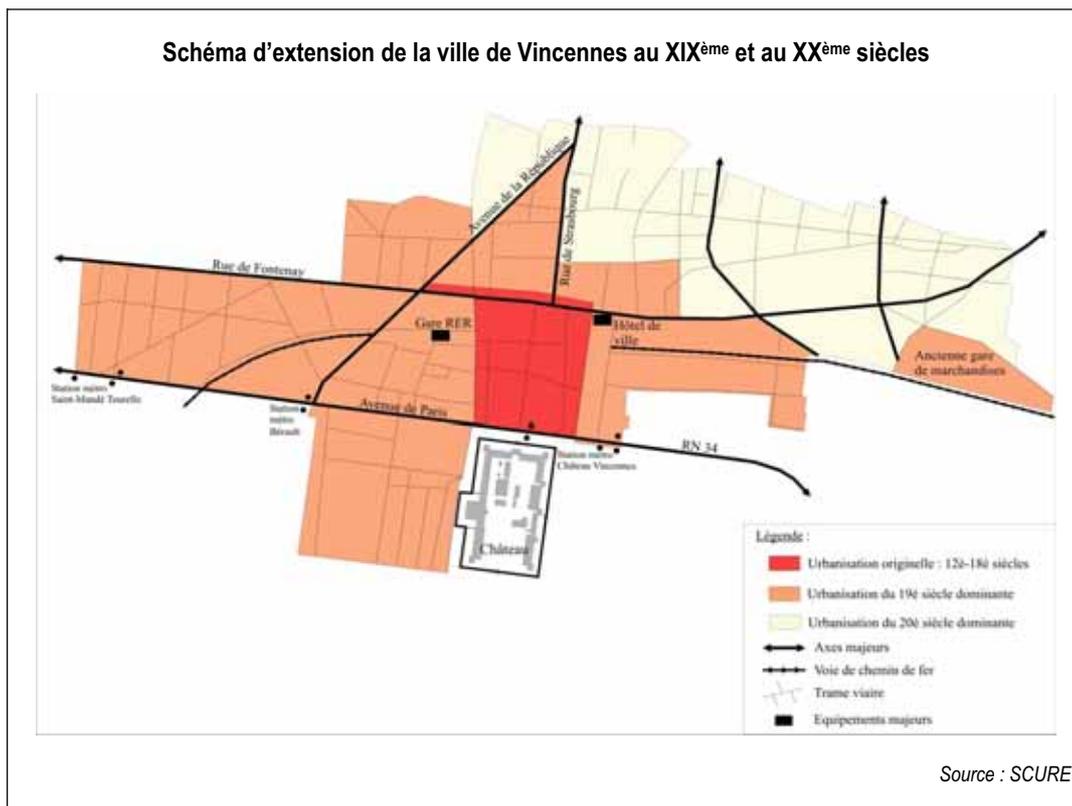
Source : POS de la Ville de Vincennes, 1997

riche et variée des types de constructions d'immeubles de rapport qui déclinent une évolution de l'immeuble collectif de la Restauration à l'Entre-deux Guerres, mais sans changement de la propriété foncière et de ses limites parcellaires.

♦ **Le développement des quartiers périphériques**

Le développement urbain des quartiers périphériques a connu trois grandes phases s'étalant du XIX^{ème} siècle aux années 1960. En parallèle de ce développement, la commune s'est équipée en conséquence, suivant en cela les grandes évolutions du développement de la première couronne parisienne.

Le développement de l'ouest de Vincennes durant la totalité du XIX^{ème} siècle est dû aux évolutions qu'a connu Paris : les dernières extensions avec la construction des fortifications durant les années 1840 et l'annexion en 1859 des communes formant aujourd'hui les XIX^{ème} et XX^{ème} arrondissements font de Vincennes une commune quasi limitrophe de la capitale. Enfin, l'industrialisation et les transformations de Paris dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle favorisent une forte croissance qui déborde les limites de la grande cité, entraînant ainsi à Vincennes la construction le long des axes majeurs (les rues de Fontenay et de Paris), puis l'urbanisation progressive du parcellaire agricole le long des voies secondaires (rue Jean-Moulin, etc.). Des opérations privées de lotissement sont réalisées le long de rues nouvelles (rue Renon, rue de la Prévoyance, rue de la Fraternité, rue Villebois-Mareuil, etc.).



Les franges du bois de Vincennes au sud et à l'est de la ville accueillirent des hôtels particuliers de belle qualité durant les années 1860-1870, dont une partie a été sauvegardée, même si une large part du secteur sud est aujourd'hui lotie d'immeubles collectifs. Sur l'extrémité ouest du vieux quadrilatère de la basse-cour, s'érige l'hôtel de Ville à la fin du XIX^{ème} siècle en continuité du cours Marigny dont le propriétaire demeure la Ville de Paris.

Enfin, les quartiers nord et est, où l'horticulture et le maraîchage sont encore dominants au début du XX^{ème} siècle, connaissent une urbanisation tardive durant la première moitié du siècle dernier et jusque dans les années 1960, époque où pour répondre à la pression foncière, de grands ensembles furent réalisés (résidences Georges Serre et Antoine Quinson). La forme urbaine y est donc plus éclectique, notamment avec la présence encore aujourd'hui de maisons de ville. Le développement de ce secteur de la ville fut accéléré par l'installation et l'extension des réseaux ferroviaires et métropolitains.

Malgré la continuité de l'urbanisation de Vincennes, les moyens mis en œuvre furent sensiblement, selon les époques, différents. Au XIX^{ème} siècle et jusqu'à la veille de la seconde Guerre Mondiale, un urbanisme privé, à l'initiative de certains propriétaires, jeta les bases de certains quartiers. Avec le développement des moyens de transport, les débuts de l'industrialisation et l'arrivée de nouveaux habitants, des propriétaires, dans plusieurs quartiers, se firent promoteurs, créant des voies, lotissant des terrains jusqu'alors cultivés et peu productifs. Ainsi les rues Renon, Lebel, Viteau furent ouvertes par des propriétaires s'enrichissant en lotissant les abords de ces rues.

La rue Emile Dequen, anciennement rue Gaumard et Langlois, nom des propriétaires qui ouvrirent cette voie en 1894, est caractéristique de cette époque. Son tracé rectiligne et son lotissement résidentiel de petits pavillons en pierre meulière sont encore visibles aujourd'hui.



Rue Gaynard & Langlois en 1894



Rue Émile Dequen aujourd'hui

Cette période fut marquée par le regroupement des propriétaires riverains en association syndicale, porte-parole auprès des municipalités, pour assurer le nettoyage et l'entretien des rues nouvellement ouvertes et loties. La plupart de ces voies furent ensuite, plus ou moins tardivement, classées dans la voirie communale.

De même, la rue de la Prévoyance illustre l'impact de l'initiative privée dans l'aménagement de l'espace urbain. En 1847, la société dite de la « Prévoyance », regroupant ouvriers et petits commerçants ayant mis en commun leurs capitaux, acquit des lopins de terre. Les membres de cette association de personnes divisèrent ces terrains en part égale et y firent bâtir leur habitation.

A la fin du XIX^{ème} siècle, des immeubles proposant des locations remplacèrent les maisons individuelles et leur jardin. Cependant, la dénomination de la rue, le parcellaire régulier des propriétés et l'alignement des constructions témoignent encore de cet urbanisme original. Aujourd'hui, les villas Lamarre, David et d'Italie ont conservé leur statut privé.



Villa Lamarre

Puis, au XX^{ème} siècle, sous l'incitation de prescriptions législatives et réglementaires de plus en plus nombreuses concernant l'urbanisme et l'aménagement des villes, les municipalités prirent le relais afin de mieux rationaliser l'utilisation et l'occupation de l'espace. Les premières interventions publiques concernent dans un premier temps la viabilisation du réseau viaire (chaussée et trottoirs, propreté urbaine, éclairage public, mobilier urbain) et des réseaux souterrains (adduction d'eau et assainissement, gaz, puis électricité et téléphone, nouvelles technologies de l'information et de la communication maintenant). Parallèlement à son développement, l'organisation administrative prend de l'ampleur avec la construction de vastes programmes d'équipements publics, à vocation notamment scolaire, culturelle et sportive, durant les années 1920-1930, dans une moindre mesure les années 1950 et enfin de manière plus importante durant les années 1970-1980. A partir des années 1920, la question du logement se posant avec acuité, Vincennes se dota d'un office public d'habitations bon marché (actuel OPHLM) qui mit en place des programmes de construction de logements sociaux sur l'ensemble de la commune, dont l'effort se poursuit aujourd'hui.

Du village à la ville, un développement urbain spontané

Le développement récent de la cité semble l'avoir coupé en partie de son élément originel, le château, qui bien que sur le territoire communal, semble peu intégré. Ceci s'explique par la dichotomie observée où l'histoire de la ville se réduit pendant longtemps à l'histoire faste du château, le déclin du rôle de ce dernier coïncidant au moment où la commune s'en émancipe et connaît alors une croissance importante durant toute l'ère contemporaine.

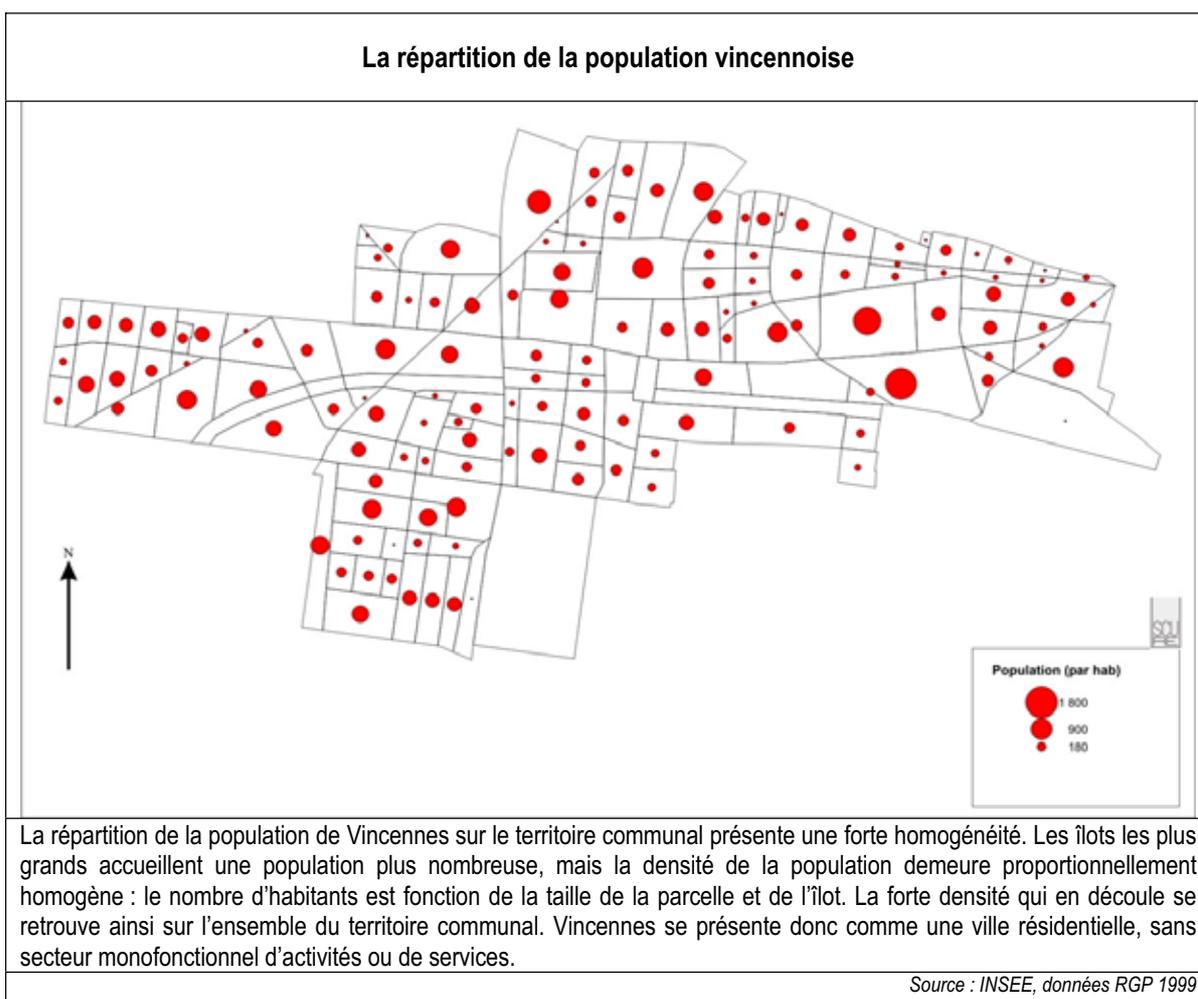
Ce n'est en effet véritablement qu'après le déclin de l'activité agricole que l'essor urbain s'annonce. Tout d'abord géographiquement, les limites communales s'élargissent jusque vers 1830, offrant la possibilité aux cultivateurs de s'installer à Vincennes. Les premiers développements urbains se greffent à proximité immédiate du noyau originel, l'actuel centre-ville, qui présente encore aujourd'hui une certaine unité urbaine liée à sa forte densité et à un parcellaire extrêmement morcelé. La deuxième étape, de 1850 au milieu du siècle dernier est une conséquence de l'industrialisation de Paris puis du développement concomitant des moyens de transports : le chemin de fer en 1859, le métropolitain en 1934, le RER en 1977. Vincennes enregistre alors une croissance démographique sans précédent.

Cela s'est traduit spatialement par des développements urbains spontanés qui ne répondent pas à une organisation précise et une utilisation organisée de l'espace. La ville ne s'est pas développée selon un schéma centrifuge classique et lisible, mais plutôt par des développements successifs d'ouest en est. Il en résulte aujourd'hui un espace communal entièrement bâti et surtout extrêmement diversifié. Se côtoient des architectures et des modes d'implantation variés qui participent à l'identité vincennoise.

2. - Organisation et structure urbaine

2.1. - La densité urbaine

Avec 22 825 habitants au kilomètre carré, Vincennes est la deuxième ville de France la plus dense. L'espace bâti représente 35% du territoire alors que les espaces libres publics n'en constituent que 28,5%, contre 36,6% d'espaces libres privés.

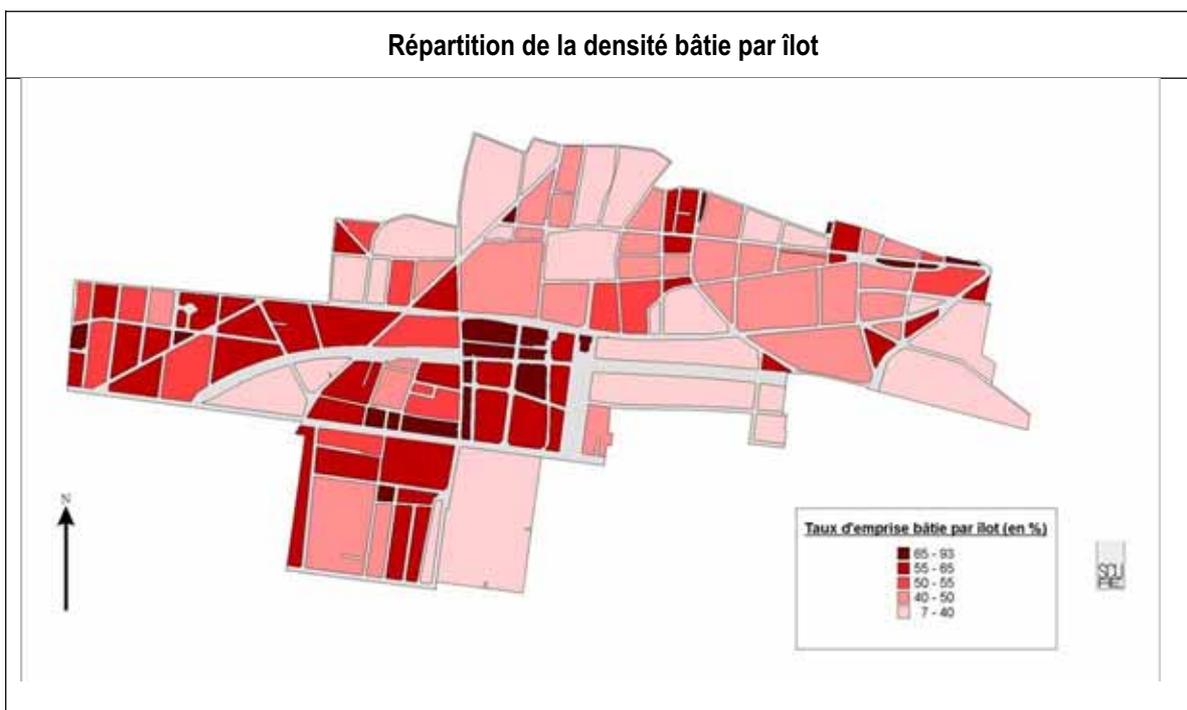


Le rapport du nombre d'habitants à la superficie communale (2 km²) est cependant à nuancer.

La limite administrative de Vincennes n'est pas significative de la délimitation de l'espace de vie des Vincennois. Le bois, implanté sur la commune de Paris est entièrement approprié par les Vincennois et apporte une plus-value considérable à leur qualité de vie. Ainsi, la densité urbaine n'est pas vécue négativement et n'est pas ressentie par les habitants comme un élément d'oppression et d'exiguïté du territoire.

En revanche, les effets induits par la densité ont un impact plus négatif sur les Vincennois :

- la circulation de plus en plus importante et source de nuisances visuelles, auditives, olfactives ;
- l'équilibre retrouvé mais fragile de l'offre en équipements publics. La commune est parvenue à équilibrer l'offre à la demande en matière d'équipements publics. Cependant les marges de manœuvre sont faibles ;
- l'évolution de la « physionomie » de la ville : les Vincennois sont attachés à leur cadre bâti, à l'architecture et aux volumes existants. Les identités urbaines et architecturales de la ville connaissent d'importantes mutations au gré des opérations immobilières qui se réalisent dans l'ensemble de la ville.



Cette carte représente le taux d'emprise au sol des constructions. Qu'elles aient un ou plusieurs niveaux, seule leur emprise au sol est comptabilisée. La densité est exprimée au regard de la superficie bâtie par rapport à la superficie totale de l'îlot, en excluant l'emprise des voiries.

La densité bâtie des îlots n'est pas homogène sur le territoire communal. En effet, deux ensembles se distinguent : d'une part, des quartiers très denses à l'ouest, au sud et au centre, et d'autre part, les quartiers moins densément bâtis au nord et à l'est.

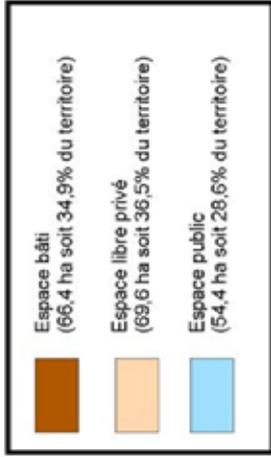
La forte densité des quartiers centraux et de l'ouest peut s'expliquer par leur évolution historique. Les quartiers centraux et du sud (hors quartiers des Vignerons), marqués par un parcellaire morcelé, regroupent toutes les strates de l'urbanisation vincennoise, depuis le moyen âge jusqu'à nos jours. Les quartiers ouest, également denses, témoignent de l'extension parisienne du début du XIX^{ème} siècle, qui se traduit par un tissu urbain compact, laissant peu de place aux espaces libres en cœur d'îlot.

Les quartiers nord et est de la commune disposent de plus d'espaces libres au sein des îlots (moins de 50% d'espace bâti). L'urbanisation plus tardive de ces quartiers peut expliquer cette aération du tissu urbain. En effet, l'urbanisme privé issu de l'initiative de propriétaires de la fin du XVIII^{ème} siècle, a privilégié des lotissements résidentiels constitués de pavillons entourés de jardins (rue E. Dequen). Puis, les opérations de rénovations urbaines des années 60-70 (Quinson, DeFrance...), synonymes d'un urbanisme vertical, se sont caractérisées par une faible emprise bâtie au sol, alors que la densité de population y est très élevée.

Source : SCURE, densité bâtie cadastre 2003

SUPERFICIE DES ENTITÉS SPATIALES

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
Novembre 2004



2.2. – La structure foncière

La structure parcellaire actuelle est héritée du passé agricole du territoire. Elle se caractérise par la petite taille des parcelles et leur ordonnancement en lanières, étroites et allongées.

La taille moyenne des parcelles s'établit à 533,2 m². Cette moyenne cache toutefois d'importants écarts : le grand nombre de petites parcelles est gommé par la très grande superficie d'un nombre réduit de parcelles.

En effet, 50% des parcelles de la commune ont une superficie inférieure à 257 m². 37 % font moins de 200 m² et seulement 13 % font plus de 700 m² et 8% (soit 250 parcelles) plus de 1 000 m².

Les évolutions urbaines successives ont remodelé la structure urbaine et apportent aujourd'hui des éléments de lecture et de compréhension des formes de développement urbain. A chacune des typologies foncières correspond généralement une morphologie bâtie. Quatre types de parcelles peuvent être identifiés :

- le parcellaire rural ;
- le parcellaire remodelé ;
- les grandes emprises foncières ;
- le parcellaire de villégiature.

♦ Le parcellaire « rural »

Cette structure foncière caractéristique, composée d'unités parcellaires étroites et allongées subsiste dans plusieurs secteurs de la commune. Leur superficie varie en fonction de l'épaisseur de l'îlot :

- dans les îlots plus épais, par exemple entre la rue de Montreuil et la rue Mirabeau, certaines parcelles atteignent plus de 1 000 m² ;
- au nord de la rue Diderot, ou dans le centre, la faible épaisseur des îlots a conduit à découper les parcelles en profondeur pour permettre de construire sur chacune des faces de l'îlot. La taille des parcelles oscille entre moins de 100 m² et 600 m².

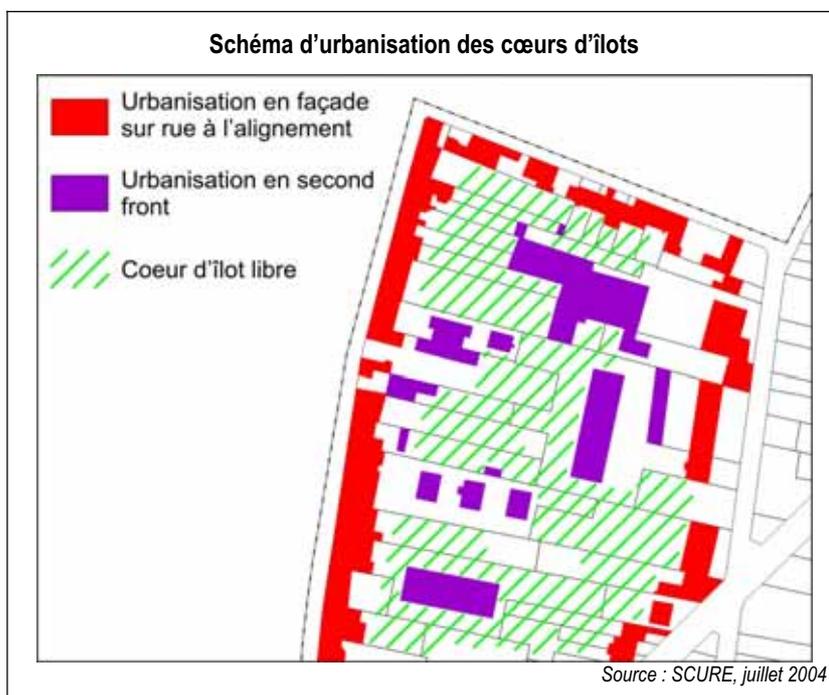
Cette géométrie foncière influence fortement l'implantation des constructions, généralement à l'alignement sur rue et sur les deux limites séparatives latérales.

Les cœurs d'îlots

Dans les îlots les plus épais, de vastes cœurs d'îlots libres et verdoyants se dégagent, mais sont parfois réduits par des constructions bâties en second front.



Source : SCURE, mai 2004



♦ Le parcellaire remodelé

En plusieurs endroits, le parcellaire rural a été remodelé au gré d'opérations de lotissements au cours desquelles, les îlots originels étaient scindés par une voie nouvelle et les parcelles mitoyennes découpées : par exemple, rue Emile-Dequen, rue de la Prévoyance, rue de la Marseillaise, etc.

Le parcellaire est homogène, de géométrie simple et régulière. La taille des parcelles varie d'une opération à l'autre : entre 100 et 300 m² rue Emile-Dequen et entre 200 et 600 m² rue de la Prévoyance.

♦ Les grandes emprises foncières

Les grandes emprises foncières (plus de 1 000 m²) correspondent soit aux équipements publics, soit aux opérations de rénovation urbaine des années 1960 à 1980.

Les opérations de rénovation urbaine ont pris place :

- sur d'anciennes emprises industrielles de grande taille : par exemple le quartier des Vignerons sur le site des usines Kodak-Pathé ;
- par extension urbaine suite à un regroupement foncier.

♦ Les parcelles de villégiature

Le développement de la villégiature à la fin du XIX^{ème} siècle a donné naissance à un parcellaire aéré, de taille oscillant entre 700 et plus de 1 000 m².

Ces parcelles de grande taille sont issues du regroupement et redécoupage d'un foncier à l'origine rurale pour permettre l'édification de vastes villas.

SUPERFICIE DU PARCELLAIRE

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

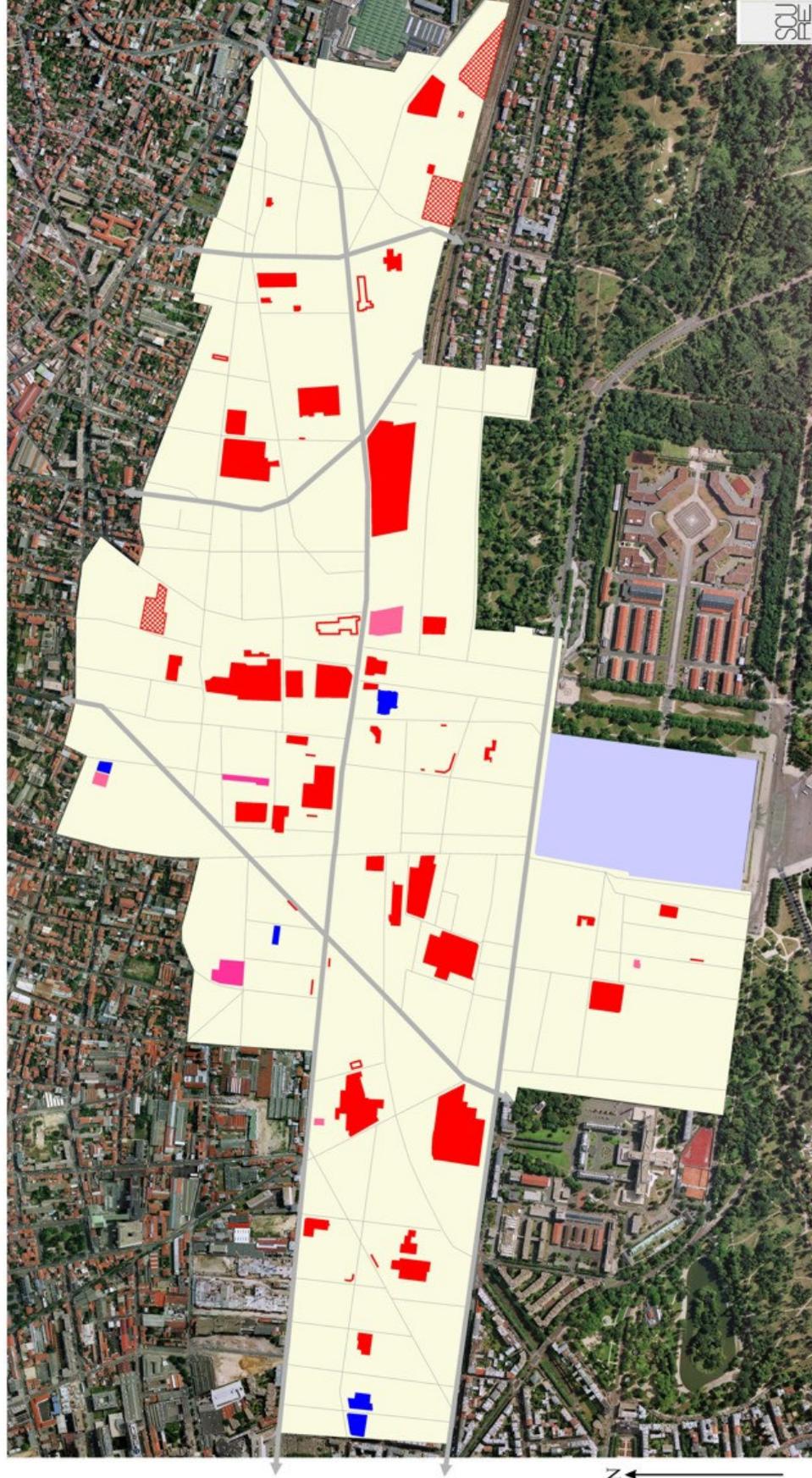
Mai 2004





VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
Novembre 2004

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : IMPLANTATION



- Équipements et services publics existant (bâtiments)
- Lieux de culture
- Équipements et/ou établissements scolaires privés
- Château
- Équipements et services publics projetés
- Équipements ou services publics existant (implantés en rez-de-chaussée)

NB : le stade municipal (gestion communale) se situe dans le Bois, sur le territoire de la commune de Paris

2.3. – L'emprise bâtie

A l'échelle communale, le bâti occupe 66,4 hectares, soit 34,9% du territoire. Le taux d'occupation moyen des parcelles (emprises bâties moyennes) est de 53%. Il varie fortement en fonction de la structure foncière, du degré de morcellement des parcelles et de l'âge du bâti (cf. carte page suivante).

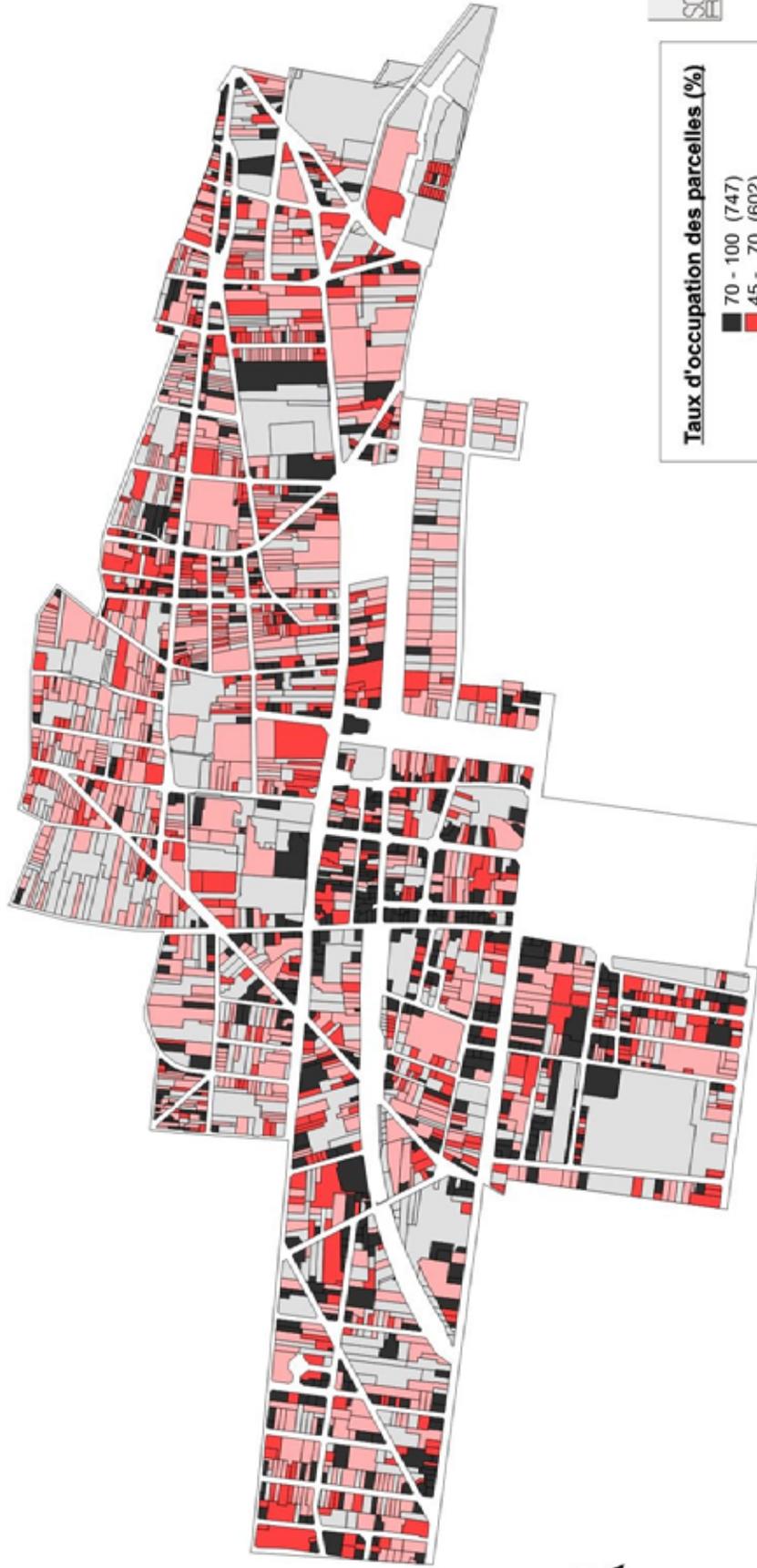
L'emprise bâtie est fonction de la taille des îlots et des parcelles. Les petits îlots qui regroupent les parcelles les plus petites sont les plus densément bâtis. Les plus fortes emprises au sol sont localisées dans les tissus les plus anciens : dans le centre, les parcelles des îlots compris entre la rue de Montreuil et la rue Robert Giraudineau, ainsi qu'entre la rue du Midi et la rue de l'Église sont bâties à plus de 50% et pour la majorité à plus de 80%.

Les grandes parcelles dont l'emprise au sol du bâti dépasse les 50% sont généralement bâties sur dalle. En effet, les ensembles d'habitat collectif des années 1960/1970 ne sont pas extrêmement denses. La hauteur souvent importante des constructions est compensée par de vastes espaces libres en pied d'immeuble.

TAUX D'OCCUPATION DU PARCELLAIRE

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



Taux d'occupation des parcelles (%)

- 70 - 100 (747)
- 45 - 70 (602)
- 20 - 45 (864)
- 0 - 20 (689)



2.4. - Les morphologies bâties

◆ La diversité urbaine et la mixité fonctionnelle

La diversité d'un tissu urbain s'apprécie au regard de deux critères : la destination des constructions et leurs caractéristiques morphologiques et architecturales. La destination des constructions recouvre trois catégories principales : les activités, les équipements d'intérêt collectif, les ensembles résidentiels.

La forme urbaine et la destination des constructions sont le plus souvent liées : à une destination du sol correspond une forme urbaine. Toutefois, cette analyse devient rapidement simplificatrice et est rendue complexe du fait de la forte imbrication des fonctions urbaines et de l'histoire ancienne du développement de la ville et de sa perpétuelle évolution.

Les activités sont soit réunies dans des immeubles de bureaux, soit, notamment pour l'activité artisanale, intégrées à un bâti traditionnel à vocation résidentielle. A ceci s'ajoutent quelques hangars et entrepôts. Les équipements d'intérêt collectif sont bien identifiables par leur volume et leur architecture. Les ensembles résidentiels se distinguent notamment par les époques de construction auxquelles correspondent des modes d'implantation et des identités morphologiques et architecturales.

Ainsi treize types urbains ont été identifiés :

- **pour les activités :**
 - les immeubles de bureaux ;
 - les commerces implantés en rez-de-chaussée d'immeubles ou occupant un bâtiment complet ;
 - les entrepôts, les hangars ;
- **pour les équipements publics :**
 - les bâtiments publics ;
 - les établissements scolaires ;
 - les établissements culturels ;
 - le château ;
- **pour l'habitat :**
 - les immeubles anciens ;
 - les immeubles d'après guerre aux années 1970 ;
 - les immeubles récents ;
 - les villas ;
 - les maisons de ville ;
 - les pavillons.

♦ Les locaux d'activités et les équipements publics

Les locaux d'activités¹



Les immeubles de bureaux, exclusivement réservés à l'accueil d'activités tertiaires.

Ils sont présents essentiellement dans la partie sud du territoire communal dans un rayon proche de la gare RER et des stations de métro. Ils ont été réalisés par voie de rénovation urbaine, en reconversion de sites industriels (Kodak-Pathé) ou en substitution à un bâti artisanal ou résidentiel dégradé.



Les hangars, entrepôts et ateliers implantés dans les secteurs résidentiels.

Il s'agit pour la plupart de locaux liés à l'activité industrielle de Paris de la fin du XVIII^{ème} et du début XIX^{ème} siècle, qui servaient d'entrepôts de remises ou d'ateliers de fabrication. Ces locaux, associés ou non à des bâtiments résidentiels occupent généralement des cœurs d'îlots.



Les activités commerciales se répartissent dans différents quartiers de la ville :

- le centre-ville délimité par un quadrilatère dessiné par la rue de Fontenay, rue Raymond du Temple, avenue de Paris et la rue de Montreuil concentre la majorité de l'activité commerciale en rez-de-chaussée des immeubles ;
- des pôles commerciaux de quartier : place Diderot, rue des Laitières / avenue Georges Clemenceau, avenue Franklin Roosevelt / rue des Vignerons, carrefour des Rigollots.

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des photographies illustrant cette partie sont les propriétés du bureau d'études SCURE et ont été prises au cours des mois d'avril, mai, juin et juillet 2004.

Les évolutions observées

La disparition des grandes emprises industrielles condamne la création de sites d'activités tertiaires d'importance. L'un des derniers sites potentiels est en cours de rénovation : les emprises de l'ancienne gare de marchandises.

Les petites activités artisanales ou les entrepôts ont connu ces dernières années d'importantes mutations. Nombre d'entre eux ont disparu au profit d'opérations immobilières, privilégiant la fonction résidentielle, au détriment de la mixité fonctionnelle des quartiers.

Les pôles commerciaux secondaires connaissent, du fait du déclin progressif de l'activité un renforcement de la fonction résidentielle. En effet, une mutation récente est observée de transformation des locaux commerciaux de rez-de-chaussée en logements.

La cité industrielle se dégrade progressivement aux dépens de l'intégration urbaine et architecturale du bâtiment.



La cité industrielle, bâtiment industriel des années 1930, abrite aujourd'hui des activités artisanales, quelques ateliers d'artistes et des services aux entreprises.



Le bâtiment est aujourd'hui sous occupé et fait l'objet d'une étude pour l'implantation d'un lycée.

Les équipements publics



Caractéristiques

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, occupent le plus souvent de grandes emprises foncières en rupture avec le tissu bâti environnant et se distinguent par l'emprise et le volume des constructions.

Cependant un certain nombre d'équipements sont localisés en rez-de-chaussée d'immeubles résidentiels.

Évolutions observées

Les évolutions des emprises occupées par des équipements d'intérêt collectif portent essentiellement sur des extensions des bâtiments et des travaux visant à améliorer les conditions d'accueil du public.

◆ Les immeubles anciens

Cette typologie bâtie regroupe l'ensemble des immeubles collectifs de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du XX^{ème} siècle. Ces immeubles constituent la très grande majorité du tissu urbain vincennois. Ils se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal et sont de ce fait révélateurs du mode d'urbanisation continu et spontané de la commune.

Les immeubles collectifs de cette période sont généralement implantés à l'alignement des voies, sur les deux limites séparatives composant ainsi un front bâti continu.

Il est cependant possible de distinguer des sous typologies qui se déclinent par période de construction ; les modes de construction, les choix architecturaux et les matériaux ayant évolué dans le temps.

Les différents types d'immeubles collectifs, souvent mitoyens les uns des autres, coexistent sur l'ensemble du territoire communal. L'imbrication des styles architecturaux (décoration, ornement, époques et techniques de construction, etc.), les variations d'épannelages, rompent la monotonie urbaine et contribuent à forger l'identité urbaine de Vincennes.

Cette diversité du bâti, révélatrice d'une certaine mixité sociale, constitue en effet le charme de la ville et participe à son animation.

Les immeubles de rapport de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle



Caractéristiques

Ces immeubles composés d'un rez-de-chaussée (généralement commercial) surélevé de deux à quatre étages sont implantés sur un parcellaire extrêmement morcelé. Les façades sur rue présentent un linéaire de vingt mètres maximum. Les parcelles les plus profondes sont occupées par un bâtiment, en second front. D'autres sont bâties sur les limites séparatives latérales constituant une structure bâtie en « U ».

Les immeubles présentent des aspects variés en fonction des éléments de modénature. Certaines façades sur rue bénéficient d'éléments de décor plus ou moins recherchés et pas toujours conservés lors des ravalements successifs.

Ces immeubles présentent des niveaux de confort et d'entretien extrêmement variables. Ces petites copropriétés anciennes regroupent des logements souvent de petite taille et n'ont pas toujours fait l'objet de travaux d'entretien et de mise aux normes.

Un certain nombre d'immeubles, dont sans doute une partie non négligeable de ceux soumis au régime de la loi de 1948 sont dégradés, vétustes et composent le « parc social de fait »¹. Le caractère mixte de la copropriété (logements et commerces), est de plus un frein aux travaux d'amélioration du bâti.

Évolutions observées

La structure de la copropriété, avec la présence de baux commerciaux en rez-de-chaussée réduit la rentabilité d'une éventuelle opération immobilière.

Ces constructions connaissent davantage des réhabilitations mais ont été parfois dénaturées lors d'opérations de ravalement, principalement dans les années 1960. Ces interventions nécessitent cependant des travaux lourds de mise aux normes de confort. Cela passe souvent par une réorganisation de l'ordonnancement intérieur des immeubles.

¹ Voir p.112 pour les périodes de constructions des logements sociaux

L'habitat « villageois »



Caractéristiques

Cette typologie bâtie correspond aux immeubles situés rue de Fontenay (rive sud) entre l'avenue du Château et l'avenue de la République.

Ces immeubles de faible hauteur (R+1 – R+2¹) correspondaient vraisemblablement à l'origine à des maisons de ville abritant un commerce en rez-de-chaussée et un appartement familial aux étages.

Ce front urbain constitue une séquence atypique en zone urbaine et offre de ce fait une image et une forme urbaine intéressante.

Évolutions observées

Ce front bâti, composé d'immeubles souvent dégradés, mais bénéficiant d'une situation centrale exceptionnelle connaît d'importantes mutations allant dans le sens d'une densification. Ainsi, l'habitat « villageois » a tendance peu à peu à être remplacé par des immeubles plus hauts qui s'inscrivent en rupture de l'ordonnancement général du bâti.

¹ R+2 : Rez-de-chaussée rehaussé de deux étages.

Les immeubles haussmanniens



Caractéristiques

Les immeubles de type Haussmannien ont été réalisés à la fin du XIX^{ème} siècle.

Ils sont localisés essentiellement dans le centre et dans les quartiers Ouest et Sud aux abords du château.

Aujourd'hui, ces immeubles sont soit isolés, joutés par des ensembles bâtis plus récents ou de facture plus modeste, soit regroupés, formant ainsi des entités bâties homogènes, tel que l'ensemble cohérent groupé rues d'Estienne d'Orves, Eugénie Gérard et Villebois Mareuil.

Ces immeubles réalisés suite à des regroupements parcellaires, (parfois par voie de lotissement), utilisent un parcellaire plus grand que les immeubles de rapport. Les façades sur rue généralement supérieures à 20 mètres peuvent dépasser trente mètres. Caractéristiques de l'architecture haussmannienne, ces immeubles s'étendent à l'intérieur de la parcelle, au droit des limites séparatives, ouvrant de petites cours intérieures ou de simples « cordons sanitaires ».

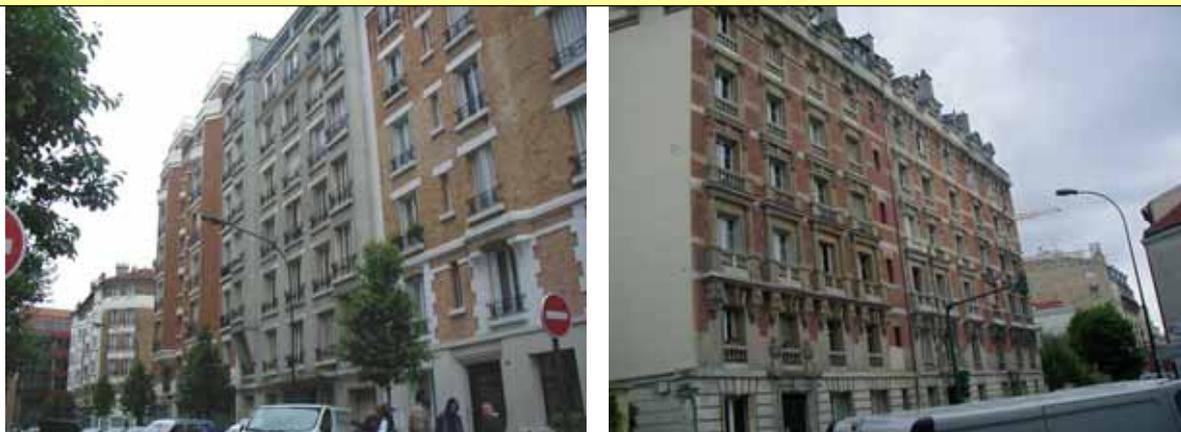
L'implantation à l'alignement sur rue, la hauteur, généralement R+5+C¹ ou R+6+C, les décrochements de façades (balcons filants et éléments de modénature), créent une architecture monumentale.

Évolutions observées

Ce type urbain de très bonne facture, n'a connu que de très rares évolutions. Il s'agit le plus souvent d'interventions légères, telles que des ravalements des façades.

¹ R+5+C : Rez-de-chaussée rehaussé de cinq étages plus un comble aménagé.

Les immeubles en briques



Caractéristiques

Il s'agit d'immeubles réalisés dans la première moitié du XX^{ème} siècle, dans le courant des années 1920/1930.

Ce sont des immeubles de rapport de bon standing mais également les premiers immeubles à caractère social : les Habitations à Bon Marché (HBM).

En effet, Vincennes fut comme l'ensemble de la région parisienne confrontée à une crise aiguë du logement, notamment ceux destinés aux plus modestes. Dans la mouvance de la loi Loucheur et des actions engagées par Henri Sellier, Vincennes fut dotée d'un Office Public d'Habitation à Bon Marché en juillet 1927.

Dès 1928, deux groupes d'habitation à loyers à bon marché furent réalisés à l'angle de la rue DeFrance et de la rue du Commandant Mowat, permettant d'accueillir près de 250 familles. La première opération de l'office public HBM, fut la réalisation de 91 logements square Saint-Louis.

Ces immeubles implantés à l'alignement sur rue, s'apparentent par leur mode d'implantation aux immeubles de type haussmannien. Ils s'en distinguent par l'usage de la brique et les décors de façades qui font écho au style art nouveau mettant en opposition des éléments structurants forts, tels que les colonnes et les décrochements des étages, les oriels, les variations de volume et l'utilisation de décors d'inspiration naturaliste.

Évolutions observées

Ces immeubles présentant généralement une grande qualité architecturale n'ont fait l'objet que d'interventions légères, ravalements des façades et travaux de réhabilitation pour l'installation de salles de bains, dans les appartements qui n'en étaient pas dotés à l'origine.

Les immeubles d'après guerre aux années 1970



Caractéristiques

Après guerre subsistait dans la commune un habitat ancien et insalubre. Cet habitat ne permettait pas de satisfaire une demande en logement grandissante et ne répondait pas aux normes d'hygiène et de confort alors en vigueur.

En réponse, d'importants programmes de logements virent le jour : la première opération relativement centrale fut réalisée sur les terrains compris entre la rue DeFrance et la rue de la Jarry : « la villa du Docteur Louis-Georges-Serres » réalisée au début des années 1950 comprenait trois cent logements en accession à la propriété. L'office public HLM et les sociétés HLM privées développèrent ce type de programme, par exemple : la résidence Antoine Quinson, à l'est de la commune (388 logements).

Dans les années 1970, le mode opératoire dominant était la rénovation urbaine, en substitution à un bâti ancien ou à des emprises industrielles. Ces opérations le plus souvent mixtes comprenaient des logements en accession et à la location libres ou aidés auxquels s'adjoignaient des équipements publics et des services.

A l'ouest de la commune, l'opération 27 rue des Laitières permit la réalisation de quarante logements en accession et 14 en location, ainsi que des équipements à vocation sociale, culturelle et sportive. Un programme comparable fut réalisé à l'est (sur l'îlot II « résidence Val de France »), entre la rue DeFrance et le boulevard de la Libération. 112 logements locatifs sociaux, 460 appartements en accession ou location furent achevés en 1978.

Le programme comprenait également un immeuble de bureaux, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, des équipements publics.

Cette époque vit aussi des opérations de rénovation du centre-ville : rue Raymond du Temple (îlot C), comprenant 112 logements, des parkings, des commerces et des bureaux. L'îlot « K », Pompidou Daumesnil, concernait l'îlot délimité par les rues de Fontenay, de Montreuil, Daumesnil et de Strasbourg. Ce programme comprenait des logements 500 environ, dont 112 logements locatifs sociaux, des immeubles de bureaux, des commerces, le centre culturel, etc.

Ces opérations d'envergure étaient conditionnées à d'importants remaniements fonciers, permettant la création de grandes emprises. Ces opérations s'inscrivent en effet sur de vastes terrains, sur dalle, pour permettre l'aménagement des parkings en sous-sol laissant place à de vastes espaces libres généralement verdurés en surface. L'architecture typique des années 1970, correspond à des tours et des barres, implantées en retrait des limites séparatives, au milieu du terrain, excepté dans les opérations de rénovation du centre, implantées à l'alignement des voies et disposant de commerces en rez-de-chaussée.

Évolutions observées

Ces ensembles n'ont pas connu d'évolutions ou de transformations récentes. Les interventions portent principalement sur des ravalements /entretiens de façades et sur le paysagement des espaces extérieurs.

◆ Les immeubles récents

Les immeubles récents



Caractéristiques

Depuis, les années 1980, deux types d'opérations urbaines se développent.

Les années 1980, dans la mouvance architecturale et urbanistique des années 1970, voient naître des opérations de rénovation lourde, donnant lieu à des recompositions totales d'îlots urbains.

Ce fut le cas à Vincennes sur le site des anciennes usines Kodak Pathé. Sur 3,5 hectares, l'objectif était de répondre à quatre catégories de besoins : le logement, par la création de 481 logements en accession et en location, les bureaux (28 000 m²), les équipements publics (7 000 m²) et du stationnement.

Aujourd'hui, le dernier programme de cette envergure, en cours sur les terrains de l'ancienne gare de marchandises, correspond à l'urbanisation des derniers espaces libres de la commune.

La forme opérationnelle la plus développée dans les années 1980, 1990 et début 2000, est la rénovation urbaine ponctuelle. Des immeubles modernes de standing, correspondant à de petites unités (une vingtaine de logements) occupent les dernières dents creuses, ou se substituent à des activités artisanales ou plus rarement à un habitat ancien et dégradé.

Ainsi, ce type d'opération de renouvellement du tissu ancien se retrouve disséminé sur l'ensemble du territoire et se développe de façon spontanée.

Évolutions observées

Ces opérations récentes ne connaissent que de faibles évolutions liées à l'entretien et au fonctionnement des constructions.

♦ L'habitat individuel

Les villas



Caractéristiques

Dans les quartiers sud et à l'est (avenues Foch et Pierre Brossolette), en bordure du bois, les hôtels particuliers se sont développés dans les années 1860-1870. L'arrivée du chemin de fer a en effet encouragé les commerçants du Faubourg Saint-Antoine à venir installer leurs familles à Vincennes dès les beaux jours.

Ces villas sont implantées sur des unités foncières plus importantes que la moyenne des constructions individuelles de la commune. Les modes d'implantation sont assez caractéristiques :

- retrait par rapport à l'alignement sur rue permettant de libérer un espace entre la rue et la maison. Cet espace aujourd'hui utilisé pour le stationnement des véhicules bénéficie cependant le plus souvent d'un traitement paysagé à dominante végétale ;
- retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales. Quelques rares villas sont du fait des remaniements fonciers successifs implantés sur les deux limites séparatives latérales ;
- les villas disposent généralement d'un étage sur rez-de-chaussée et d'un comble aménagé sous le toit à la Mansart ;
- les clôtures, constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille haute participent à la composition du paysage des ces ensembles de villégiature.

Évolutions observées

Le bâti n'évolue que très faiblement (entretien, ravalement, etc.). Les mutations concernent davantage le mode d'occupation de ces villas parfois divisées en appartements ou occupées par des activités de bureaux. Certaines ont disparu au profit d'immeubles collectifs.

Les maisons de villes



Caractéristiques

Les maisons de ville datent pour la plupart de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}. Elles sont généralement issues d'opérations de lotissement.

Il s'agissait le plus souvent d'initiatives privées menées par des propriétaires vincennois qui souhaitaient embellir leur quartier en même temps qu'opérer une opération financière. Les opérations comprenaient le plus souvent l'ouverture d'une voie (rétrocédée par la suite à la commune) et le lotissement des espaces la bordant avec la réalisation de petits pavillons, qui perdurent aujourd'hui, rue Émile Dequen, rue de la Prévoyance, rue de la Marseillaise, etc.

Les maisons de ville occupent de petites parcelles, étroites et allongées. Elles sont généralement implantées sur les deux limites séparatives latérales. Suivant les opérations, les constructions sont à l'alignement de la rue ou en retrait dégageant ainsi un petit jardin.

Cependant, chacune des opérations se caractérise par l'homogénéité des modes d'implantation et des architectures offrant à ces voies une harmonie du paysage urbain souvent source d'une ambiance urbaine spécifique.

Évolutions observées

Les opérations de ce type préservées jusqu'à aujourd'hui bénéficient d'un charme tout à fait particulier. Les principales évolutions auxquelles elles peuvent être confrontées consistent en une densification du tissu, qui s'opère par la réalisation de petits immeubles en remplacement des maisons. Ces derniers, indépendamment de leur volume et de leur qualité architecturale rompent l'ordonnement du bâti et cassent l'atmosphère urbaine qui s'en dégageait.

Les pavillons



Caractéristiques

Les pavillons d'époques variées, datent pour les plus anciens de la fin du XIX^{ème} dont certains ont été réalisés par voie de lotissement. Les plus récents ont généralement été construits de manière spontanée utilisant les dernières opportunités foncières. Ils sont de ce fait disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Les pavillons sont généralement implantés sur un parcellaire plus grand que les maisons de ville dont ils se distinguent par leur mode d'implantation :

- en retrait par rapport à l'alignement des voies, dégageant un espace jardiné devant la construction ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, les deux ou une seule ;
- généralement de faible hauteur R+1 maximum.

Les secteurs pavillonnaires sont aujourd'hui soumis à une importante pression foncière. Leur remodelage, le plus souvent progressif consiste au remplacement des pavillons par de petits immeubles, conduisant à une densification du bâti et à une transformation du paysage urbain souvent source d'appauvrissement de la diversité urbaine de Vincennes.

Évolutions observées

Deux types d'évolution sont observés :

- la restauration et réhabilitation de pavillons en mauvais état ;
- la disparition de pavillons au profit d'immeubles résidentiels.

2.5. - Les espaces publics et la trame verte

L'espace public est un élément fondamental pour la vie de la cité. Il désigne la partie du domaine public non bâtie et affectée à des usages publics et comprend ainsi l'ensemble des espaces verts, des voiries publiques et des places, parvis, aires de jeux qui structurent une commune. Bien que n'appartenant pas au domaine public, une partie des biens privés complètent ces espaces, notamment les jardins intérieurs.

Il remplit plusieurs fonctions, la première avant tout fonctionnelle, étant d'assurer la circulation des biens et des personnes. Il remplit aussi des fonctions sociales : c'est l'espace où les citoyens se rencontrent, se détendent, un espace d'animation et d'événements (marchés, fêtes, etc.). Enfin, l'espace public remplit une fonction éminemment symbolique qui donne son image à la ville : c'est l'écrin qui met en perspective les bâtiments.

A Vincennes, l'espace libre public regroupe 54,2 hectares soit 28,5% du territoire communal (emprise RATP incluse). Il comprend trois types d'espaces qui se répartissent selon leurs usages, leurs fonctions et la façon dont ils sont traités :

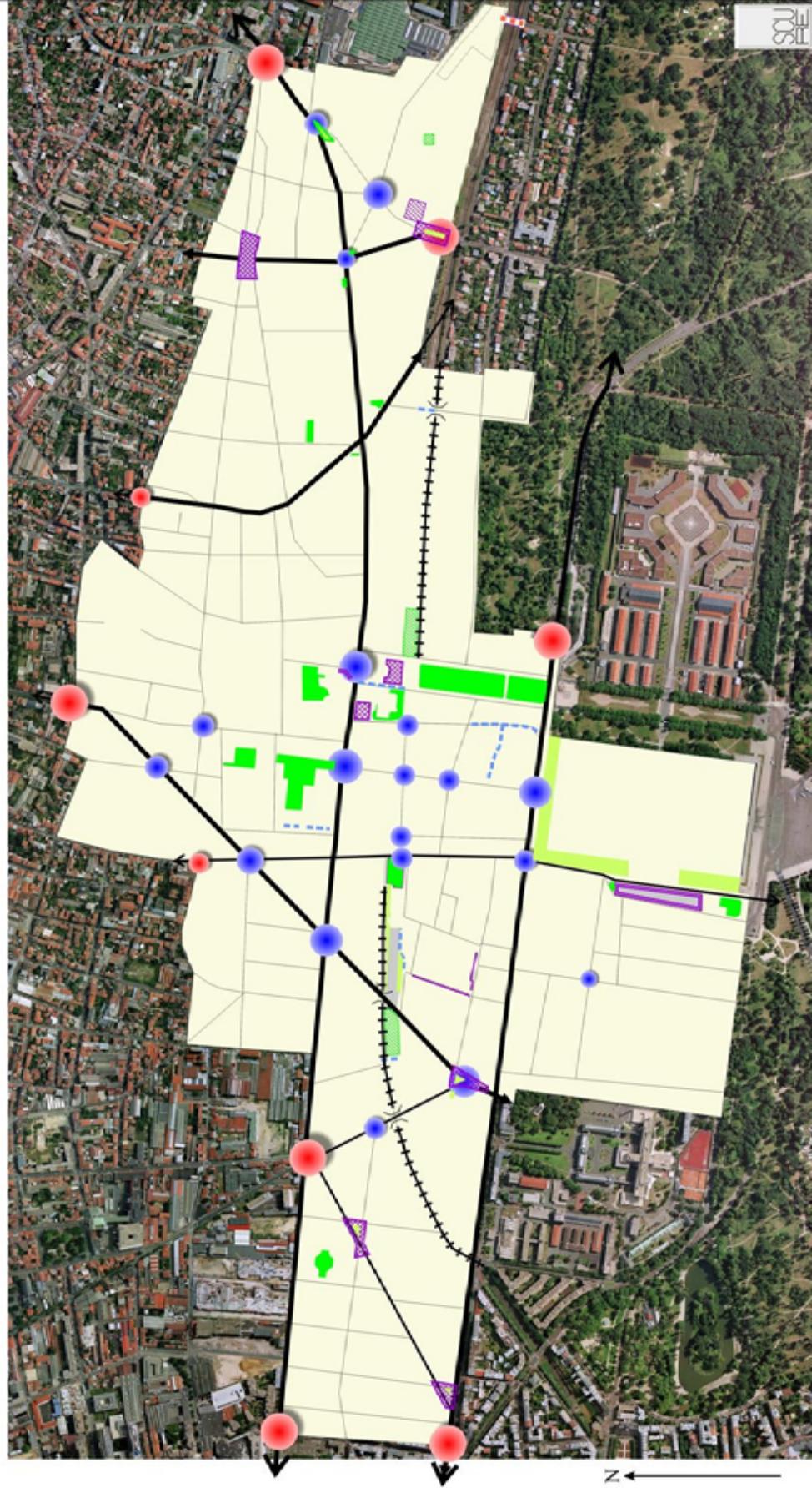
- la rue ;
- les espaces minéraux : places et placettes, espaces d'accompagnement de voies ou de bâtiments, espaces piétonniers ;
- les espaces verts : squares, parcs, jardins, accompagnement de voie publique, etc.¹

¹ Pour ces deux derniers types, c'est le caractère principal du traitement du lieu considéré et de son aspect qui sont retenus, mais aussi les diverses formes d'usage qui s'y développent.



VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
Juillet 2004

ORGANISATION DES ESPACES PUBLICS



Voie :

- Axes majeurs
- Axes primaires
- Axes secondaires
- Entrée de ville
- Carrifours majeurs

Espaces minéraux :

- Places ou placettes publiques existantes
- Places publiques en cours de réalisation
- Aires de stationnement
- Accompagnement de voie publique (abords des écoles et autres bâtiments publics)
- Liaisons piétonnes
- projetées

Espaces végétaux :

- Parc, squares, jardins existant
- Parc, squares, jardins envisagés
- Accompagnement végétal significatif de voie publique

◆ **La rue**

Elle a pour fonction essentielle d'assurer les déplacements et de relier les différents quartiers de la ville entre eux et avec les villes voisines. A Vincennes, elle domine très largement l'espace public. Cependant, c'est un espace contraint, réservé en grande partie à la circulation automobile et au stationnement.

Le maillage actuel des rues est directement hérité de l'histoire urbaine de Vincennes, et de sa croissance aux XIX^{ème} et au XX^{ème} siècles (sauf pour le centre-ville commerçant dont la trame viaire héritée de la basse-cour du château a été préservée). L'ossature du réseau viaire s'appuie sur quelques axes majeurs qui structurent le réseau : l'avenue de Paris, l'avenue de la République, la rue de Fontenay et ses prolongements (rue de Lagny, rue DeFrance), l'avenue de la République, la rue Diderot, le boulevard de la Libération.

Le maillage des rues est ainsi relativement dense, mais connaît des secteurs plus lâches dans les zones les plus récemment urbanisées : le nord et l'est. Trois catégories peuvent être identifiées.

- **Deux axes majeurs** assurent la traversée est-ouest de la commune : l'avenue de Paris et la rue de Fontenay, prolongée par les rues de Lagny et DeFrance. Ces deux axes présentent un aspect très disparate dans la qualité de leurs espaces publics, la première fonctionnant comme une coupure urbaine majeure.

Les axes majeurs¹

L'avenue de Paris



Les rues de Lagny, Fontenay et DeFrance



Source : Mairie de Vincennes – Archives municipales

Caractéristiques

L'avenue de Paris, principal axe de transit est/ouest, voie d'entrée dans Paris est très largement dominée par sa fonction routière.

La fluidité des flux est en outre contrainte par :

- la superposition des flux automobiles et des bus ;
- le stationnement parfois anarchique.

Malgré des trottoirs relativement larges, les circulations piétonnes sont difficiles (traversées pas systématiquement sécurisées) et peu confortables compte tenu des nuisances routières.

Les alignements d'arbres sont irréguliers et parfois détériorés en raison notamment d'abattages rendus nécessaires par la présence de parasites.

Caractéristiques

La rue de Fontenay et ses prolongements assurent la même fonction que l'avenue de Paris mais avec des charges de trafic beaucoup moins importantes. Elle présente un meilleur état général et un traitement urbain de qualité.

Sur plusieurs séquences rue de Fontenay et rue DeFrance, la route départementale présente des banquettes arborées et fleuries qui permettent un embellissement de l'axe et une séparation des piétons de la chaussée. Les trottoirs demeurent assez étroits sur une large partie du parcours, sauf rue de Fontenay.

La rue de Fontenay accueille un vaste marché le mardi, vendredi et dimanche matins. Elle présente sur plusieurs séquences des trottoirs élargis à cet effet, et un mobilier cohérent, notamment en terme d'éclairage public (lampadaires en adéquation avec le tissu urbain).

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des photographies illustrant cette partie sont les propriétés du bureau d'études SCURE et ont été prises au cours des mois d'avril, mai, juin et juillet 2004.

Le mobilier urbain est essentiellement lié à la fonction routière et se limite globalement aux panneaux de signalisation, aux lampadaires et aux feux tricolores.

L'avenue de Paris s'apparente à une « autoroute urbaine » au détriment de sa fonction de lien urbain. Elle constitue une véritable coupure urbaine, paysagère et fonctionnelle isolant le château et les quartiers sud du reste de la ville.

Une partie de la rue a été requalifiée avec un traitement urbain de qualité (revêtement des trottoirs avec une composition en dalles de granit). Quelques aménagements de voirie et des arbres en alignement assurent un embellissement de l'axe.

Toutefois, le prolongement de la rue de Fontenay (rue de Lagny) ne bénéficie pas du même traitement.

- **Les axes primaires** assurent la desserte nord-sud de la ville et connaissent des flux importants de circulation, certains sont des voies départementales. L'espace public ne présente pas de traitement urbain spécifique (notamment dans l'éclairage public), même si les arbres en alignement permettent de l'embellir. Le stationnement y est réglementé. Les faibles gabarits de voies contraignent parfois la cohabitation entre les différents usagers de la voie.

Les axes primaires (avenue de la République, rue des Laitières, avenue du Château, boulevard de la Libération, ...)

L'avenue de la République



Caractéristiques

Axe du réseau primaire de la commune, il est une des principales voies structurantes assurant la traversée nord-sud de la commune. Cet axe de transit, au trafic relativement dense en heure de pointe, ne présente pas de qualité urbaine particulière.

L'avenue de la République se compose de différentes séquences dont plusieurs commerçantes. A double sens de circulation sur presque tout son parcours, elle possède néanmoins un tronçon à sens unique sud-nord entre la place Bérault et l'avenue Aubert.

Le boulevard de la Libération



Caractéristiques

Axe du réseau primaire, ses charges de trafic sont nettement moins importantes que sur l'avenue de la République. C'est cependant un axe structurant fort pour le quartier Est.

Le boulevard présente une bonne qualité urbaine, notamment avec son alignement d'arbres de part et d'autre de la chaussée. Il dessert le pôle commercial du carrefour des rues de Fontenay, Defrance, et du Commandant Mowat.

- **Les axes secondaires** assurent la distribution des quartiers et se ramifient à l'ossature principale. L'espace public y est réduit du fait du gabarit des voies et de la présence d'un stationnement automobile de part et d'autre de la chaussée ou sur un côté. La majeure partie de ces axes se trouve en sens unique de circulation. Ces rues sont souvent agrémentées d'arbres en alignement sur une partie ou de part et d'autre de la chaussée. Les espaces publics des rues situées en zone 30 ne présentent pas d'aménagement spécifique à l'exception de la signalétique routière.

Les axes secondaires

La rue de la Prévoyance



Caractéristiques

C'est une rue caractéristique de ce réseau secondaire qui se retrouve un peu partout dans la commune. A sens unique, elle se situe dans un secteur très dense de la commune. Le gabarit de la voie, étroit, a entraîné un aménagement minimal de l'espace public : circulation en sens unique, stationnement, double alignement d'arbres. Les trottoirs, espaces publics dévolus aux piétons sont assez étroits. Cette rue présente néanmoins un caractère urbain affirmé.

La rue Faie-Félix



Caractéristiques

Rue en limite communale, dont le gabarit ne laisse que peu de place à un partage de l'espace public entre tous les utilisateurs. Les trottoirs sont étroits, la chaussée est suffisante pour assurer la circulation en sens unique des automobiles et le stationnement à vocation résidentielle sur un côté de la chaussée.

Ce maillage est complété par des voies privées qui assurent la desserte de lotissements ou d'autres opérations : villa David, villa Lamarre. Ces voies quoique privées sont accessibles aux piétons et remplissent ainsi une fonction de liaison urbaine. Elles présentent une certaine diversité : la villa Lamarre a conservé son caractère ancien, sans stationnement, alors que la villa David est une rue étroite où le stationnement pour les riverains est autorisé.

La villa Lamarre



La villa David



D'une manière générale, la rue est dominée par la place allouée à la circulation routière et en particulier automobile, et au stationnement. Compte tenu du faible gabarit des voies le partage de la voie au profit des autres usagers est contraint et peu lisible. Les gabarits sont en général en cohérence avec la fonction urbaine de l'axe, mais le traitement urbain et la place importante occupée par l'automobile banalisent l'animation de l'espace public des rues.

Il en est de même des principaux carrefours. Le gabarit, le traitement urbain et leur fonction permettent de distinguer la typologie suivante :

- les carrefours simples qui ne présentent aucun aménagement ou traitement urbain spécifique ;
- les carrefours aménagés pour une meilleure fluidité du trafic et une meilleure sécurisation des piétons (barrières et potelets pour protéger les trottoirs, plateaux traversants et/ou rehaussement de la chaussée pour freiner la vitesse). Ces derniers sont peu nombreux : carrefour rue Massue/rue de la Prévoyance, carrefour rue Mowat/rue Diderot, rue de Fontenay devant cœur de ville, rue de l'Égalité et une avance de trottoirs rue Georges-Huchon.

Carrefour rue Massue/rue de la Prévoyance



Place Renon



- les places dont la majorité occupe des espaces réduits ne bénéficient pas toujours d'un aménagement de l'espace public adapté à leur fonction de lieu de rencontre et d'animation. Se situent dans cette catégorie les places de la Prévoyance, Bérault, Renon dont la fonction de carrefour est affirmée malgré quelques aménagements d'agrément (massifs fleuris, gazons, bancs). Ces dernières relèvent davantage de l'accompagnement de voie publique.

◆ **Les espaces minéraux**

Ces espaces se distinguent de la voirie par leur fonction. Ils sont en général dédiés aux piétons et à des usages plus récréatifs ou d'attente. Leur revêtement de type minéral les différencie des espaces verts, ce qui n'empêche pas leur végétalisation par des arbres, pelouses ou pots de fleurs.

La typologie établie classe ces espaces autour de trois grandes entités :

- **les places.** Vincennes compte peu de places urbaines ou de proximité à part la place du Général Leclerc qui présente un traitement urbain de qualité et remplit une fonction urbaine importante de rencontre et d'animation de la cité, et partiellement la place Sémard. Les autres places sont soit des carrefours aménagés (places Renon, Prévoyance et Bérault), soit des aires de stationnement (place Carnot, place Diderot), présentant une qualité urbaine moindre. Une nouvelle place a été réalisée dans le quartier du Domaine du Bois (place Jean-Spire-Lemaître).

Les places

La place du Général Leclerc



Caractéristiques

Place urbaine par excellence, elle constitue le parvis de l'hôtel de Ville. Réaménagée récemment, elle présente une composition minérale au sol de qualité avec des pavés et dalles de granit. Elle est ornée de quelques massifs fleuris, de bacs à orangerie, d'arbres taillés et de pelouse.

Le mobilier urbain qui l'agrémenté permet de créer un espace urbain de proximité qui sert à la rencontre et à la détente, mais aussi d'animation.

A noter que ce lieu est très fréquenté à l'heure du déjeuner notamment par les jeunes et en fin d'après-midi avec les sorties des écoles.

La place Diderot



Caractéristiques

La place Diderot est un espace public de proximité qui sert de marché les mercredi et samedi matin. Les autres jours, l'espace public est occupé par le stationnement et ne présente pas une grande qualité urbaine dans son traitement, à l'exception de quelques arbres.

La place Sémard



Caractéristiques

Place située à proximité de la gare RER de Vincennes dont elle assure le parvis, l'activité des piétons y est intense toute la journée. Elle présente un traitement urbain spécifique sans véritable lien avec le reste des espaces publics tant dans les revêtements, que dans le mobilier urbain ou les agréments de voirie (arbres, roseraie, jardinières).

Cloisonné en trois entités, c'est un espace public de passage.

- **les espaces d'accompagnement de bâtiments publics** constituent des espaces publics qui peuvent prendre la forme de parvis ou de placettes ou de trottoirs sécurisés aux abords des écoles. Vincennes compte peu d'espaces de ce type, la sécurisation des abords d'établissements scolaires se limitant à une interdiction du stationnement, et à un aménagement simple des trottoirs avec des barrières. Seuls les abords de l'école élémentaire du Sud font l'objet d'un aménagement de voirie plus spécifique. Les abords de l'église ont été libérés des voitures ce qui a permis de dégager un espace piéton sous la forme d'une placette. Il est de même rue de Fontenay avec l'arrière de l'hôtel de Ville qui par son traitement minéral (composition en granit), agrémenté d'un mobilier urbain de qualité, en font un petit parvis.

Abords de l'école élémentaire du Sud



Arrière de l'hôtel de Ville



- **les liaisons piétonnes** sont peu nombreuses et ne permettent pas des cheminements continus. Elles se situent à proximité du centre-ville commerçant et plusieurs ont été aménagées sous la forme de mails notamment pour le mail du 8 mai 1945, une partie de la rue Raymond du Temple et l'allée Charles V. Ces mails bénéficient d'un traitement minéral de qualité et sont agrémentés d'arbres et d'arbustes qui en font des espaces publics de passage de qualité, qui les rapprochent des espaces verts.

Mail du 8 mai 1945



Rue Raymond du Temple



♦ **Les espaces verts**

Les espaces verts remplissent des fonctions importantes d'aérations du tissu urbain et ont un rôle autant sociologique (espace de détente et de repos) qu'écologique ou d'animation du paysage urbain. Les espaces verts peuvent être regroupés autour de deux catégories :

- **les parcs, squares et jardins** qui sont des espaces de proximité à vocation de détente, de loisirs, de promenade et pourvus d'aménagements spécifiques. Ils sont peu nombreux à Vincennes : cinq appartiennent à la Ville de Vincennes auxquels il faut rajouter le square Jean Jaurès et le cours Marigny qui font partie du domaine privé de la Ville de Paris mais sont ouverts au public. Ils sont agrémentés d'arbres, de parterres fleuris, de gazon, d'aires de repos et pour certains de jeux (square Saint-Louis, Cœur de ville, square Daumesnil, square des Combattants d'Afrique du Nord, et esplanade Pompidou). Le cours Marigny présente des espaces verts de qualité, mais est peu approprié par les Vincennois, sauf en fin de journée (pas d'aires de jeux pour enfants). Les abords du château de Vincennes ménagent des potentialités importantes d'espaces verts.

Le cours Marigny



Abords du château



Square Delattre de Tassigny



- **les accompagnements de voies publiques** sont de petits espaces verts qui agrémentent les vides aux abords des voies ou sur les places. Vincennes compte près de 16 716 m² de ce type d'espace vert¹, qui se trouve majoritairement sur les petites places de la ville (Renon, Prévoyance, Lyautey, etc.). A vocation d'ornement, ces accompagnements de voirie (parterres fleuris ou engazonnés, abords de bâtiments composés d'arbustes, etc.) participent au paysage urbain, mais n'en revêtent pas réellement la fonction d'espaces verts de détente.

¹ Chiffre calculé à partir de l'inventaire des espaces verts gérés par le Service des espaces verts de la Ville de Vincennes.

Au regard de cette typologie, Vincennes souffre d'un manque d'espaces verts de proximité à vocation de détente, de loisirs, de promenades et pourvus d'équipements spécifiques (mobiliers urbains, aires de jeux pour enfants ou pour adolescents), notamment squares et parcs, répartis sur l'ensemble de la commune. La superficie des squares et des abords du château couvre 16 865 m² (cours Marigny et square Jean Jaurès non compris), ce qui correspond à une superficie moyenne par habitant de 0,4 m², très éloignée de la norme admise de 8 m² par habitant. Ce déficit est largement compensé par la présence immédiate du bois de Vincennes et de ses équipements qui constituent un espace public de loisirs et de détente d'importance, bien que sur le territoire de la Ville de Paris.

Pour combler ce déficit, la Ville de Vincennes s'est engagée dans des programmes de valorisation des espaces verts existants et dans la création de nouveaux squares de proximité. Il en est ainsi du square Saint-Louis et de l'espace vert situé à l'arrière du Cœur de ville. Enfin, les opérations d'aménagement en cours sur le Domaine du Bois et le couvrent d'une partie des voies RATP permettront d'aménager de nouveaux espaces de proximité :

- dans le Domaine du Bois, un square urbain (Le square Robert de Cotte) et un espace vert public en amont du pont de la Pépinière (couverture du RER) ;
- en amont du pont de l'avenue de la République, le couvrent des voies RATP permettra de construire un square urbain qui consistera un espace de promenade et de jeux dans une zone particulièrement pauvre en espaces publics et située à proximité d'établissements scolaires importants ;
- en aval du pont du cours Marigny, le couvrent des voies du RER permettra l'aménagement d'un espace de jeux pour les enfants ainsi qu'un aménagement paysager constituant ainsi un espace vert en contraste avec l'aménagement très minéral de la place du Général Leclerc et en pendant à la composition un peu stricte du cours Marigny.

Le square Robert de Cotte



Source : Mairie de Vincennes – Services techniques

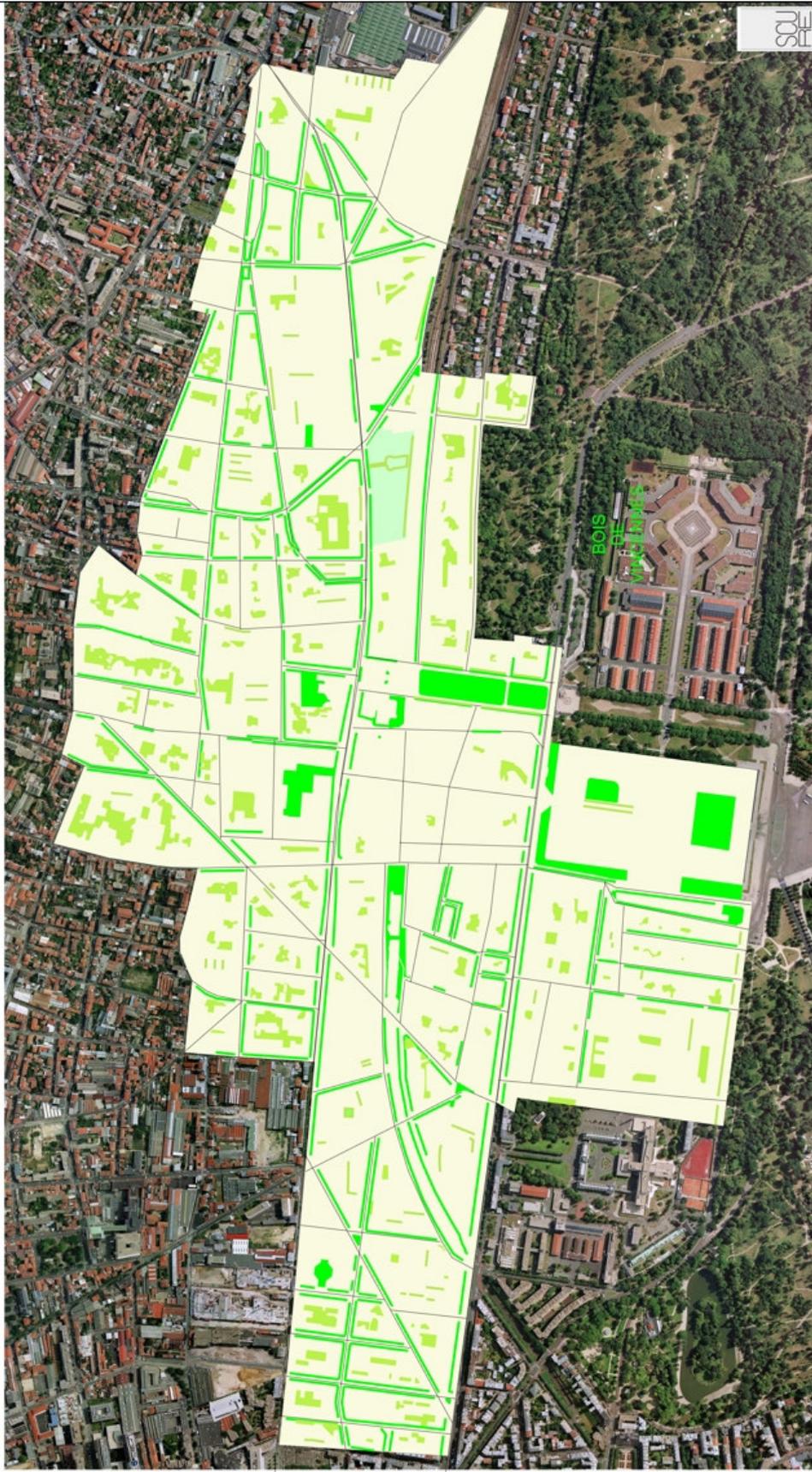
A noter que l'ensemble de ces espaces verts participe à la constitution d'une trame verte qui structure le territoire vincennois.

TRAME VERTE

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



SPUR

- Espaces verts publics
- Coeurs d'îlots
- Cimetière
- Arbres d'alignement
- Alignements privés remarquables

◆ **La trame verte**

Elle se compose outre des espaces verts publics, des jardins privatifs ou espaces verts d'intérieurs. Elle est aussi structurée par les arbres en alignement des rues.

Environ un tiers des rues, indépendamment de leur fonction est doté d'alignement d'arbres sur un côté ou les deux. Ces alignements participent à l'agrément du paysage urbain et à son verdissement.

Alignements d'arbres rue de la Prévoyance



Alignements d'arbres rue DeFrance



Malgré les densités bâties importantes, les espaces verts privés sont assez nombreux et participent à la définition de la trame verte de Vincennes. Localisés dans les secteurs les moins denses, ils sont peu perceptibles depuis la rue mais ils contribuent à l'aération du tissu, notamment à l'ouest et au nord de la commune. Ces espaces verts sont de deux types :

- les jardins attachés au devant des pavillons et villas qui complètent souvent les alignements d'arbres sur voirie. Compte tenu du tissu urbain de Vincennes et l'alignement des bâtiments sur rue, ils sont peu nombreux, sauf dans certains secteurs homogènes : avenue Foch, cours Marigny, rue Émile-Dequen, rue de la Marseillaise ;
- les cœurs d'îlots qui résultent de la structure foncière de Vincennes et de l'histoire du développement urbain de la ville. La forme étroite et allongée du parcellaire rural, l'épaisseur des îlots, l'implantation des constructions sur la façade avant des terrains dégagent des espaces libres végétalisés en cœur d'îlots. Une partie de ces jardins intérieurs est menacée par la densification observée sur certains secteurs (cf. supra sur la structure foncière).

Un cœur d'îlot préservé rue de Montreuil



La pression foncière sur les cœurs d'îlot rue de Montreuil



Une diversité urbaine menacée par une densification croissante

Bilan

La ville de Vincennes se caractérise par un espace urbain entièrement bâti (avec une emprise moyenne du bâti de 53% des parcelles et un taux d'occupation des parcelles fort) et extrêmement dense. Cette densité est l'héritage de l'histoire urbaine de la commune qui s'est faite par développements urbains spontanés et successifs d'ouest en est.

Cet héritage est cependant à l'origine de l'extrême diversité qui caractérise le paysage urbain de Vincennes et qui se retrouve tant dans des formes urbaines originales que dans la grande variété des morphologies bâties. Diversité et densité sont ainsi à la base de l'identité vincennoise.

Les évolutions récentes ont eu tendance à renforcer le ressenti parfois négatif de cette densité qui résulte le plus souvent de la rareté des espaces libres et en premier lieu de l'espace public. Ce dernier se réduit en effet à la rue qui demeure dominée elle-même par les contraintes d'une circulation automobile croissante, source de nombreuses nuisances.

La densité urbaine de Vincennes n'est cependant pas antagoniste avec une qualité de vie reconnue pour les Vincennois. La proximité du bois, la vitalité commerciale du centre-ville, une offre satisfaisante d'équipements publics notamment de proximité, la présence de cœurs d'îlots végétalisés concourt à cette qualité de vie.

La ville connaît néanmoins un processus de densification croissant, né d'opérations d'extension et de rénovations urbaines par démolition-reconstruction sur certains secteurs qui, outre une densification croissante du tissu urbain, réduit la mixité fonctionnelle et sociale et transforme la morphologie urbaine dans le sens d'une plus grande uniformisation du paysage urbain. Ces opérations ponctuelles et disséminées sur l'ensemble du territoire touchent diversement certains secteurs et types de bâti.

La mutabilité du bâti, c'est-à-dire sa propension à évoluer à court ou moyen terme au profit d'opérations immobilières est un facteur incontournable pour la compréhension du tissu urbain et de ses mutations. Il convient en effet de mesurer la mutabilité des différents tissus, d'identifier les plus fragiles afin d'accompagner ou au contraire de freiner leurs évolutions « naturelles » et spontanées.

Le tableau ci-après mesure la mutabilité des différentes typologies bâties (en ligne) en fonction de quatre critères présentés en colonne :

- **La structure foncière** : par principe les grandes parcelles sont les plus mutables. Le morcellement multiplie les propriétaires et accroît le temps et les difficultés de négociation pour un opérateur. Souvent, la rentabilité d'une opération nécessite de réunir plusieurs parcelles. Sur les grandes parcelles, deux types d'opération peuvent s'inscrire, des opérations de démolition-reconstruction, ou simplement une densification par l'urbanisation des parties non bâties, par exemple en cœur d'îlot.
- **La nature du bâti** : la qualité et les caractéristiques du bâti sont également indicatives de la mutabilité des tissus. Le bâti léger, hangars, entrepôts, garages, remises qui parfois occupent les cœurs d'îlot offrent un potentiel évident. Aussi, les immeubles les plus détériorés sont plus mutables.
- **La vitalité commerciale** : les « bonnes situations » commerciales alimentent la pression foncière à la fois sur l'habitat et les locaux commerciaux mais en même temps fragilise la faisabilité financière des opérations.

- **Les espaces publics** : l'influence des espaces publics sur la mutabilité des tissus est difficile à évaluer. Il s'avère en réalité que la requalification des espaces publics a un effet d'entraînement sur l'évolution du bâti environnant.
- **Le mode d'occupation** : les propriétés uniques sont par principe plus facilement et plus rapidement mutables. Une intervention sur une copropriété est automatiquement plus longue et plus complexe.

L'influence de chacun des facteurs sur la mutabilité du tissu est indiquée par une échelle de valeur : nul, faible, moyenne, forte, très forte.

Le tableau ci-après ne prend pas en compte les espaces non bâtis, qui rares à Vincennes, sont quelques dents creuses résiduelles et surtout des cœurs d'îlots qui logiquement sont exposés à d'importantes mutations.

Aussi, les équipements publics n'ont pas été intégrés dans le tableau. Leur vocation et la maîtrise foncière publique garantissent une certaine stabilité.

		Immeubles de bureaux	Hangars, entrepôts, ateliers	Résidentiel - individuel	Résidentiel petite copropriété	Résidentiel – grande copropriété	Copropriété mixte – habitat - activité
Structure foncière	morcelée	faible	forte (1)	faible (2)	forte (3)		moyenne (5)
	grande	faible	très forte	forte	très forte (3)	faible	moyenne
Qualité bâtie	bonne	faible	moyenne	faible (2)	moyenne	nul	faible
	dégradée	moyenne	très forte	Moyenne (2)	très forte	faible (4)	forte
Vitalité commerciale	bonne	faible	très forte	faible	très forte	faible	forte
	faible	faible	forte	faible	moyenne	faible	forte (6)
Qualité des espaces publics	bonne	faible	très forte	faible	très forte	faible	forte
	moyenne	faible	forte	faible	forte	faible	moyenne

(1) La mutabilité du bâti léger implanté sur de petites parcelles est fonction de la nature des occupations et utilisations du sol avoisinantes. Une remise ou un petit hangar isolé ne présente pas un potentiel suffisant. En revanche, si un cœur d'îlot ou une partie d'îlot est occupé par ce type de bâti, l'ensemble présente un fort potentiel pour muter.

(2) D'une manière générale, le bâti individuel de type pavillonnaire ne présente pas un fort potentiel de mutabilité. La taille des parcelles ne permet pas de garantir la rentabilité d'une opération immobilière, même si la qualité du bâti est moyenne. Il y a un potentiel dès lors qu'il est possible de procéder à des regroupements fonciers dans des conditions financières intéressantes. En revanche, sur le bâti de type villa, où les terrains sont plus grands, le potentiel est plus important, notamment au profit d'immeubles résidentiels qui bénéficient généralement d'une situation géographique et d'un environnement de qualité.

(3) Indépendamment de la nature du foncier, les petites copropriétés sont particulièrement sensibles. Si les règles d'urbanisme le permettent les droits à construire peuvent être augmentés ou, sur les plus grosses parcelles, une construction en second front, en cœur d'îlot peut être édifiée.

(4) les grandes copropriétés bâties (le cas de figure n'existe pas à Vincennes), font l'objet de réhabilitation et de travaux de ravalement, leur destruction n'intervient que dans des cas spécifiques, le plus souvent en partenariat avec la puissance publique.

(5) les copropriétés mixtes évoluent plus difficilement que les copropriétés classiques. La négociation des baux commerciaux est plus complexe et pèse sur la rentabilité des opérations.

(6) Les copropriétés mixtes, tels que les immeubles résidentiels avec des commerces en rez-de-chaussée peuvent être exposés à des mutations lorsque le commerce périclète et de surcroît que le bâti est de qualité moyenne. Cela est le cas dans les quartiers ouest de Vincennes, rue des Laitières, où de petits immeubles avec des activités artisanales ou commerciales ont été remplacés par de l'habitat de standing.

Les tissus bâtis ou non les plus menacés par une densification ou des opérations de renouvellement urbain sont donc :

- les hangars, entrepôts et ateliers implantés en cœur d'îlot ou dans des dents creuses ;
- les petites copropriétés tel que l'habitat villageois ou dans le quartier ouest encore présent sur certaines portions du centre-ville ;
- l'habitat individuel avec des variables selon le type et la localisation de ce dernier ;
- les cœurs d'îlot végétalisés, qui jouent un rôle d'aération.

Enjeux

En terme de densification urbaine :

- Maîtriser le processus de densification afin d'éviter la transformation systématique de la morphologie urbaine et de maintenir le paysage urbain dans sa diversité.
- Limiter la mutabilité de certaines formes urbaines ou l'encourager pour d'autres afin de permettre la diversification et l'augmentation du parc de logements nécessaire au maintien du seuil démographique.

En terme d'espaces publics :

- comment mieux partager l'espace public des rues tout en conservant la fluidité de la circulation et une offre de stationnement satisfaisante.
- comment aménager l'espace public afin de garantir des cheminements piétons et cyclistes de qualité ?
- la création de nouveaux espaces publics lors des opérations en cours d'aménagement est-elle suffisante pour combler le déficit d'espaces de proximité ou faut-il envisager de nouveaux emplacements sur une commune soumise à une importante pression foncière et immobilière ?
- la ville peut-elle envisager d'utiliser l'aménagement de l'espace public pour marquer une identité, notamment dans le centre-ville commerçant ?
- comment utiliser l'espace public pour mettre en valeur le patrimoine de la commune et notamment les abords du château ?
- comment préserver les cœurs d'îlots d'une densification croissante des espaces non bâtis ?

Le croisement des différents critères utilisés pour qualifier le degré de mutabilité des morphologies bâties permet aussi de distinguer certains secteurs clefs d'enjeux pour la ville de Vincennes :

- l'avenue de Paris ;
- le triangle formé par les places Renon, Bérault et Prévoyance ;
- le secteur de la place Diderot ;
- le centre-ville ;
- les abords du château.

3. – Les équipements publics

Ville dynamique de l'Est parisien, Vincennes compte de nombreux équipements publics, destinés à une population d'environ 45 000 habitants. Sa situation géographique et administrative n'en fait néanmoins pas un pôle administratif majeur à l'échelle du département du Val-de-Marne, la sous-préfecture étant située à Nogent-sur-Marne.

La politique municipale d'équipements publics commencée dès les années 1920 a doté la ville d'un ensemble d'équipements culturels, sportifs et scolaires, dont la fréquentation semble dépasser la limite de la commune. L'ensemble de ces équipements est bien réparti sur le territoire communal. Vincennes, malgré la proximité de Paris semble jouer un rôle de pôle culturel pour ce secteur.

Les équipements se répartissent selon la typologie suivante :

- les équipements à caractère administratif qui accueillent l'ensemble des administrations de la ville, de l'Etat et des autres collectivités, sans oublier les services publics (poste, électricité, téléphone, etc.) ;
- les équipements scolaires publics et privés ;
- les équipements sanitaires et sociaux qui assurent des missions de solidarité nationale ;
- les équipements de loisirs, culturels et sportifs ;
- les lieux de cultes et cimetière.

L'hôtel de Ville de Vincennes



La poste centrale de Vincennes



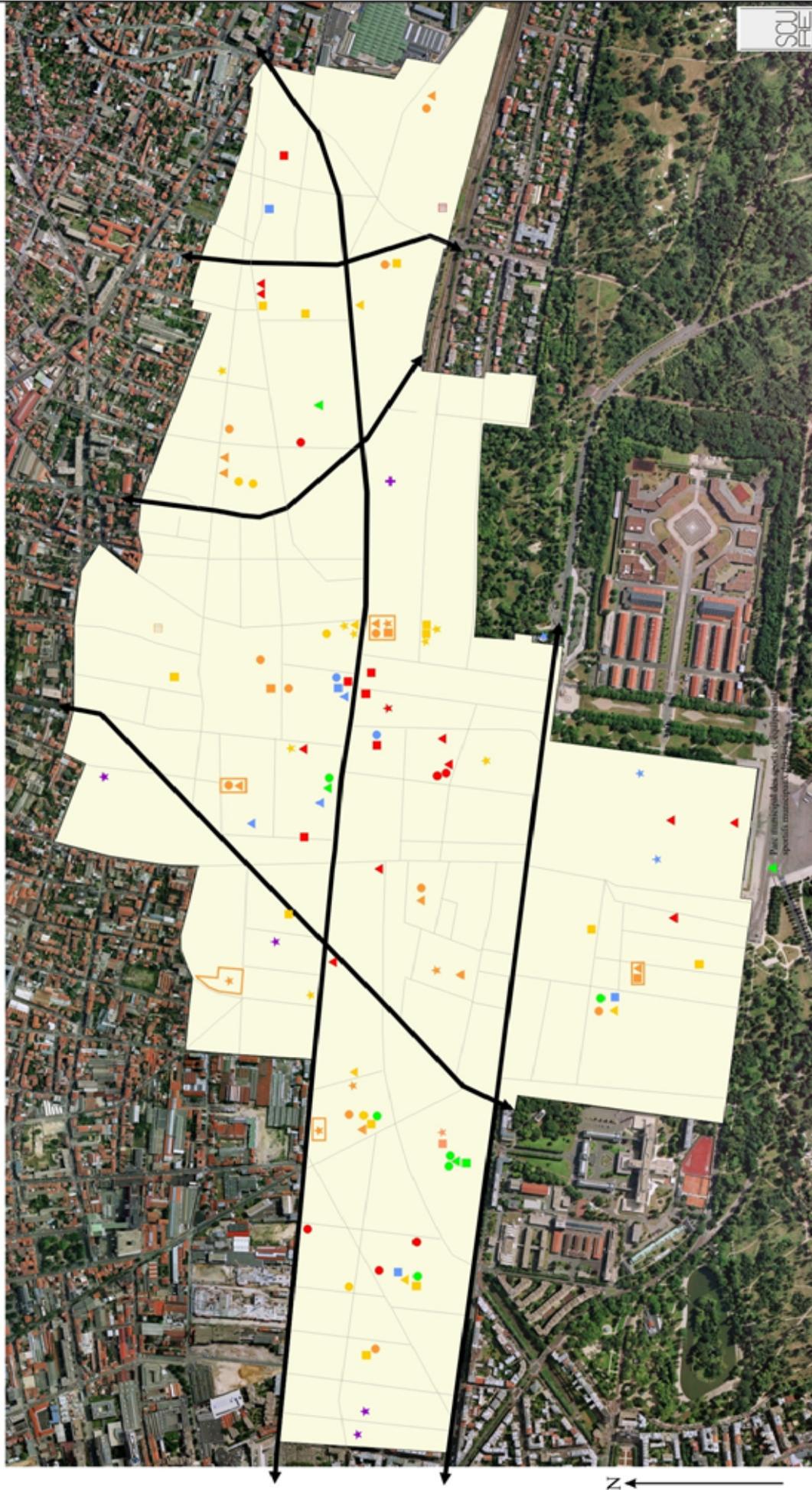
Source : SCURE, juillet 2004

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : LOCALISATION

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2004



Administration générale :

- Administrations communales existantes
- Administrations communales projetées
- ▲ Autres administrations (justice, finance)
- Services publics

Équipements scolaires :

- Ecoles maternelles
- ▲ Ecoles primaires
- Collèges
- Collèges projetés
- ★ Lycées et enseignement supérieur
- Enseignement privé

Équipements sanitaires et sociaux :

- Crèches
- Liés à l'enfance
- ▲ Liés aux personnes âgées
- ★ Autres équipements (centre social, centre de santé, ANPE, OPHLM, etc.)

Équipements culturels :

- Bibliothèques
- Ecoles primaires
- ▲ Centres culturels (coeur de ville, MJC, théâtre, etc.)
- ★ Equipements liés au tourisme

Équipements sportifs :

- Piscine
- Gymnase
- ▲ Autres centres sportifs

Équipements culturels et cimetière :

- ★ Lieux de culte
- Cimetière

3.1. – Les équipements administratifs

L'essentiel des équipements administratifs concerne l'administration municipale de la cité. L'administration d'Etat et les services publics nationaux sont ceux d'une ville de cette strate démographique. Vincennes possède tout de même quelques administrations importantes avec le tribunal d'instance, un hôtel des impôts, et une annexe du ministère des finances et du budget, l'Institut de Gestion Publique et du Développement, le service national de la douane judiciaire, le service historique des armées.

Le château demeure le siège d'administrations dépendantes du ministère de la défense nationale. Il comporte entre autres les services historiques des armées et le service départemental de l'architecture et du patrimoine. Tout comme le château, ces administrations n'animent pas le cœur de la cité.

Le centre administratif de la ville correspond à l'actuel centre-ville et est principalement implanté dans ou autour du « centre historique ». Ainsi, à proximité directe de l'hôtel de Ville, se situent le centre administratif municipal, la poste principale et l'agence France Télécom, le commissariat de police nationale et les pompiers, le tribunal d'instance. Cette concentration d'administrations au cœur de la ville renforce la centralité de cet espace et donc participe à son attractivité.

	Équipements
Ville de Vincennes	<ul style="list-style-type: none"> - 1 hôtel de Ville ; - 1 centre administratif ; - 1 centre technique ; - Police Municipale ; - 1 OPHLM ; - 1 centre social.
Etat et établissements publics	<ul style="list-style-type: none"> - 1 tribunal d'instance ; - 1 hôtel des impôts ; - 1 trésorerie municipale ; - 1 trésorerie principale - 1 agence de la Banque de France ; - 1 commissariat de police ; - 1 gendarmerie ; - 1 centre de secours de sapeurs-pompiers ; - 3 bureaux de poste dont 1 recette principale et 2 annexes (Vincennes Prévoyance et Vincennes Jarry) ; - 1 agence France Télécom.

Les autres équipements publics à caractère administratif se situent le long ou à proximité de la rue de Fontenay : police municipale, Banque de France, Trésor Public. Quelques équipements semblent « décentralisés » : l'ouest de la ville accueille les infrastructures techniques des services publics (transformateur EDF et central téléphonique Renon) et un bureau de poste ; le sud, la gendarmerie nationale ; et l'est outre un bureau de poste, l'hôtel des impôts, le centre technique municipal et prochainement un nouveau centre de secours (à l'emplacement de l'ancienne gare de marchandises).

Les postes sont situées à proximité directe des pôles commerciaux de proximité et participe ainsi à l'animation de ces secteurs. Leur localisation près d'équipements scolaires majeurs ou d'équipements culturels et sportifs laisse entrevoir l'émergence de centralités de quartiers. Leur dénomination pourrait servir d'identifiant à ces quartiers.

3.2. - Les équipements scolaires

♦ L'offre générale d'équipements scolaires

Placée sous le ressort de l'académie de Créteil, Vincennes compte de nombreux établissements scolaires qui vont de la maternelle au secondaire. Le manque cruel de structures scolaires à la fin du XIX^{ème} siècle a obligé les différentes municipalités à un effort important de construction d'écoles publiques qui a permis l'édification de six écoles élémentaires (un sixième, le groupe scolaire Jean Monnet ayant été ouvert dans le Domaine du Bois en 2004). Les établissements d'enseignement secondaires ont vu le jour à la fin des années 1950, Vincennes ayant acquis alors une population suffisante pour la construction de tels établissements.

Propriétaires	Équipements
Ville de Vincennes	- 8 écoles maternelles ¹ ; - 6 écoles élémentaires.
Département du Val-de-Marne	- 2 collèges.
Région Ile-de-France	- 1 lycée d'enseignement général ; - 1 lycée d'enseignement technique et professionnel.
Etat et établissements publics	- 1 centre d'information et d'orientation ; - 1 inspection de l'Éducation Nationale.
Établissements privés	- 2 écoles privées maternelles et élémentaires ; - 1 institution d'enseignement privé de la maternelle au secondaire ; - 1 lycée d'enseignement privé ; - École du Bâtiment et des Travaux Publics (enseignement secondaire privé)

Les établissements scolaires sont répartis dans l'ensemble du territoire vincennois. Les groupes scolaires structurent ainsi les différents secteurs de la ville, dont certains sont éponymes du quartier.

Vincennes compte cinq établissements d'enseignement privé :

- l'institution Notre-Dame de la Providence de la maternelle au secondaire ;
- l'externat Saint-Joseph de la maternelle au primaire ;
- l'école israélite Ohel Barouch qui assure l'enseignement des classes maternelles aux classes primaires ;
- le lycée Grégor Mendel qui assure un enseignement secondaire technique et professionnel ;
- l'École du Bâtiment et des Travaux publics.

Le nombre important d'écoles privées à Vincennes s'explique par la très forte demande enregistrée localement, sur ce secteur du Val-de-Marne. C'est aussi une tradition, la carence en équipements scolaires, primaire jusque dans les années 1920-1930 puis secondaire jusqu'à la construction du lycée Hector Berlioz, favorisant l'installation de ce type d'établissements scolaires.

Hormis ces établissements, la ville offre peu de structures aux personnes sorties du système scolaire ou aux salariés voulant suivre des formations complémentaires et/ou accéder à une reconversion professionnelle. Les équipements offerts sont la Mission Locale pour l'Emploi (MLE) ainsi que l'ANPE.

¹ Ces chiffres tiennent compte de l'ouverture en 2004 du groupe scolaire Jean Monnet du Domaine du Bois de Vincennes.

♦ Evolution générale des effectifs scolaires par types d'établissements

Le nombre total d'enfants et d'adolescents en âge d'être scolarisés (c'est-à-dire âgés de trois à seize ans) est de 4 700 à Vincennes en 1999¹, ce qui représente 10,71% de la population totale. Il est légèrement supérieur aux moyennes départementales ou à d'autres communes de proche banlieue, ce qui s'explique par la structure par âge de la population et le léger rajeunissement observé ces dernières années.

Ces enfants fréquentent très majoritairement (à 90,6%) les établissements scolaires de Vincennes. La structure par âge laisse cependant apparaître des différences : pour les enfants de 3 à 11 ans, le chiffre atteint la moyenne de 94%, la tranche suivante des préadolescents et adolescents âgés de moins de 16 ans avoisinant les 82%. Le différentiel s'explique par des choix qui conduisent à une dilution des effectifs. Les chiffres pour les tranches d'âges suivantes sont peu significatifs : la scolarité n'est plus obligatoire à partir de 16 ans et Vincennes ne dispose d'aucun établissement d'études supérieures techniques ou générales d'importance.

Evolution des principaux effectifs scolaires par type d'établissements et d'enseignement					
	1999	2000	2001	2002	2003
Ecoles maternelles publiques	1 605	1 641	1 614	1 577	1 583
Ecoles maternelles privées	369	361	352	273	349
Ecoles élémentaires publiques	2 024	2 049	2 079	2 138	2 087
Ecoles élémentaires privées	706	692	697	549	700
Collèges publics	1 138	1 217	1 334	1 344	1 389
Lycées publics	1 482	1 544	1 554	1 623	1 634
Collèges et lycées privés*	1 673	1 668	1 680	1 640	1 662
Total	8 997	9 172	9 310	9 144	9 404
Total public	6 249	6 451	6 581	6 682	6 693
Total privé	2 748	2 721	2 729	2 462	2 711

Source : Mairie de Vincennes - Direction de l'enfance et de la jeunesse

** Les statistiques fournies ne détaillent pas la répartition. Certaines données n'ont pas été communiquées pour certains établissements selon les rentrées.*

Les établissements scolaires vincennois publics et privés accueillent environ 9 500 élèves² en 2005 (1 607 en maternelles, 2 188 pour les écoles élémentaires, 1 357 pour les collèges et 1 592 pour le lycée et le LEP) soit une hausse depuis 1999 des effectifs des établissements scolaires publics (6 744 élèves) et une baisse de ceux des établissements privés (2 550). Il convient également de signaler la présence au nord de Vincennes de l'école du bâtiment et des travaux publics qui accueille 900 étudiants.

Malgré la hausse des effectifs, les écoles maternelles et élémentaires publiques conservent une capacité d'accueil complémentaire, en 2005, d'une centaine d'élèves.

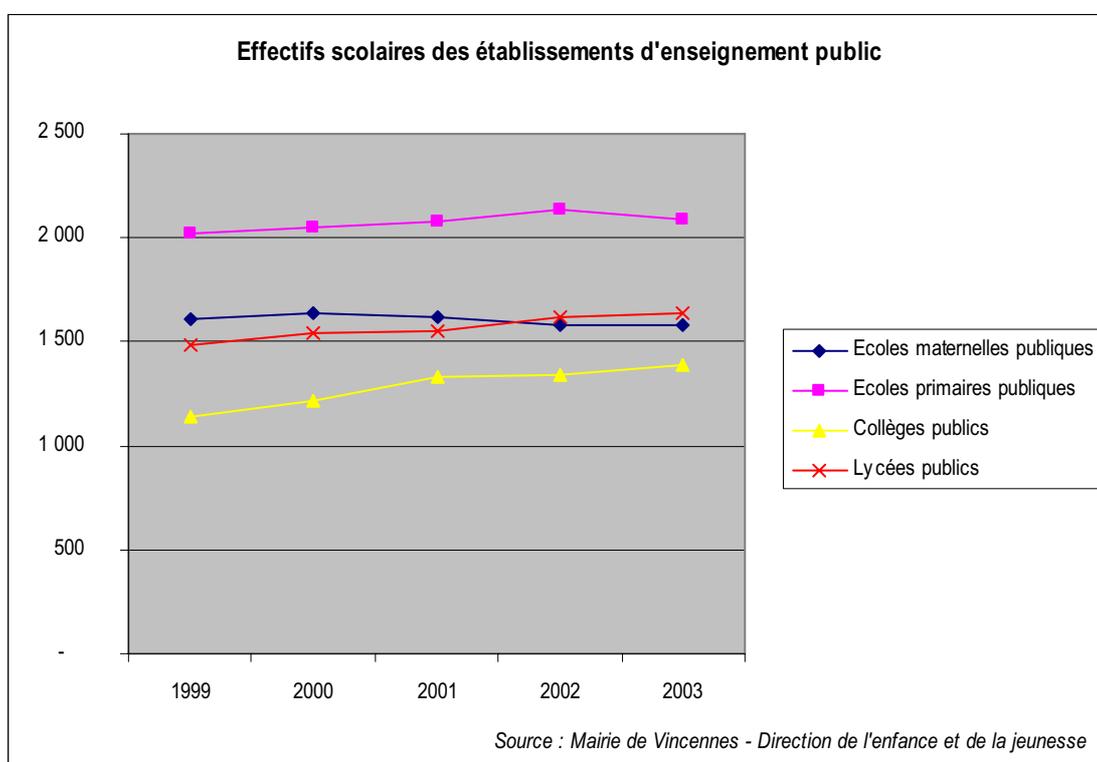
¹ Source : INSEE – RGP de 1999.

² Ce chiffre comprend aussi les enfants ne résidant pas à Vincennes mais scolarisés à Vincennes. Ces derniers résident majoritairement dans les communes voisines de Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Saint-Mandé et du XII^{ème} arrondissement de Paris.

Les enfants et adolescents fréquentent très majoritairement les établissements publics de Vincennes. L'éparpillement vers les établissements d'enseignement primaire privé concerne 389 Vincennois (sur un total de 4 719 enfants scolarisés à Vincennes tout type d'établissements primaires confondus, soit 8%). La scolarisation d'enfants vincennois en-dehors de Vincennes est de 49 enfants à la rentrée 2003-2004¹

Par ailleurs, Vincennes est une ville attirant une population scolaire ne résidant pas à Vincennes : pour l'année scolaire 2003/2004, Vincennes regroupait 2502 enfants non vincennois dont 438 (en maternelles et élémentaires) scolarisés dans les établissements d'enseignement privé de la ville². Il y a peu d'enfants non vincennois scolarisés dans les établissements publics de la commune. A contrario, 49 enfants vincennois sont scolarisés dans les établissements primaires publics et privés des communes voisines

Sur la période 1999-2003, les établissements publics voient leur effectif augmenter de manière constante : +7,11%. L'évolution de chaque type d'écoles est cependant différente en lien avec les évolutions récentes de la structure par âge.



- Les écoles maternelles

Vincennes comptait à la rentrée 2003 sept écoles maternelles publiques. Ces dernières assurent une bonne couverture du territoire communal. Entre 2000 et 2003, les effectifs des écoles maternelles ont cependant eu tendance à diminuer : -1,3% pour le public (et -3,3% pour le privé). Toutefois, depuis 2004 les effectifs augmentent pour retrouver leur niveau recensé en 1999 (cf page précédente).

¹ Ce chiffre correspond aux enfants actuellement déclarés en mairie pour l'année 2003/2004. Il est donc susceptible d'être légèrement plus élevé. Source : Mairie de Vincennes – Direction de l'enfance et de la jeunesse.

² Source : Mairie de Vincennes – Direction de l'enfance et de la jeunesse. Sauf indication contraire, l'ensemble des chiffres de la suite de cette partie est issu de la même source.



VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004

CARTE DE SECTORISATION DES ÉCOLES MATERNELLES (Année scolaire 2003/2004)



Nombre d'élèves pour la rentrée 2003

C : capacité

E : effectifs pour l'année scolaire 2003/2004

* Nouvelle école maternelle du Domaine du Bois

--- Zone tampon entre deux établissements scolaires

Source : Mairie de Vincennes - Service des affaires scolaires

En 2003, 1 583 enfants fréquentaient ainsi les établissements publics maternels de la Ville qui ont une capacité totale de 1 767 places. Le taux d'occupation s'établit donc à 89,59% en baisse constante depuis 1999. Les évolutions des différentes écoles sont cependant contrastées. Certaines voient leurs effectifs diminuer : l'école maternelle de l'Est, celles du Nord et l'école Roosevelt sont dans ce cas.

L'école maternelle de l'Est



Source : SCURE, avril 2004

Les autres écoles maternelles voient leurs effectifs augmenter entre 1999 et 2003 : +4,2% pour Vernaudon, 2,8% pour Clouet, +1,2% pour l'école maternelle de l'Ouest et +22% pour Viénot. Pour les premières, ces hausses conjoncturelles parfois importantes (+10,2% pour l'école de l'Ouest entre 1999 et 2000) se soldent par une augmentation du taux d'occupation et du nombre de classes : à Vernaudon pour la rentrée 2001 et à Viénot pour la rentrée 2003. La forte hausse des effectifs de cette dernière s'explique par la progression des effectifs entre 2002 et 2003 qui est le résultat de l'arrivée d'habitants du des diverses opérations immobilières récentes de ce quartier (rue Félix Faure notamment). L'ouverture en 2004 du groupe scolaire Jean Monnet a permis l'ouverture de deux classes de maternelles.

Les divers taux d'occupation laissent certaines marges de manœuvre en cas de poursuite des tendances démographiques actuelles. Les capacités actuelles d'accueil (hors école maternelle du Domaine du Bois) sont de 1 767 enfants avec un taux d'occupation de 89,59%, il reste donc un reliquat de 184 places, auxquelles il faut rajouter entre 42 et 80 places supplémentaires avec l'inauguration de l'école du Domaine du Bois.

	1999/2000			2000/2001		2001/2002			2002/2003			2003/2004		
	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation
Viénot	120	114	95,00%	117	97,50%	120	115	95,83%	120	113	94,17%	150	139	92,67%
Est	360	342	95,00%	344	95,56%	360	340	94,44%	360	328	91,11%	360	329	91,39%
Nord	300	284	94,67%	287	95,67%	300	296	98,67%	300	271	90,33%	300	279	93,00%
Roosevelt	270	263	97,41%	260	96,30%	270	220	81,48%	270	227	84,07%	270	217	80,37%
Vernaudon	267	260	97,38%	263	98,50%	297	279	93,94%	297	275	92,59%	297	271	91,25%
Ouest	240	235	97,92%	259	107,92%	270	252	93,33%	270	249	92,22%	270	238	88,15%
Clouet	120	107	89,17%	111	92,50%	120	112	93,33%	120	114	95,00%	120	110	91,67%
Total	1 677	1 605	95,71%	1 641	97,85%	1 737	1 614	92,92%	1 737	1 577	90,79%	1 767	1 583	89,59%

Source : Mairie de Vincennes - Direction de l'enfance et de la jeunesse

- Les écoles élémentaires¹

Cinq écoles élémentaires publiques structurent le territoire de Vincennes. Plus de 35% du territoire communal est sectorisé au groupe scolaire de l'Est qui se divise en deux écoles élémentaires. A la rentrée 2003, ces écoles élémentaires accueillent 2 087 enfants avec un effectif moyen pour chacune de 417 élèves. Le nombre d'élèves inscrits a ainsi cru régulièrement depuis 1999 et ce malgré une baisse entre les rentrées 2002 et 2003 (-2,39%), baisse qui s'observe pour l'ensemble des établissements scolaires d'enseignement élémentaire. Le nombre de classes apparaît stable depuis la rentrée de 2002 où il était passé de 79 à 81 places.

L'évolution des effectifs pour chacune des écoles est variable d'une année à l'autre. Par contre, le taux d'occupation des établissements élémentaires est important, compris entre 94 et 100%. Il est proche de cent pour les écoles Vernaudon et du Sud qui connaissent des problèmes chroniques de sur-occupation. Ces deux derniers établissements sont situés dans des secteurs ayant connu les plus grandes mutations ces dernières années dans leur tissu urbain.

L'école élémentaire Vernaudon



Source : SCURE, avril 2004

Le nombre de places disponibles en écoles élémentaires publiques sera accru avec l'inauguration de l'école du Domaine du Bois qui accueillera à la rentrée 2004 trois classes élémentaires, ce qui permettra de dégager des marges dans l'école de l'Est mais ne modifie pas la carte scolaire actuelle, notamment pour les écoles Vernaudon et du Sud.

Avec un taux d'occupation de 96%, une capacité d'accueil de 2 182 élèves (hors école du Domaine du Bois qui est prévue pour une capacité de 12 à 14 classes maternelles et élémentaires, soit près de 370 élèves), Vincennes ne dispose plus que d'un reliquat de 95 places disponibles. Ce chiffre laisse peu de marges de manœuvre : si les évolutions démographiques actuelles se poursuivent avec une augmentation de la population, le maintien d'un taux d'accroissement naturel positif et un rajeunissement de la population, les écoles élémentaires ne pourront pas suivre. Le manque de foncier disponible limite de plus les possibilités d'extension des écoles existantes.

	1999/2000			2000/2001		2001/2002			2002/2003			2003/2004		
	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation	Capacité d'accueil	Effectifs	Taux d'occupation
Est Passeleu	408	384	94,12%	393	96,32%	408	403	98,77%	436	416	95,41%	436	413	94,72%
Est Libération	423	396	93,62%	399	94,33%	423	404	95,51%	451	428	94,90%	451	422	93,57%
Vernaudon	408	396	97,06%	419	102,70%	436	427	97,94%	436	434	99,54%	436	413	94,72%
Sud	408	408	100,00%	404	99,02%	408	410	100,49%	408	416	101,96%	408	406	99,51%
Ouest	451	440	97,56%	434	96,23%	451	435	96,45%	451	444	98,45%	451	433	96,01%
Total	2 098	2 024	96,47%	2 049	-	2 126	2 079	97,79%	2 182	2 138	97,98%	2 182	2 087	95,65%

Source : Mairie de Vincennes - Direction de l'enfance et de la jeunesse

¹ Selon la terminologie en vigueur, l'enseignement primaire comprend les écoles maternelles et élémentaires (ces dernières assurant la scolarisation des enfants du cours préparatoire au CM2).



VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004

CARTE DE SECTORISATION DES ÉCOLES ELEMENTAIRES (Année scolaire 2003/2004)



Nombre d'élèves pour la rentrée 2003

C : capacité

E : effectifs pour l'année scolaire 2003/2004

* Ecole élémentaire du Domaine du Bois

--- Zone tampon entre deux établissements scolaires

- Les établissements d'enseignement secondaire

Globalement les établissements d'enseignement secondaire public voient leurs effectifs augmenter rapidement : entre 1999 et 2003, ils sont passés de 2 620 élèves à 3 023, ce qui correspond à une hausse globale de 15,38%. Les évolutions sont cependant très variables d'un établissement à l'autre.

- Les collèges :

Vincennes compte actuellement deux collèges :

- Saint-Exupéry, situé au nord de la commune qui accueille les élèves venant des écoles de l'Est et de Vernaudon ;
- Berlioz, situé plus à l'ouest de la commune dont dépendent les écoles de l'Ouest, du Sud.

Le premier a vu ses effectifs augmenter considérablement et constamment entre les rentrées 1999 et 2003 : +35,14%, pour se stabiliser ensuite. Cette forte hausse globale est due en partie à l'accueil d'adolescents qui vivent dans les secteurs qui connaissent le plus de mutations : création de nouveaux logements, accueil de couples avec enfants qui quittent l'ouest de la commune pour des logements plus grands à l'est et au nord, avec des enfants plus âgés.

	1999/2000			2000/2001			2001/2002			2002/2003			2002/2004		
	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois
Saint-Exupéry	700	632	90%	793	725	91%	883	821	93%	918	881	96%	946	917	97%
Berlioz	438	423	97%	424	406	96%	451	434	96%	426	417	98%	443	430	97%
Total	1138	1055	93%	1217	1131	93%	1334	1255	94%	1344	1298	97%	1389	1347	97%

Source : Mairie de Vincennes - Direction de l'enfance et de la jeunesse

Le collège Berlioz connaît des évolutions assez variables avec des augmentations et des diminutions d'effectifs d'une année sur l'autre. Entre 1999 et 2003, l'évolution globale est néanmoins positive avec un gain de +1,14%. Les perspectives d'avenir laissent entrevoir une augmentation sensible du nombre d'élèves avec l'arrivée au collège des enfants vivant dans le quartier des Vignerons.

Ces deux établissements sont aujourd'hui saturés, leur capacité jusqu'en 2005 étant estimée respectivement à 900 pour Saint-Exupéry et à 450 pour Berlioz. L'ouverture de la nouvelle école du Domaine du Bois risque d'accentuer cette saturation, le sureffectif des collèges étant estimé pour la rentrée 2004 à 83 élèves et pour la rentrée 2005 à 87¹. Par ailleurs, le collège Berlioz est compris dans le périmètre de rénovation de la cité scolaire Hector Berlioz qui devrait voir à terme la reconstruction intégrale du collège sur une parcelle cédée gratuitement par la Ville en 1995. La Ville de Vincennes et le Département du Val-de-Marne ont programmé la construction d'un nouvel établissement situé au nord de la commune à l'emplacement de l'annexe de l'ancien lycée Maximilien Perret pour la rentrée 2006.

- Les lycées :

Vincennes dispose de deux lycées :

- un lycée d'enseignement général Hector Berlioz, localisé à l'ouest de la commune ;
- un lycée d'enseignement professionnel, le lycée Jean Moulin, situé dans le groupe scolaire comprenant l'école du Sud.

¹ Source : Direction de l'Enfance et de la Jeunesse, Mairie de Vincennes « Prévision des effectifs pour les collèges publics de Vincennes, hors établissements privés ».

	1999/2000			2000/2001			2001/2002			2002/2003			2002/2004		
	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois	Effectifs	Elèves vincennois	Pénétration des élèves vincennois
Berlioz	969	407	42%	1057	447	42%	1070	479	45%	1077	492	46%	1112	549	49%
Moulin	513	0	0%	487	47	10%	484	49	10%	546	43	8%	522	37	7%
Total	1482	407	27%	1544	494	32%	1554	528	34%	1623	535	33%	1634	586	36%

Source : Mairie de Vincennes - Direction de l'enfance et de la jeunesse

Ces lycées accueillent des élèves provenant d'autres communes que Vincennes, le taux de pénétration des Vincennois étant en moyenne compris entre 42 et 49% pour Berlioz et entre 7 et 10% pour Jean Moulin. Si globalement les effectifs augmentent entre 1999 et 2003 : +10,26%, les évolutions sont différentes pour les deux lycées.

Le lycée Hector Berlioz en cours de rénovation



Source : SCURE, avril 2004

Hector Berlioz voit ses effectifs constamment augmenter : +14,76% entre les rentrées 1999 et 2003. Cette évolution s'explique en partie par la répercussion des évolutions des différents collèges de la ville (qui sont tous affectés à Berlioz), et de ceux de Saint-Mandé qui connaissent à peu près les mêmes évolutions démographiques que Vincennes. Le lycée apparaît lui aussi en sureffectif. La Région Ile-de-France a entrepris d'importants travaux de modernisation. La programmation de la construction d'un nouvel établissement dans le secteur (carte scolaire) est cependant envisagée pour alléger quelque peu ce lycée.

Le lycée Jean Moulin connaît une faible augmentation de ses effectifs entre 1999 et 2003 : +1,75% et des évolutions contrastées :

la tendance est globalement à la baisse d'une année sur l'autre sauf entre 2000 et 2001, où le nombre de lycéens a augmenté de +12,81%. Les perspectives d'évolution sont difficiles à calculer compte tenu de la spécificité de ce type d'établissement.

3.3. – Les équipements sanitaires et sociaux

Les équipements sanitaires et sociaux regroupent :

- d'une part, les structures d'accueil et d'aide en faveur :
 - de l'enfance ;
 - des jeunes travailleurs et des migrants ;
 - des personnes âgées ;
 - des personnes défavorisées ;
 - des personnes handicapées ;
- d'autre part, les équipements de soins.

Ces équipements sont partagés entre différents acteurs publics.

Propriétaires	Équipements
Ville de Vincennes	- 1 halte-garderie ; - 10 crèches municipales collectives ; - 1 crèche municipale familiale ; - 1 centre de santé ; - 1 centre social (CCAS) ; - 1 mission locale pour l'emploi des jeunes des villes du Nord du Bois (structure intercommunale de Vincennes, Fontenay-sous-Bois et Saint-Mandé) ; - 1 OPHLM
Département du Val-de-Marne	- 2 crèches départementales collectives ; - 1 centre de protection maternelle et infantile
Région Ile-de-France	- 1 centre de formation professionnelle
Etat et établissements publics	- 1 ANPE ; - 1 centre de Sécurité Sociale ;

Les superstructures à vocation sanitaire et sociale structurent la ville et participent à l'attractivité de la commune. Elles expliquent aussi en grande partie la structure de la population dans ses composantes démographiques et sociales.

♦ **Les structures destinées à l'enfance et à la jeunesse**

Vincennes est particulièrement bien pourvue en matière de structures d'accueil à destination de l'enfance et de la petite enfance. La politique municipale de la petite enfance est une véritable tradition vincennoise et remonte au XIX^{ème} siècle : en 1835, une « salle d'asile » pour les enfants de travailleurs est créée, et en 1901 est inaugurée la première crèche. Les structures destinées à l'enfance sont apparues juste après la Seconde Guerre mondiale.

- Les crèches

Vincennes compte dix crèches municipales (pôle à l'ouest : les Laitières, Jean Burgeat et Aubert; pôle central : Fernande Sarrazin, Berthe Campergue, République, Robert Jobard ; pôle à l'est : André Bonhème, Jarry et Émile Dequen (qui a fermé en juillet 2005 pour être regroupée avec la nouvelle crèche du domaine du Bois), une crèche familiale près de l'école de l'Ouest et deux crèches départementales (Crébillon au nord et Anatole France dans le sud de la commune) qui représentent une capacité d'accueil maximale de 706 berceaux¹ (596 dans les crèches municipales et 110 dans celles départementales). L'agrément de la DDASS, correspondant à la capacité d'accueil théorique, s'élève à 637 places (537 pour les crèches municipales et 100 pour celles départementales). A noter que la ville dispose aussi d'une halte-garderie au centre Pierre Souweine qui dispose d'un agrément pour 38 berceaux. Par ailleurs, la ville compte 51 assistantes maternelles indépendantes agréées par la DDASS, élargissant l'offre d'accueil à environ 110 enfants supplémentaires

¹ Source pour ce qui concerne les crèches : Mairie de Vincennes – Direction de la Jeunesse et de la vie sociale.

L'offre de crèches à Vincennes						
	Capacités 2006		Taux d'occupation			
	Agrément DDASS	Maximum autorisé	2002	2003	2004	2005
Laitières	78	86	76%	72%	75%	72%
Burgeat	50	55	76%	72%	74%	71%
Aubert	45	51	80%	72%	74%	73%
République	24	28	81%	71%	76%	75%
Jobard	70	77	75%	66%	72%	72%
Campergue	40	46	80%	70%	76%	74%
Sarrazin	50	56	74%	72%	69%	76%
Bonhème	60	70	75%	75%	79,5%	76%
Dequen*	20	23	82%	77%	76%	*
Jarry	60	64	63%	63%	68,5%	70%
Crèche familiale	40	40	68%	69%	73%	74%
Crébillon	60	110	NC	NC	NC	NC
France	40		NC	NC	NC	NC
Total	687	760	75,5%	70,8%	74%	73,3%

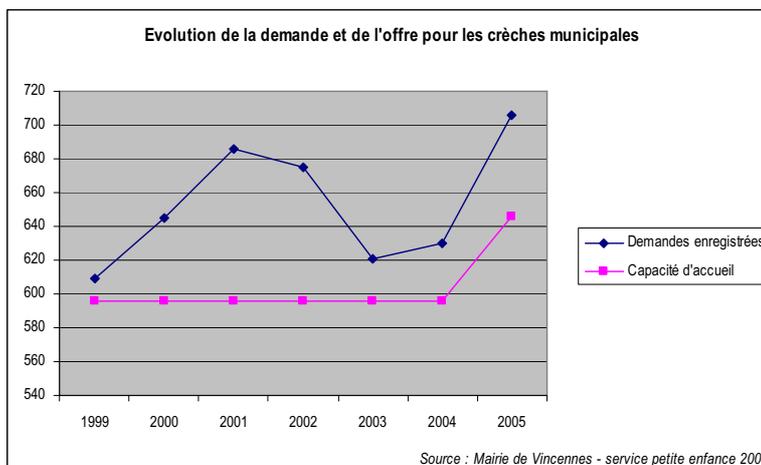
Source : Mairie de Vincennes - service petite enfance

**fermeture de la crèche Dequen en juillet 2005 et ouverture de celle du domaine du Bois capacité 70/77*

Les crèches municipales disposent d'un taux moyen d'occupation proche de 70% en 2003. En revanche, ce taux d'occupation moyen a augmenté en 2004, puisqu'il est passé à 74% (sur 9 mois). Cette augmentation générale de 4 %, plus marquée dans certains établissements, s'explique notamment par les 38 recrutements de personnel de crèche effectués en 2004.

L'offre, quoique importante sur Vincennes et qui participe pleinement à l'attractivité de la commune, est cependant inférieure aux demandes enregistrées. Ces dernières ont progressé globalement entre 1999 et 2003 de 1,97%. L'évolution a cependant été marquée par trois temps :

- entre 1999 et 2001, les demandes ont fortement augmenté +12,6%. Cette hausse conjoncturelle correspond la reprise de la natalité observée à l'approche de l'an 2000 ;
- entre 2001 et 2003, les demandes sont à la baisse : -9,48%, baisse consécutive au mouvement précédemment évoqué ;
- entre 2003 et 2005, l'augmentation de 13,8% correspond à un nouveau mode de fonctionnement qui permet aux familles, à la recherche d'un emploi ou en activité à taux réduit, de bénéficier d'une place en crèche.



Le taux de couverture au niveau de l'accueil des enfants est d'environ 55%. Les demandes de places en crèche restent supérieures à la capacité de berceaux offerts, entraînant une saturation des structures. Les capacités des crèches municipales sont complétées par celles de des crèches départementales, ce n'est donc pas un problème de superstructures, mais plus un problème de recrutement. Si les évolutions démographiques plus globales se poursuivent, avec notamment une augmentation de l'indice de jeunesse, la demande non satisfaite risque d'augmenter à terme.

La construction d'une nouvelle crèche dans le Domaine du Bois laisse cependant des marges pour éviter la saturation des structures existantes. En septembre 2005, l'ouverture de cette nouvelle structure a permis d'offrir 40 places en crèches et 30 places en halte-garderie.

- Les centres de loisirs et les autres structures destinées à l'enfance et à l'adolescence

La politique municipale est aussi très active dans l'accompagnement de l'enfance et de la jeunesse. Vincennes possède ainsi un centre de loisirs dans chacune des écoles maternelles et élémentaires de la commune à destination des enfants scolarisés dans le primaire.

Enfin, la Ville propose aux adolescents et aux jeunes diverses structures de rencontre et d'aide :

- deux espaces jeunes localisés respectivement dans les quartiers Ouest et Est ;
- une mission locale pour l'emploi (structure intercommunale des Villes de Vincennes, Fontenay et Saint-Mandé) ;
- une ludothèque.

L'ensemble de ces équipements participe aussi à l'animation culturelle de la commune.

♦ Les structures destinées aux personnes âgées

Vincennes dispose d'une population âgée relativement importante par rapport à d'autres communes notamment du Val-de-Marne. Bien que la Ville privilégie les structures de maintien à domicile des personnes âgées, l'offre en équipements dédiés aux personnes âgées existe sur le territoire de la commune ou dans les communes voisines.

Ainsi, l'offre en matière de prise en charge des personnes âgées se répartit dans la commune avec :

- la maison de retraite intercommunale, qui dispose de deux sites sur la commune de Fontenay, dont un tout proche de Vincennes ;
- l'Établissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dans le Domaine du Bois, d'une capacité de 90 chambres, ouvert en septembre 2005 ;
- une résidence offrant un service privé, avenue du Général de Gaulle.

De plus, dans le cadre de sa restructuration, le centre Pierre Souweine va assurer de nouvelles missions en direction des personnes âgées. A compter du 1^{er} janvier 2005, des associations de maintien à domicile seront installées au centre où des permanences seront assurées.

En matière de structures légères, Vincennes offre quatre clubs de loisirs et d'accueil des retraités et préretraités qui se situent aux principaux points de la commune :

- le club Fontenay situé dans le centre social ;
- le club des Laitières pour le quartier Ouest ;
- le club Defrance pour le quartier Est ;
- le club des Vignerons pour le quartier Sud.

Ville militaire par son histoire et la proximité de nombreux équipements appartenant aux Armées, Vincennes possède aussi une maison du Combattant, située dans le quartier Ouest.

♦ Les autres structures sanitaires sociales

Vincennes dispose enfin de divers établissements publics qui assurent des missions de service public importantes dans le domaine du social avec un centre de Sécurité Sociale et une ANPE. La Ville a créé aussi un centre social qui accueille son CCAS.

Le centre Pierre Souweine



Source : SCURE, juillet 2004

En matière d'équipements sanitaires, Vincennes offre à ses habitants un centre de santé municipal qui remplit les missions de l'ancien dispensaire municipal. Il est localisé dans le centre Pierre Souweine qui accueille aussi des services sociaux du Département avec un centre de protection maternelle et infantile.

Il n'y a pas d'études concernant la capacité et la demande pour ces types d'équipements. Les premiers éléments laissent apparaître un bon fonctionnement du centre de santé qui remplit des missions de proximité. Aucune surcharge en terme d'accueil de patient n'est à signaler.

3.4. – Les équipements culturels et sportifs

La ville de Vincennes dispose d'une offre culturelle et sportive diversifiée, attractive et d'un rare dynamisme pour une commune de la proche couronne parisienne qui doit faire face au rayonnement culturel et à l'attractivité de la capitale.

L'offre culturelle vincennoise s'est, ces dernières années, renouvelée avec l'inauguration du complexe du Cœur de Ville. Ainsi, le chiffre de 12 509 adhérents aux bibliothèques de la commune, en 2004, représente près de 28% de la population totale, alors que la moyenne nationale se situe à 17,5%.

Au niveau sportif, près de 7 127 personnes sont inscrites à une association sportive vincennoise dont près de 60% sont vincennoises, le rayonnement des équipements sportifs de la cité dépasse donc les limites communales.

Propriétaires	Équipements
Ville de Vincennes	<ul style="list-style-type: none"> - 6 centres de loisirs maternels ; - 4 centres de loisirs primaires ; - 4 clubs de loisirs et d'accueil des retraités et préretraités ; - 1 maison du combattant ; - 2 espaces jeunes ; - 1 centre culturel ; - 1 médiathèque municipale (bibliothèque centrale et sonothèque) ; - 1 conservatoire municipal de musique ; - 1 auditorium municipal de 300 places ; - 1 salle de réception ; - 3 bibliothèques municipales de quartier ; - 1 MJC Théâtre Cinéma ; - 2 centres sportifs municipaux ; - 1 parc municipal des sports (3 stades) ; - 1 plateau sportif ; - 4 gymnases ; - 1 salle de sport - 1 piscine municipale ; - archives municipales ; - 1 office du tourisme ; - 1 ludothèque.
État et établissements publics	<ul style="list-style-type: none"> - château musée de Vincennes ; - services historiques de l'Armée ; - IGPDE ; - service national de la douane judiciaire.
Ville de Paris (hors limites communales)	- Bois de Vincennes et ses équipements culturels et sportifs à proximité
Établissement privé	- 1 cinéma privé.

♦ Les équipements culturels

L'activité culturelle et artistique de Vincennes se développe autour de trois pôles majeurs :

- le complexe du Cœur de Ville inauguré en 2003 qui accueille la médiathèque municipale, un auditorium municipal de 291 places, le conservatoire municipal, les archives municipales, divers salles d'exposition ou de réception ;

Le Cœur de Ville



L'espace Daniel Sorano



Source : SCURE, juillet 2004

- le centre culturel Georges Pompidou, centre polyvalent pour musique amplifiée, danse, théâtre qui possède une salle de spectacle de 538 places ;

- l'espace Daniel Sorano qui accueille une MJC-Théâtre avec une salle de spectacles et de cinéma de 200 places, une salle sourde d'une cinquantaine de places, et peut recevoir jusqu'à 1 500 personnes par jour.

♦ **Les équipements sportifs**

Vincennes dispose de plusieurs équipements majeurs :

- le centre sportif Georges Pompidou qui héberge un gymnase de 1 100 m² et deux salles de sport ;
- le centre sportif Hector Berlioz, éponyme du lycée, qui regroupe deux gymnases, trois salles de sport et la piscine municipale ;
- le parc municipal des sports qui n'est pas situé sur le territoire de la commune, mais dans le bois de Vincennes et se compose de trois stades pour la pratique de l'athlétisme, du football, du rugby et du tennis et d'une carrière hippique.

Divers équipements de proximité structurent aussi le territoire :

- quatre gymnases situés dans les quartiers qui accueillent entre autres de nombreux scolaires :
 - le gymnase du Parc du Château pour le quartier des Vignerons ;
 - gymnase de l'Est ;
 - gymnase Paul de Benedetti à l'ouest de la commune ;
 - gymnase de l'Ouest ;
- le plateau sportif Georges Serre situé à l'est ;
- un boulodrome et des installations hippiques situés tous dans le bois de Vincennes.

Nature et capacités des équipements sportifs de Vincennes				
Équipement	Nature de l'équipement	Superficie en m ²)	Activités sportives	Capacités (Fréquences Maximum Instantanée)
Centre sportif Georges Pompidou	gymnase	1 100	basket, volley, tir à l'arc, hand ball	100 pour les sportifs des trois salles et 685 places en gradins
	salle Joseph Clouet	210	tennis de table et gymnastique	
	salle Louis Foulon	380	escrime	
Centre sportif Hector Berlioz	gymnase Quinson	600	basket et volley	
	gymnase Burgeat	230	boxe française et volley	100
	salle Chapignac	180	judo	70
	salle Dhur	65	musculation	
	salle Mindren	230	gymnastique et karaté	100
	piscine	500	natation et sports aquatiques	250
Gymnase du Parc du Château	salle	800	basket, gymnastique rythmique sportive, volley, escalade	200 et 162 places en gradin
Gymnase de l'Est	salle	400	basket, danse, gymnastique, volley	100
Gymnase de l'Ouest	salle	150	basket, gymnastique, volley	150
Gymnase Mirabeau	2 salles	779		100
Gymnase Paul de Benedetti	salle	260	basket, gymnastique rythmique sportive, volley, tir à l'arc et danse	72
Stade Leo Lagrange (parc des sports)	tribune			1 100
	terrain d'honneur	9 563	football	
	piste d'athlétisme	2 900	athlétisme	
	4 terrains	19 808	football	
	2 terrains de volley	1 300	volley	
	2 terrains de basket	1 100	basket	
Stade Léon Bonvoisin	tribune			700
	terrain d'honneur	9 216	rugby	
Stade Jean Mermoz	13 courts	7 800	tennis	
Boulodrome Pavillon Armand ¹	jeux	3 900	boules	
Plateau Georges Serre	terrain	4 600	multisports	
	piste d'athlétisme	170	athlétisme	
Club d'équitation ¹	2 carrières, 1 terrain d'évolution et 3 manèges	3 000	équitation	

Source : Mairie de Vincennes - Service des sports, mai 2004

1) Installation gérée par une association sur le territoire de la ville de Paris

En matière de besoin, le secteur scolaire est en recherche permanente de créneaux supplémentaires sur les équipements sportifs municipaux. Cette demande résulte des exigences de plus en plus fortes de l'Éducation Nationale en matière d'enseignement sportif, particulièrement pour les élèves du cycle secondaire. Les associations sportives sont également demandeuses de créneaux horaires par rapport au niveau et au nombre de pratiquants. Des besoins existent en matière de maintenance et de réhabilitation de l'existant ainsi qu'en matière d'extension. La construction d'un équipement sportif dans le Domaine du Bois permettra de diversifier l'offre actuelle.

3.5. – Les lieux de culte et cimetière(s)

Vincennes dispose de deux cimetières municipaux dont un sur le territoire de Fontenay.

Propriétaires	Équipements
Ville de Vincennes	- 2 cimetières ;
Cultes	- 2 églises catholiques ; - 1 chapelle catholique ; - 1 temple réformé ; - 1 synagogue.

La ville de Vincennes est bien pourvue en équipements culturels. Elle dispose de :

- trois lieux de culte catholique ;
- un lieu de culte de l'église réformée ;
- d'un lieu de culte israélite.

Une offre d'équipements de qualité

Vincennes offre une qualité et une diversité d'équipements publics particulièrement intéressante. Les superstructures scolaires, culturelles et sportives concourent à l'animation de la cité et à travers elle à son attractivité.

L'ensemble des équipements suffit à une population d'environ 45 000 habitants, mais arrive aujourd'hui à saturation, notamment en ce qui concerne les écoles publiques et les équipements sportifs. Le foncier libre limité et la forte densité limitent fortement les possibilités d'extension des équipements existants ou de constructions de nouveaux équipements autres que ceux déjà programmés par la Ville. Entre 2004 et 2006, Vincennes se verra dotée d'un nouveau groupe scolaire, d'une maison de retraite pour personnes dépendantes, d'un nouvel équipement sportif dans le Domaine du Bois, et enfin, d'un nouveau collège qui s'implantera sur le site de l'ancienne annexe du lycée Maximilien Perret. Ces derniers permettront de satisfaire la demande actuelle en équipements.

CHAPITRE 2 - LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT À VINCENNES

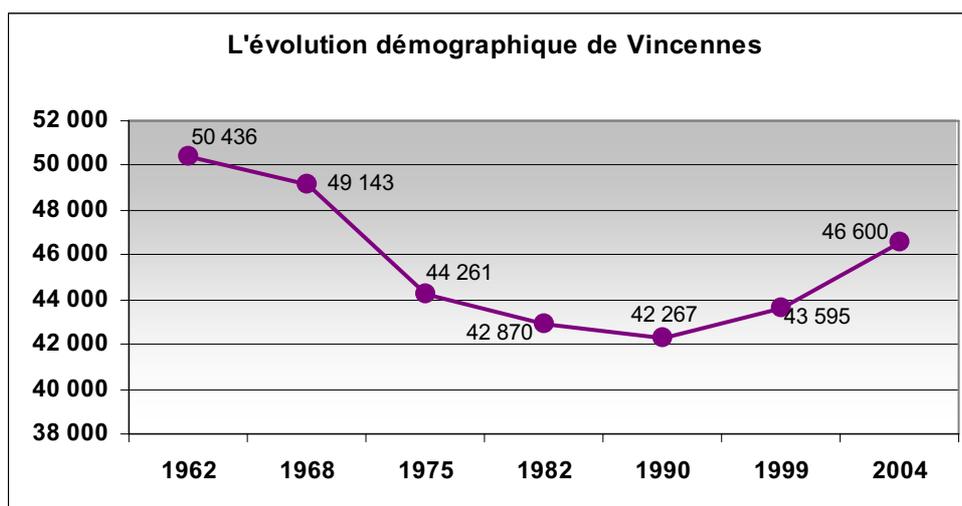
1. - Les tendances démographiques de Vincennes

1.1. - Une vitalité démographique retrouvée

♦ Une reprise timide de la croissance démographique

Au dernier Recensement Général de la Population, effectué par l'INSEE en 1999¹, Vincennes **compte 43 595 habitants**, soit 1 328 personnes de plus qu'en 1990. **Cette forte hausse de 3,1%** a mis fin à une longue période de baisse, débutée dans les années 1960 : la ville a perdu 16% de sa population entre 1962 et 1990, avec une accélération entre 1968 et 1975. Un léger tassement se profilait déjà dans les années 1980.

En 2004, l'INSEE a réalisé des recensements provisoires dans 200 grandes villes françaises dont Vincennes fait partie. Ainsi, au 1^{er} juillet 2004, la population vincennoise est estimée à 46 600 habitants.

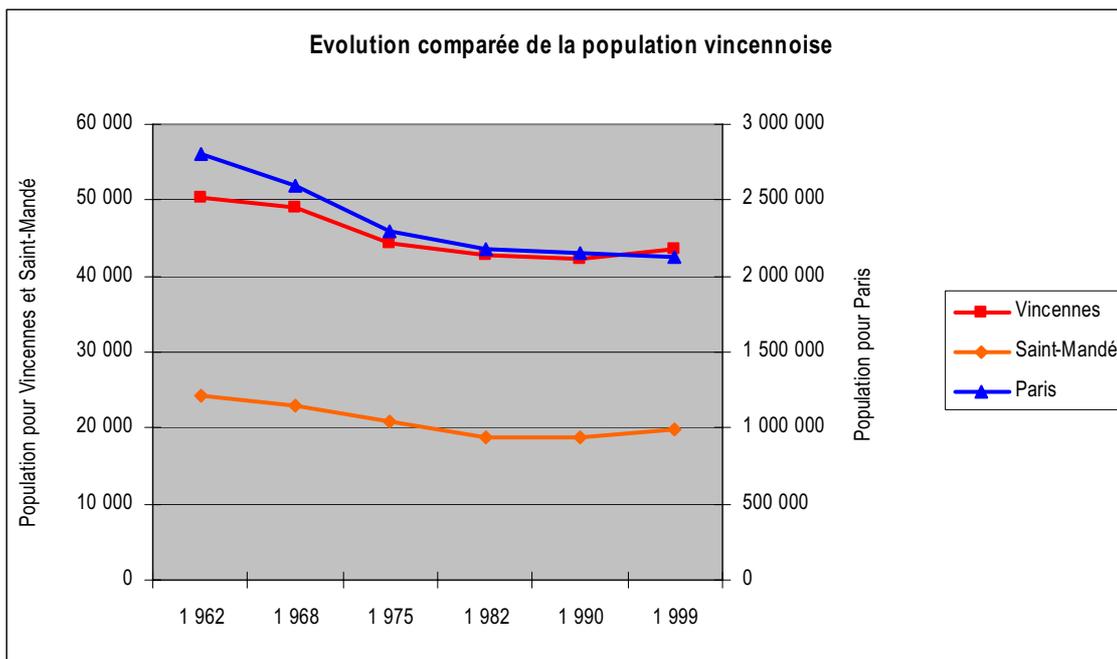


Source INSEE²

Cette évolution se distingue du reste du département qui a vu sa population croître assez régulièrement, avec une période de croissance accélérée entre 1968 et 1975. Durant la décennie 1990, le taux de variation annuel (0,34%) est cependant nettement plus important que la moyenne départementale qui s'établit à 0,11%. Vincennes connaît donc un réel dynamisme démographique par rapport aux communes voisines (Saint-Mandé voit sa population croître depuis 1982, mais plus légèrement) ou de même strate démographique (Maisons-Alfort par exemple).

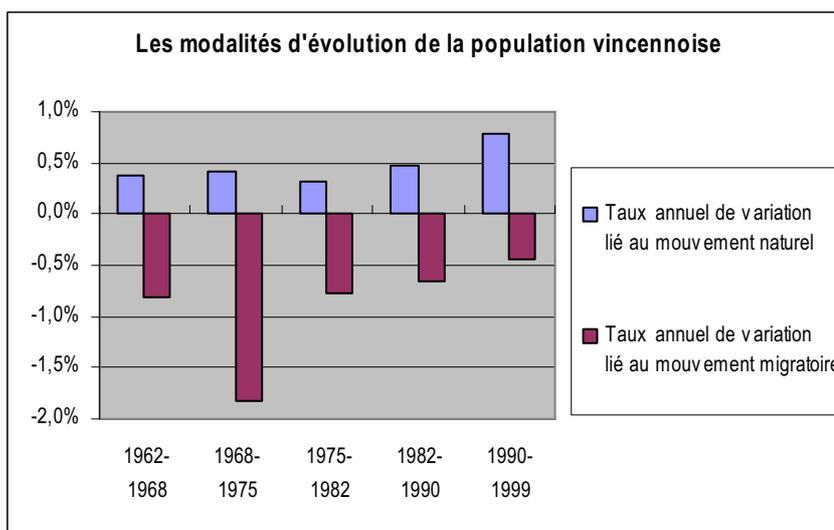
¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et partiellement 2004.

² Tous les graphiques de ce chapitre ont été réalisés à partir des statistiques de l'INSEE issues des différents RGP.



♦ **Une croissance permise par un solde naturel positif**

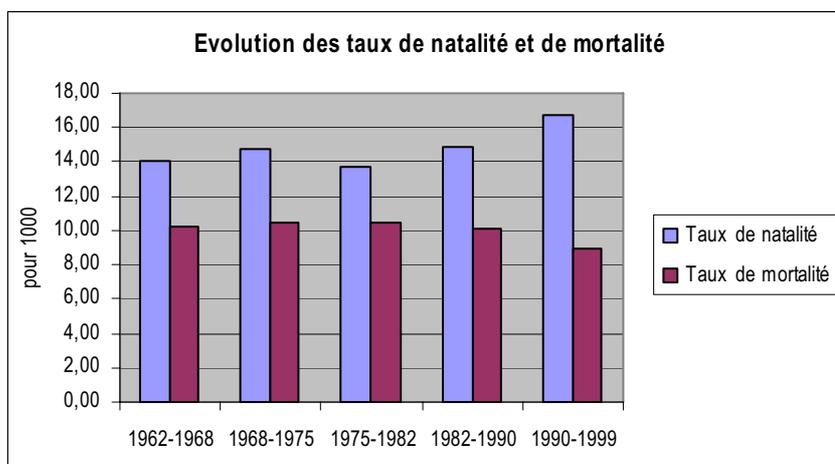
L'augmentation de la population est en partie due à un **solde naturel**¹ positif qui compense le solde migratoire² négatif. Si le taux annuel de variation lié au mouvement migratoire a constamment été négatif depuis 1982, avec une pointe entre 1968 et 1975, ce dernier tend à diminuer et demeure inférieur à la moyenne départementale (-0,43% contre -0,71%). Entre 1990 et 1999, cette différence entre le solde migratoire et le solde naturel représente 1 651 personnes.



¹ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrée au cours d'une période.

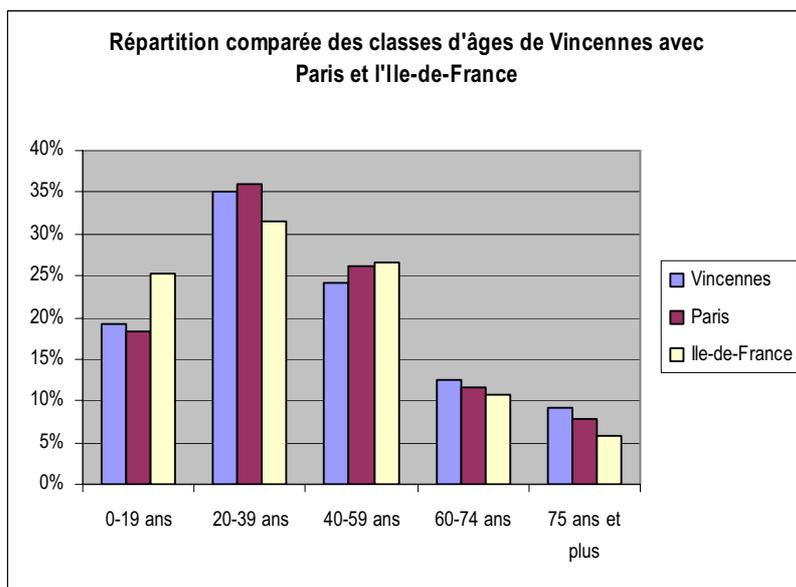
² Solde migratoire : différence apparente entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

L'évolution du taux annuel de variation lié au mouvement naturel tend lui à augmenter depuis 1975, ce qui illustre la vitalité démographique de la commune. Entre 1990 et 1992, ce solde naturel s'est établi à 2 979 personnes. Le taux de natalité est en constante augmentation et s'établit en 1999 à 16,70‰, ce qui est supérieur à la moyenne du Val-de-Marne, alors que jusqu'en 1990, ce dernier en était proche, voire légèrement inférieur. Le taux de mortalité, de 9‰ en 1999 est lui aussi constamment supérieur à la moyenne départementale, ce qui laisse entrevoir une population relativement plus âgée. La ville suit les évolutions du solde naturel telles qu'elles s'observent dans la commune voisine de Saint-Mandé.



♦ Une croissance au profit du rajeunissement de la population

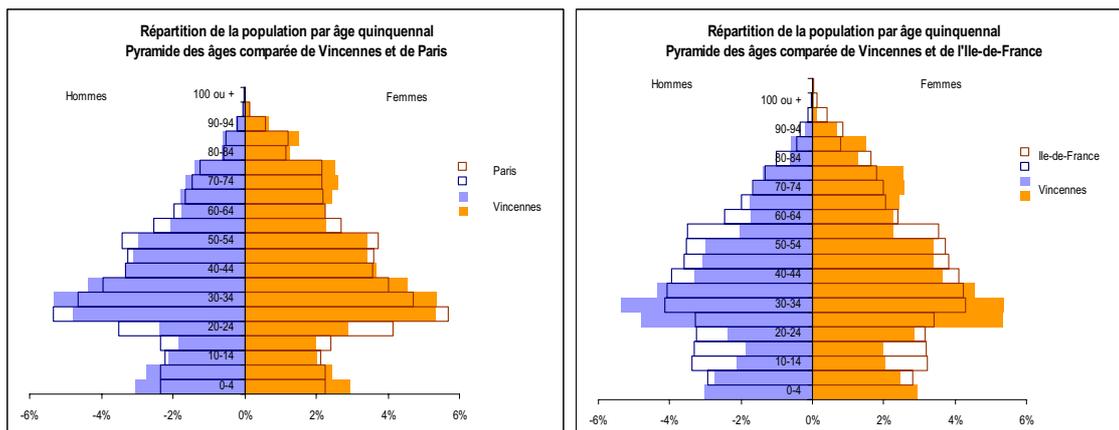
La composition par âge de la population vincennoise est caractéristique de Paris. Elle se distingue de celle du Val-de-Marne et de la région Ile-de-France. En 1999, l'indice de jeunesse¹ s'établit à 0,89 contre 1,41 dans le Val-de-Marne et 1,52 dans la Région.



Les moins de 25 ans représentent près de 25% de la population, les 25-59 ans, 54% et les plus de 60 ans, 21,5%.

L'âge moyen de la population vincennoise a diminué d'un an entre 1990 et 1999 (41,23 en 1990 et 40,24 en 1999) alors que l'âge moyen du département a augmenté (36,61 en 1990 et 37,68 en 1999). On remarque donc un **mouvement de rajeunissement** à Vincennes alors que le contexte général est au vieillissement de la population.

¹ Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.



Les pyramides des âges de Vincennes comparées à celles de Paris et de l'Ile-de-France mettent en exergue quelques spécificités vincennes :

- une proportion des plus de 60 ans supérieure aux moyennes parisiennes et franciliennes ;
- la forte proportion de jeunes adultes ayant entre 25 et 40 ans ;
- un nombre important de jeunes enfants de 0 à 10 ans conséquences directes de la présence en masse de jeunes couples ;
- une classe creuse pour les adolescents.

En 1999, cette situation contrastée résulte d'une tendance démographique lourde : **le rajeunissement de la population.**

Vincennes suit le mouvement atypique observé à l'échelle de Paris et la petite couronne, qui se démarque des évolutions nationales, régionales et départementales marquées par la poursuite du vieillissement général de la population.

Evolution comparée de l'indice de jeunesse			
	1982	1990	1999
Vincennes	0,76	0,75	0,89
Saint-Mandé	0,68	0,76	0,89
Paris	0,85	0,90	0,93
Val-de-Marne	1,81	1,54	1,41
Ile-de-France	1,76	1,66	1,52

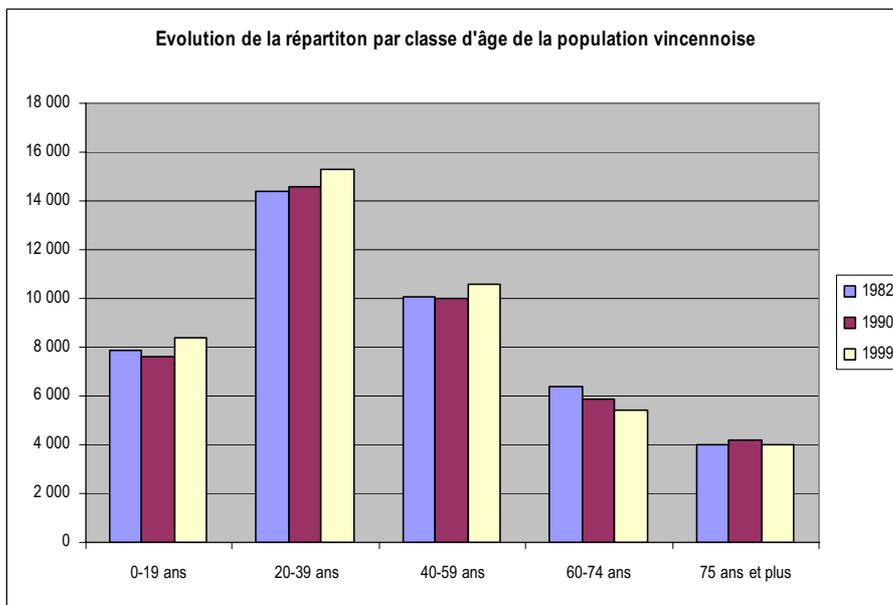
Si l'indice de jeunesse demeure inférieur aux moyennes régionale et départementale, il suit une courbe ascendante inverse par rapport aux moyennes locales.

Ce rajeunissement global cache des évolutions contrastées selon les classes d'âges.

Si le poids général des adultes est resté stable, l'évolution absolue entre 1982 et 1999 montre une forte progression des 20-39 ans (+6,23%), progression qui cependant s'est accélérée entre 1990 et 1999.

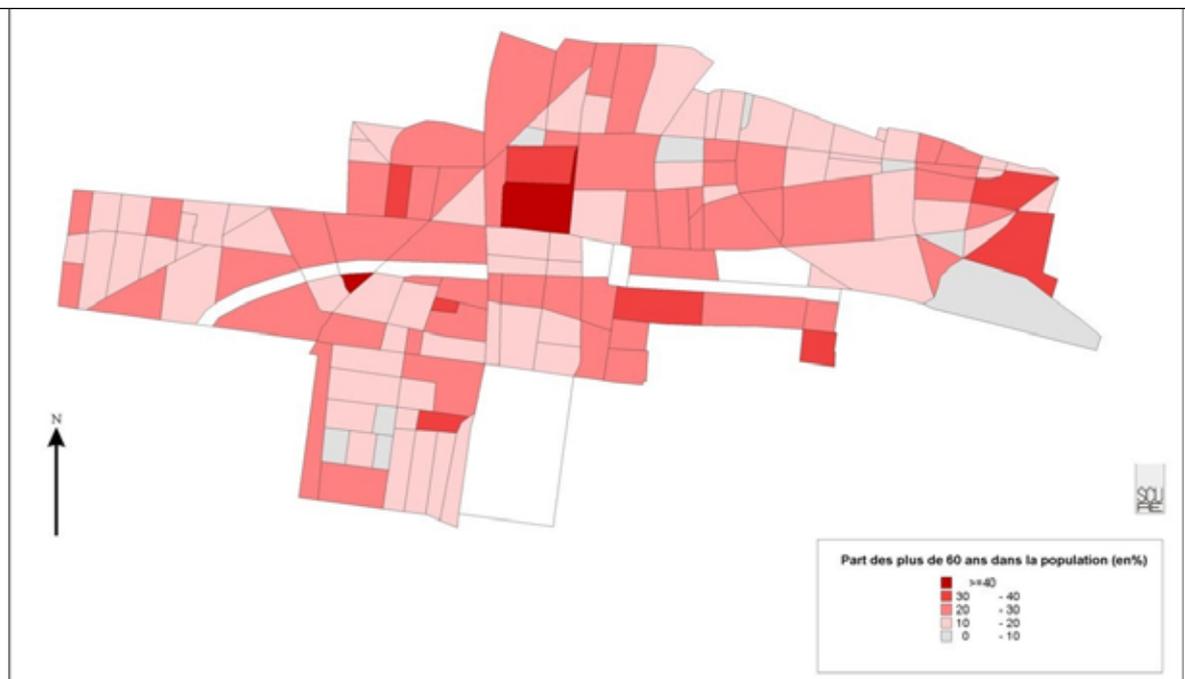
Le poids de la tranche d'âge suivante connaît la même évolution. Cela atteste d'une certaine stabilité des couples installés à Vincennes dans les années 1980 et montre l'arrivée d'une population qui s'est constituée en famille au cours des années 1990. Entre 1990 et 1999, l'évolution de certaines catégories d'adultes marque une rupture avec celle de 1982-1990 : les 40-59 ans ont ainsi vu leurs effectifs croître de 5,6% alors qu'ils étaient en baisse de -1% avant. L'augmentation du nombre d'adultes, notamment du nombre de jeunes adultes vivant souvent en couple explique que la tranche d'âge des 0-19 ans ait connu une forte progression avec une augmentation générale de son effectif de 10% entre 1990 et 1999, contre -3,6% entre 1982 et 1990. Leur part dans la population totale de Vincennes gagne ainsi un point et s'établit à 19%.

A *contrario*, les plus de 60 ans sont ceux dont le poids a proportionnellement le plus diminué puisqu'ils représentaient 24,39% de la population totale en 1982 pour 21,55% en 1999. En chiffre absolu, leur effectif – notamment pour la tranche des 60-74 ans – a fortement diminué : -15,54% entre 1982 et 1999, même si cette diminution est moindre entre 1990 et 1999 (-8,14%). Cette tranche d'âge connaît aussi un retournement de situation puisqu'en chiffres absolus, elle avait tendance à augmenter entre 1982 et 1990 (+4,1% pour les 75 ans et plus entre 1982 et 1999 contre -5,13% entre 1990 et 1999).



Cette situation se retrouve dans l'évolution de l'indice de jeunesse, qui s'il demeure inférieur à ceux de département et de la région, est en augmentation constante entre 1982 et 1999, ce qui laisse apparaître un rajeunissement de la population et un tassement du vieillissement avec maintien d'un certain équilibre entre les plus jeunes et les plus vieux.

Part des plus de 60 ans dans la population



La répartition des plus de 60 ans est assez homogène sur l'ensemble de la commune. Les secteurs où la part des plus de 60 ans est la plus importante (où elle est supérieure à 1/3 de la population et peut atteindre dans certains cas plus de 40%) sont les îlots ayant accueilli des opérations de rénovations urbaines dans les années 1950-1960, à l'est, la résidence Antoine Quinson, rue de Fontenay « l'îlot K » où est localisé le centre culturel et sportif Georges Pompidou ou encore à l'ouest, le long du RER, avenue A. Quinson.

Ces ensembles sont, en effet, occupés par les personnes qui ont acquis leur logement au moment de la construction. Il est en outre intéressant de signaler qu'il ne ressort pas véritablement de corrélation entre l'ancienneté des logements et l'âge de leurs occupants.

Source : INSEE, données RGP 1999

1.2. - Un renouvellement externe de la population

♦ Les migrations résidentielles externes à la base du renouvellement de la population

Les migrations résidentielles entre 1990 et 1999		
	Nombre de personnes n'habitant pas la commune (le département ou la région) en 1990	Taux de migrants
Vincennes	19 953	45,7%
Saint-Mandé	8 947	45,4%
Paris – XIIème	42 329	30,9%
Val-de-Marne	455 884	37,1%
Ile-de-France	4 030 550	36,8%

Au cours des années 1990, la population vincennoise s'est fortement renouvelée. Plus de **45 % des habitants de Vincennes** en 1999 n'habitaient pas la commune neuf ans auparavant. A peine 60% habitaient dans le département. En revanche une majorité était déjà installée en région Ile-de-France. A contrario, 41,5% des Vincennois n'ont pas changé de logement entre 1990 et 1999.

Les arrivants sont principalement à l'origine du rajeunissement général de la population communale. Les nouveaux venus sont pour près d'un tiers des personnes ayant entre 30 et 39 ans et pour près d'un cinquième de jeunes de moins de 15 ans¹. Ces classes d'âge se renouvellent en effet de façon conséquente : respectivement 56% et 72% des moins de 15 ans et des 30 – 39 ans sont arrivés dans la commune entre les deux derniers recensements. *A contrario*, les personnes âgées sont très peu mobiles : seulement 6% des arrivants ont plus de 60 ans.

Profil des nouveaux Vincennois			
	Nombre de nouveaux Vincennois		Part de la classe d'âge
0 à 14 ans	3 782	19,0%	56,6%
15 à 24 ans	1 724	8,6%	43,5%
25 à 29 ans	3 606	18,1%	81,6%
30 à 39 ans	6 207	31,1%	72,5%
40 à 59 ans	3 455	17,3%	32,7%
60 à 74 ans	799	4,0%	14,7%
75 ans et plus	380	1,9%	9,6%
Total	19 953	100,0%	

Par ailleurs, les migrants représentent une population relativement aisée : 38% d'entre eux sont cadres ou exercent une profession intellectuelle et 29% sont répertoriés en professions intermédiaires.

Les nouveaux vincennois sont donc majoritairement des couples qui constituent leur famille avec enfants, généralement bi-actifs, bénéficiant d'un statut social relativement élevé.

¹ Ces chiffres doivent être manipulés avec précaution. Parmi les 3 782 nouveaux Vincennois de moins de 15 ans en 1999, sont comptabilisés les enfants nés depuis 1990 de parents eux-mêmes migrants.

Taux de migration résidentielle de 1990 à 1999



Au cours de la dernière période intercensitaire (1990-1999) la population vincennoise s'est fortement renouvelée (en moyenne 45%). Le taux de migration est cependant supérieur à la moyenne communale dans les quartiers périphériques qui ont connu des mutations profondes de leur tissu urbain, soit par des opérations de renouvellement urbain d'ensemble (quartier des Vignerons au sud), soit par des opérations immobilières plus ponctuelles dans l'ouest, le nord et l'est de la commune. Le taux de migration est relativement important dans les quartiers centraux du fait de la réhabilitation d'une partie du parc ancien. Les secteurs où l'urbanisation des années 1960-1970 est dominante sont ceux qui connaissent le moins de renouvellement de leur population.

Source : INSEE, données RGP 1999

♦ **Une certaine faiblesse des migrations internes**

La mobilité interne à la commune n'est pas très élevée. Parmi les 23 627 personnes qui habitaient déjà la commune en 1990, 76% ont gardé le même logement.

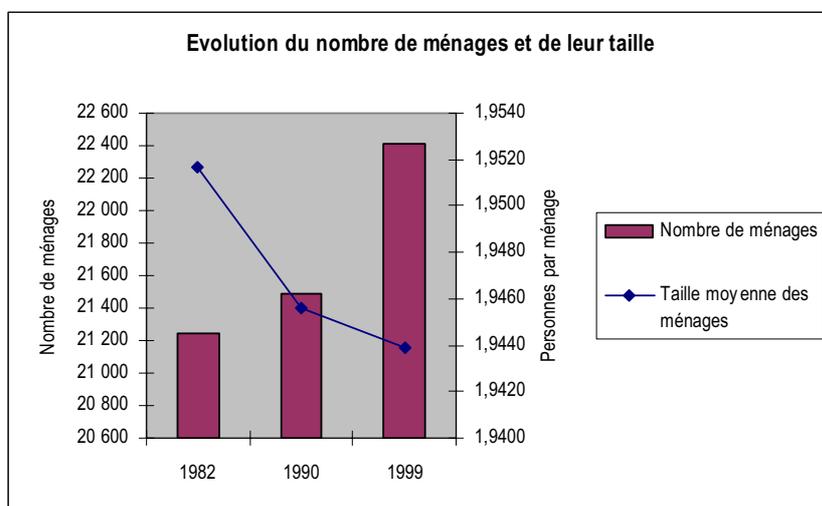
Les plus mobiles sont les moins de 15 ans et les 40-59 ans (leurs parents). Ils représentent respectivement 25% et près de 29% des personnes ayant déménagé à l'intérieur de la commune entre 1990 et 1999. Il est donc probable que le déménagement ait principalement concerné des familles, arrivées à un stade d'évolution de leur carrière leur permettant d'acquérir un logement plus grand et plus conforme à leurs attentes et /ou besoins.

Les migrations internes à la commune			
	Nombre de Vincennois ayant déménagé dans la commune		Part de la classe d'âge
0 à 14 ans	1 407	25,4%	21,0%
15 à 24 ans	522	9,4%	13,2%
25 à 29 ans	311	5,6%	7,0%
30 à 39 ans	1 104	19,9%	12,9%
40 à 59 ans	1 596	28,8%	15,1%
60 à 74 ans	377	6,8%	7,0%
75 ans et plus	221	4,0%	5,6%
Total	5 538	100,0%	

En outre, le processus de décohabitation des jeunes est peu perceptible. Les 15-29 ans ne représentent que 15% des déménagements. Ce faible taux est sans doute un signe de la difficulté pour les jeunes d'accéder à un logement dans la commune.

1.3. - L'évolution contrastée des ménages vincennois

♦ **Une majorité de petits ménages**



En 1999, Vincennes compte **22 411 ménages**¹. Depuis 1990, le nombre des ménages a connu une croissance marquée de 4,3%, tandis que la population totale n'augmentait que de 3,1%.

Cette tendance se poursuit car le recensement INSEE 2004-2005 met en évidence une augmentation, depuis 1999, de la population de 7%, et de celle des ménages de 8,9%.

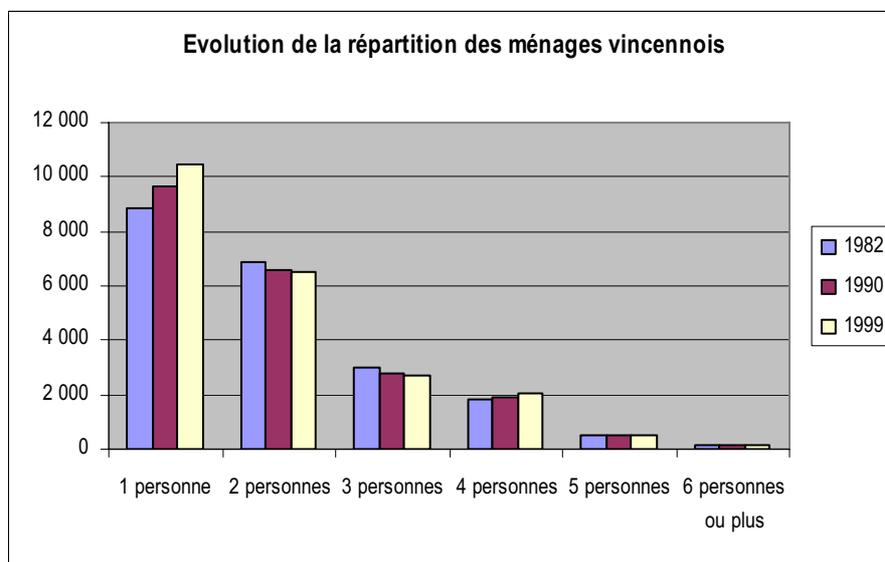
¹ Un « ménage » regroupe l'ensemble des occupants d'un même logement, occupé à titre de résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent ou le nombre d'occupants, ainsi un ménage commence à une personne vivant seule dans une chambre.

Cette évolution résulte de la combinaison de 2 facteurs :

- la croissance du nombre des résidences principales ;
- la baisse continue de la taille des ménages passant de 2 personnes en 1982 à 1,94 personnes en 1999 et de 1,90 en 2005.

Cette diminution de la taille des ménages est une constante depuis 1968 (2,3 personnes par ménage). Si cette diminution s'est stabilisée entre 1990 et 1999, elle a été forte entre 1982 et 1990. La taille des ménages demeure néanmoins supérieure à la moyenne de Paris (1,87), mais légèrement inférieure aux moyennes départementale et régionale.

Cette taille moyenne de 1,94 personnes par ménage induit une surreprésentation des ménages composés d'une seule personne : 47% du total (32% dans le département), en augmentation constante et régulière : +18,33% depuis 1982. Les ménages de deux personnes sont eux aussi très nombreux, 29%, mais leur nombre a tendance à diminuer : - 5,33% par rapport à 1982, baisse qui se rétracte notablement ces dernières années.



Il en est de même pour les ménages de trois personnes dont la régression est cependant plus importante : - 9,41% depuis 1982.

Si la part des ménages de quatre à cinq personnes a tendance à stagner autour respectivement de 9 et 2%, leur nombre absolu a fortement augmenté : +9,32% et +7,06%. Les ménages composés de six personnes et plus (1% du total) ont vu leur chute enrayée en 1990 : +9,23% entre 1990 et 1999.

La taille des ménages et la taille des logements

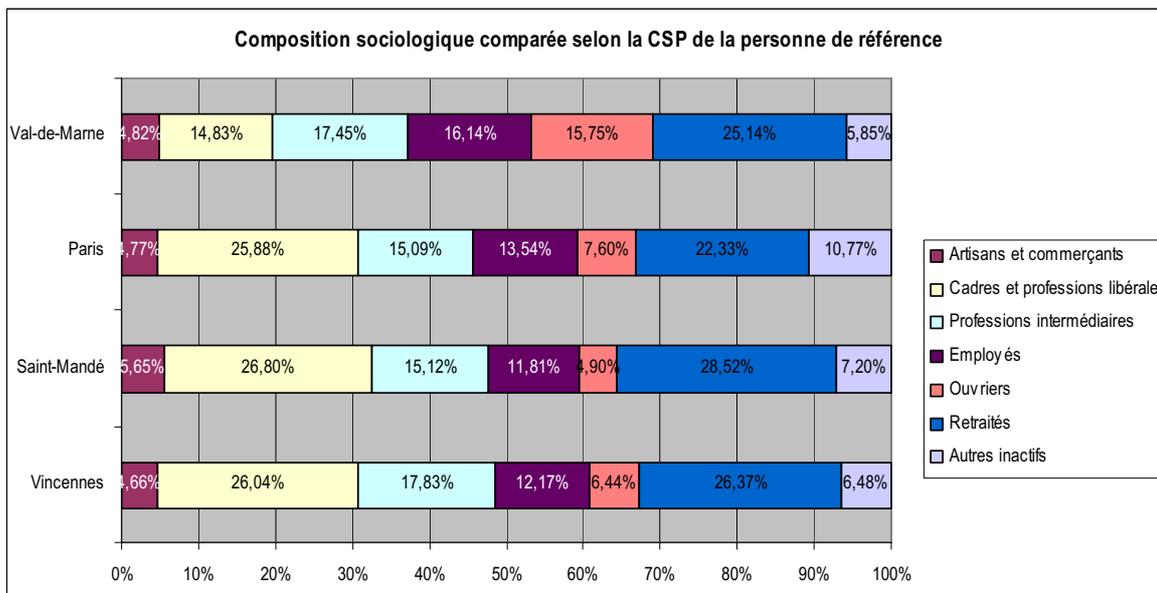


Les secteurs les plus anciennement urbanisés de la commune et les plus denses sont ceux où la taille des ménages est la plus faible. A contrario, les zones où l'habitat pavillonnaire est plus important ou celles qui ont connu les plus fortes mutations ces dernières années (secteurs d'habitat des années 1970 inclus) ont une taille des ménages supérieure à la moyenne communale. La taille des ménages est intimement liée à la répartition de la taille des logements.

Source : INSEE, données RGP 1999

◆ Des ménages relativement aisés

Le recensement de 1999 permet aussi d'observer la composition sociologique des ménages de Vincennes à partir de la catégorie socioprofessionnelle de la personne référente du ménage. La ville se caractérise ainsi par une forte représentation des cadres et professions libérales et des retraités. Ces deux catégories représentent chacune près d'un quart des effectifs. Viennent ensuite les professions intermédiaires (17,82%).



Les ouvriers avec un effectif de 6,44% sont peu nombreux. Ces chiffres sont comparables à ceux observés dans les communes voisines de Saint-Mandé ou de Paris. Cette composition est cependant plus atypique dans le département où les employés et les ouvriers sont plus représentés que les cadres (14,83% des ménages du Val-de-Marne), ce qui dénote une structure sociologique des ménages plus aisée.

La ville de Vincennes poursuit ainsi une évolution commencée durant les années 1970 qui ont vu de nombreux cadres et professions intermédiaires s'installer à Vincennes. Parallèlement, la catégorie des ménages ouvriers ou employés (majoritaires encore au début des années 1950) n'a vu son effectif cesser de décroître.

La croissance démographique source de rajeunissement

Bilan

Avec 43 595 habitants en 1999, la commune de Vincennes a enregistré une croissance démographique substantielle : + 3,1% entre 1990 et 1999. En 2004, la population est estimée à 46 400 habitants, soit une croissance de 6,4% en 5 ans, liée principalement à l'achèvement du programme de logements du Domaine du Bois.

Plusieurs évolutions récentes viennent contredire sans enrayer des tendances de fond :

- un rajeunissement sensible de la population en moyenne plus âgée que dans le département ou le reste de l'Ile-de-France ;
- un fort renouvellement de la population (plus de 45% entre 1990 et 1999) qui résorbe le déficit entre les entrées et les sorties ;
- une structure des ménages traditionnellement caractérisée par leur petite taille. Mais l'augmentation du nombre de ménages (+917) entre 1990 et 1999 s'est fait en partie au profit des grands ménages de 4 et 5 personnes ;
- une population relativement aisée avec une forte représentation des cadres, professions intermédiaires et libérales, avec cependant une mixité sociale relative.

Enjeux et perspectives d'évolution

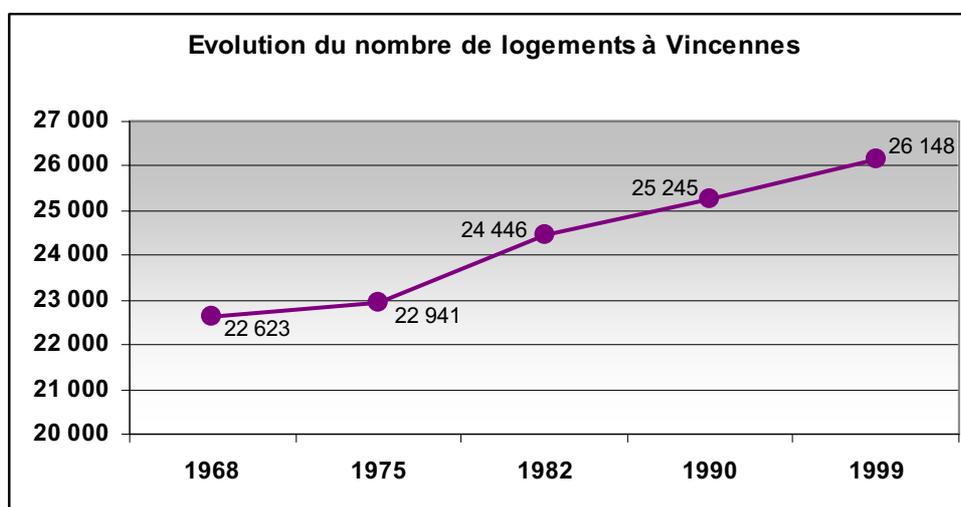
- La reprise de la dynamique démographique est-elle conjoncturelle ou structurelle, c'est-à-dire liée à la réalisation de programmes de logements importants ?
- Le rajeunissement va-t-il se poursuivre au profit de ménages plus grands et donc du tassement du mouvement de diminution de taille moyenne des ménages ?
- Vincennes dispose t-elle de capacités résiduelles pour accueillir une population plus importante au regard notamment de l'offre en équipements publics ?

2. - Le parc résidentiel de Vincennes

2.1. - Les caractéristiques et les évolutions du parc résidentiel

♦ Une augmentation constante du parc

Le parc résidentiel de Vincennes compte **26 148 logements** en 1999¹. Entre 1968 et 1999, le nombre de logements a ainsi cru de plus de 15%, avec des périodes de forte croissance, notamment entre 1975 et 1982. Le rythme est ensuite plus régulier avec une croissance intercensitaire moyenne de 3%, évolution qui s'explique essentiellement par la conjoncture économique générale de la fin des années 1980 et du début des années 1990. En trente ans, le parc a augmenté de 3 394 logements.



Source : INSEE²

Les résultats de l'enquête annuelle de recensement de 2004 et 2005 dénombrent 27 080 logements, soit une augmentation de 932 logements depuis le recensement de 1999. Cette augmentation représente 3,6%.

Toutefois, il convient de remarquer que parallèlement le nombre de résidences principales passe de 22 411 à 24 414, soit une augmentation de 9%.

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

² Tous les graphiques de ce chapitre ont été réalisés à partir des statistiques de l'INSEE issues des différents RGP.

Evolution comparée du nombre de logements			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Vincennes	6,6%	3,3%	3,0%
Paris	3,3%	1,9%	1,5%
Val-de-Marne	4,1%	6,0%	7,6%
Ile-de-France	7,9%	7,3%	7,1%

Cette croissance est cependant nettement inférieure à celle du département, la croissance du parc résidentiel du Val-de-Marne étant entre 1968 et 1999 de 40% avec un rythme en constante augmentation entre chaque recensement : +4,1% entre 1975 et 1982, +6% entre 1982 et 1990 et enfin +7,6% durant la dernière période censitaire. La croissance du nombre de logements observée à Vincennes se rapproche ainsi davantage, toute proportion gardée de celle de la ville de Paris.

♦ Un parc résidentiel ancien composé de petits logements dans des immeubles collectifs

- La composition du parc résidentiel

Le parc de logements vincennois compte **22 411 résidences principales**, 85,7% du nombre total de logements. Ce nombre a progressé de 4% entre 1990 et 1999 et se situe dans la moyenne de Paris, et de Saint-Mandé mais est nettement inférieur à la moyenne départementale (91%).

Comparaison de la composition du parc résidentiel					
	Vincennes	Saint-Mandé	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Résidences principales	85,71%	85,20%	84,00%	90,78%	88,74%
Résidences secondaires	3,88%	3,59%	5,68%	1,75%	3,20%
Logements vacants	10,41%	11,20%	10,33%	7,48%	8,06%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

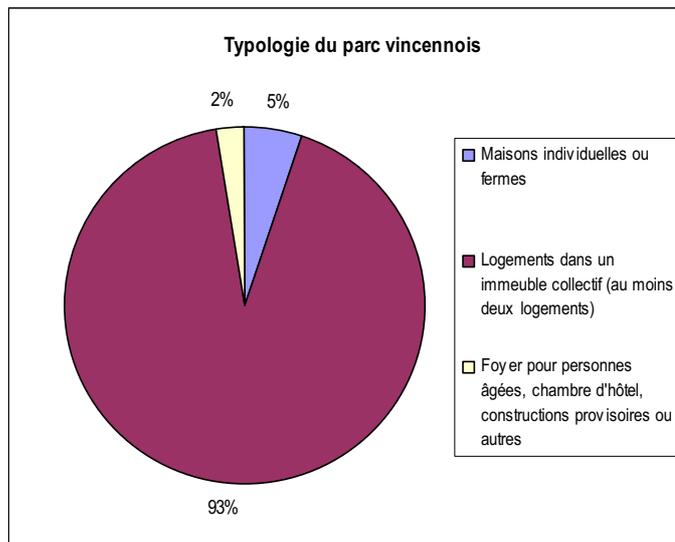
Il est à noter que dans les résidences secondaires sont comptabilisés les logements occasionnels, qui représentent 1,8% du parc résidentiel.

La composition du parc vincennois est similaire à celles de Paris et des communes de la proche couronne :

- la part des résidences principales est légèrement inférieure au reste du département et de l'Ile-de-France ;
- le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels est sensiblement supérieur. Ce phénomène s'explique par la conservation d'un « pied-à-terre » à Vincennes par certains retraités ainsi que par la présence de logements occasionnels ;
- la vacance dans le parc immobilier est importante (cf.infra).

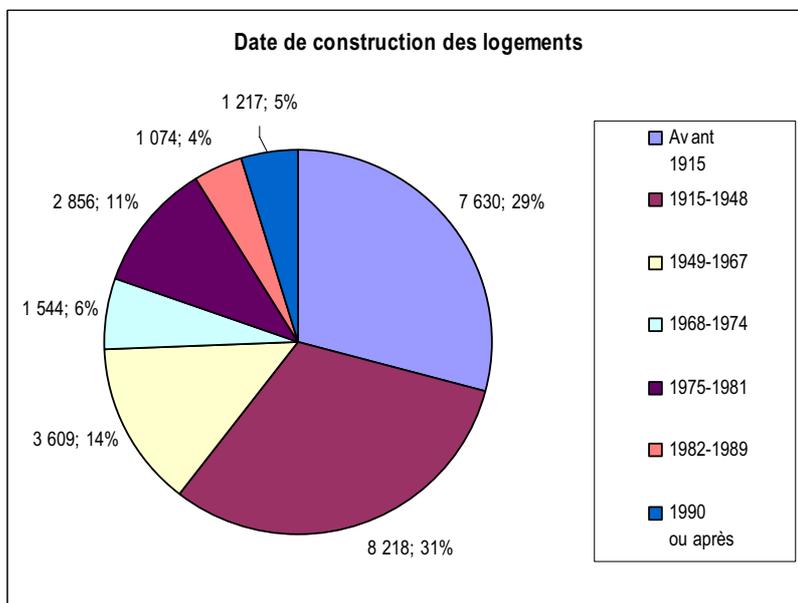
- La typologie du parc résidentiel

La très large majorité des résidences principales est comprise dans un **immeuble collectif** (au moins deux logements) : **92,3% (20 679 logements)**. Ce chiffre se situe dans la moyenne parisienne (94,4%), mais est largement supérieur à celle du département du Val-de-Marne (73,8%). *A contrario*, seuls **5,3% des logements (1178) sont situés dans des maisons individuelles**, contre 0,98% à Paris et 23,8% dans le reste du Val-de-Marne. Ces chiffres sont les conséquences à la fois de l'urbanisation de Vincennes et du tissu urbain : ainsi, certaines zones urbanisées durant la première moitié du siècle dernier ont conservé leurs maisons de ville et leurs villas.



Malgré l'urbanisation complète du territoire communal et la très forte densité, la croissance du parc de logement individuel a été plus rapide que celle des immeubles collectifs entre 1990 et 1999 : 13,3% contre 3,1%.

- L'âge du parc de logements



Les logements vincennois sont anciens **puisque 60% (soit 15 848) sont antérieurs à 1948, et près d'un tiers (7630) a été construit avant 1915.**

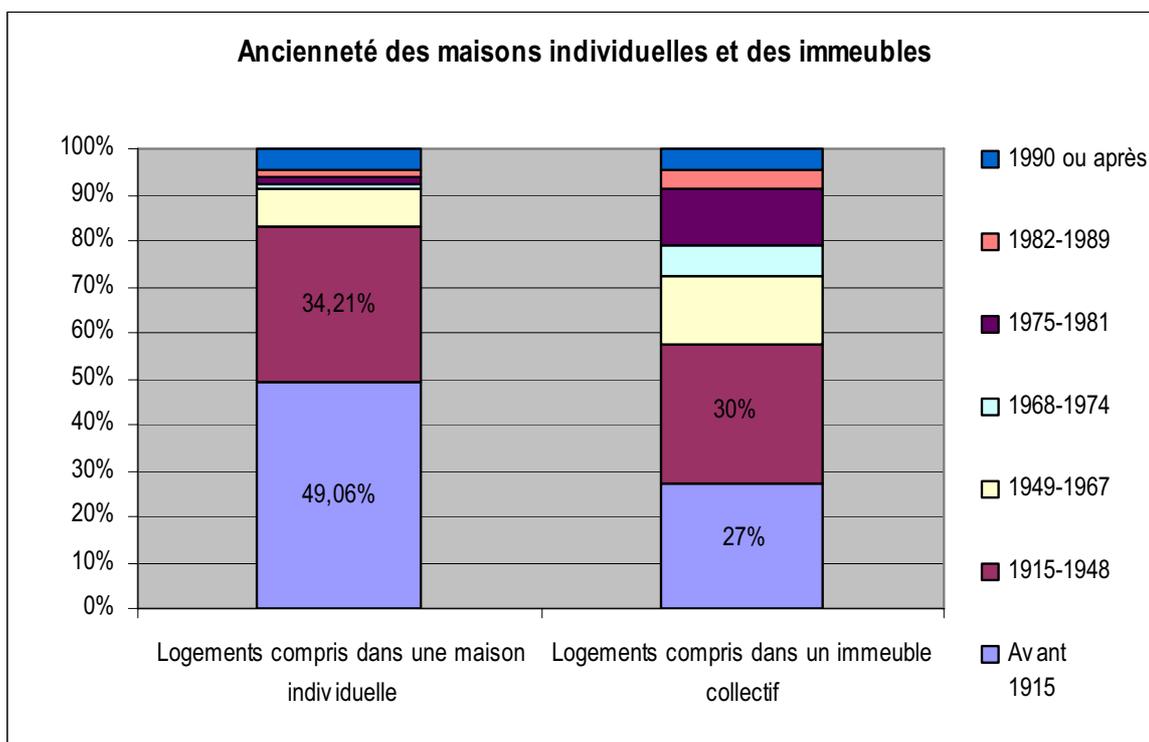
Cette situation est assez atypique dans le Val-de-Marne, puisque seulement 28,2 % du parc de logements datent d'avant 1948. Ce décalage s'explique par l'histoire du développement urbain de la commune et l'urbanisation rapide de la cité au cours du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du siècle dernier.

A contrario, seuls 5% du total des logements date d'après 1990, contre 9,1% sur l'ensemble du département. Malgré la quasi absence de foncier et la forte densité bâtie à Vincennes, cela traduit un certain renouvellement du parc immobilier.

La ventilation de l'âge des constructions selon les typologies de logements illustre assez bien le type d'urbanisation connue par Vincennes. La majorité des immeubles (59%) a été construite avant 1948. Une légère reprise de la construction de logements dans la seconde moitié des années 1970 est perceptible. Elle correspond aux opérations de rénovation urbaine menées sur les anciennes emprises industrielles ou par extension urbaine, (résidence Val de France, quartier des Vignerons, quartier Pompidou, Daumesnil,...)

Les constructions individuelles et les petits immeubles (de deux à neufs logements) sont anciens : ils datent environ pour moitié d'avant 1915 et les quatre cinquièmes ont été construits avant 1949.

Toutefois, les logements collectifs demeurent majoritaires indépendamment de l'époque de construction des immeubles. De tout temps, une écrasante majorité des logements a été réalisée dans des immeubles collectifs : 90% et 93% des logements datant respectivement des périodes 1968-1974 et 1975-1981 sont dans des immeubles collectifs de plus de dix logements.



L'ancienneté du parc résidentiel



L'analyse de l'ancienneté du parc de logements renseigne sur le mode de développement de la ville. Les logements d'avant 1915 qui représentent près d'un tiers du parc sont localisés dans les quartiers anciens : dans le centre avec le secteur historique de la basse cour, à l'ouest, lieu d'extension des franges de Paris, et au sud où les développements de la fin du XIX^{ème} et du début XX^{ème} ont pris place. Entre 1945 et 1948, les secteurs périphériques se sont urbanisés.

Source : INSEE, données RGP 1999

- Le confort des logements

Conséquence de l'ancienneté du parc, une proportion relativement importante de logements sans confort est observée : en 1999, 88,5% des résidences principales disposant de tous les éléments de confort (baignoire ou douche, toilettes intérieures et chauffage central) et 11,5% pouvaient être considérés comme sans confort.

Le niveau de confort des résidences principales selon l'époque de construction : éléments de comparaison				
	Vincennes	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Sans confort	11,5%	15,8%	6,4%	9,6%
Tous les éléments de confort	88,5%	84,2%	93,6%	90,4%

Ce dernier taux est relativement plus élevé que les moyennes départementale ou régionale mais est meilleur qu'à Paris.

La ventilation de ces chiffres par époque d'achèvement des logements fait apparaître une surreprésentation des résidences principales inconfortables situées dans des immeubles construits avant 1948, avec 2,5% de logements ne disposant d'aucun élément de confort et 7,4% ne disposant que de quelques éléments de confort. Ces chiffres ne se retrouvent pas pour les résidences principales construites après 1948.

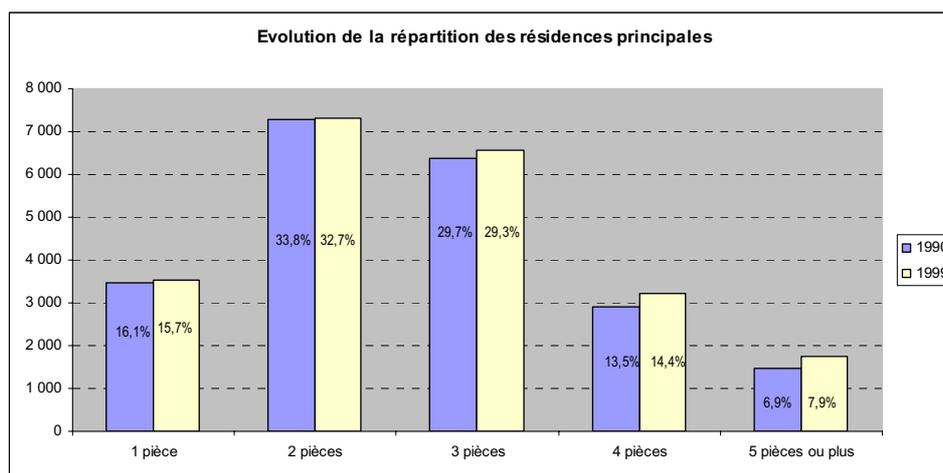
Il est en outre significatif de préciser que 41% des logements inconfortables (ni baignoire, ni douche) sont occupés par des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans et que plus des deux tiers par des personnes de plus de 60 ans (64,3%) ce qui représente 1 154 personnes. Au total, 2 301 personnes vivent à Vincennes dans un logement concerné par une situation d'inconfort (pas de toilettes intérieures ou pas de salle de bains).

Confort selon l'ancienneté des résidences principales					
	Avant 1948	1949-1974	1975-1989	1990 ou après	Total
Ni baignoire, ni douche, sans WC à l'intérieur	2,5%	0,2%	0,0%	0,3%	1,5%
Ni baignoire, ni douche, avec WC à l'intérieur	3,7%	0,2%	0,0%	0,0%	2,2%
Baignoire ou douche, sans WC à l'intérieur	3,7%	2,2%	1,3%	1,6%	2,9%
WC à l'intérieur, sans chauffage central	7,6%	0,9%	0,7%	0,4%	4,8%
WC à l'intérieur, avec chauffage central	82,5%	96,5%	98,0%	97,8%	88,5%

Cependant, l'absence de chauffage central en tant qu'élément d'inconfort doit être relativisé. En effet, dans certains logements réhabilités, destinés à de la location, un système de chauffage électrique est souvent privilégié. Ainsi, la proportion de logements inconfortables, ne disposant pas soit de salle de bain, soit de toilettes à l'intérieur, soit d'aucun de ces éléments, représente à Vincennes **6,7%** du parc de logements.

- La taille des résidences principales

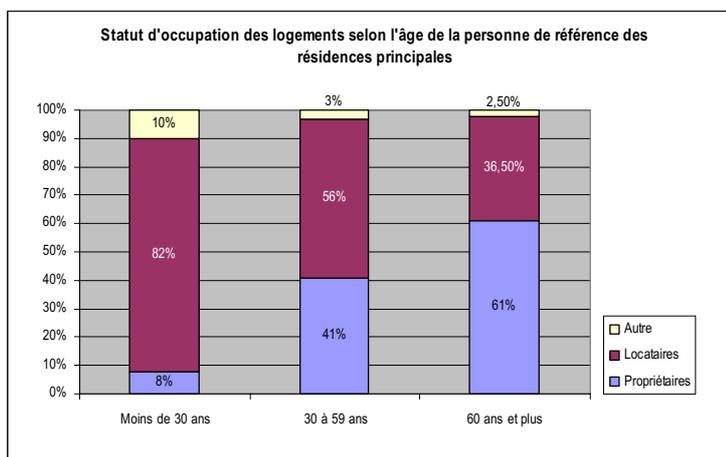
Autre conséquence de l'ancienneté du parc résidentiel, la petite taille des logements, puisque près de 49% des résidences principales comptent moins de deux pièces habitables en 1999, en baisse d'un point par rapport à 1990. Cette proportion est plus élevée que la moyenne départementale qui s'établit à 41,5%. Sur la dernière période intercensitaire, la taille des logements augmente : le nombre des quatre pièces et des cinq pièces et plus augmentant respectivement de 12 et 20% en chiffres absolus, ce qui est largement supérieur à la croissance du nombre de petits logements. Le décalage entre la représentation des logements est donc entrain de se réduire.



- Le statut d'occupation

Le parc résidentiel est aussi constitué d'une large part de logements occupés **par des locataires : 51,3% contre 43,8% occupés par des propriétaires** et 1 978 personnes (4,9%) sont logées à titre gratuit. Toutefois, la part des propriétaires augmente entre 1990-1999. Le nombre de logements occupés par leur propriétaire a cru de 13,7%.

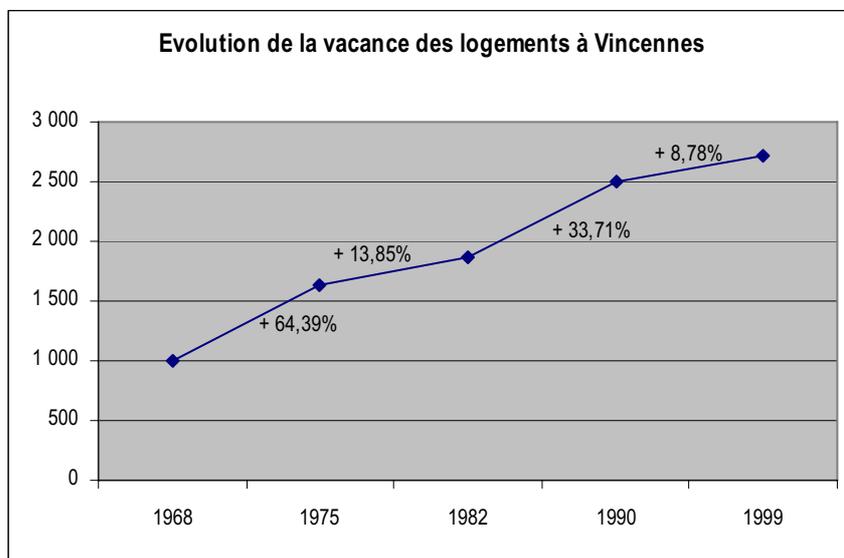
L'analyse croisée du statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence montre d'importantes variations. Ainsi, la population de moins de 30 ans est largement locataire à près de 82% pour seulement 8% de propriétaire, alors que celle des 60 ans et plus est majoritairement propriétaire (61% contre 36,5%).



La situation est plus équilibrée pour les adultes de 30 à 59 ans. Cette répartition est en lien avec les étapes du parcours résidentiel : l'arrivée de jeunes ménages dans de petits logements et le maintien de ménages plus âgés dans les logements les plus grands.

♦ **Une vacance importante**

En 1999, la vacance concerne 2 723 logements **soit 10,4% du parc résidentiel** de la commune¹. En 1990, c'était 2 495 logements soit 9,8% du parc.



Entre 1982 et 1990, la vacance a connu une forte progression : + 33,7%. Le parc vacant augmentait de 624 unités alors que durant la même période Vincennes ne comptait que 808 logements supplémentaires.

	Vincennes	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Logements vacants	10,41%	10,33%	7,48%	8,06%

La vacance à Vincennes est sensiblement supérieure aux moyennes départementale, trois points, et régionale, deux points.

Elle représente près du double du seuil de 5-6 % généralement considéré comme correspondant à la rotation normale interne au marché, qui intègre les logements en vente ou en attente de locataires. En outre, compte tenu de la situation extrêmement tendue du marché immobilier vincennois, qui se traduit par des temps de mutation plutôt court, on ne peut pas considérer que la vacance soit liée au fonctionnement du marché immobilier local.

¹ Le nombre de logements déclarés vacants en 1999, doit être utilisé avec prudence. Les logements en voie d'achèvement non encore occupés sont comptabilisés dans les logements vacants.

Répartition de la vacance en 1999



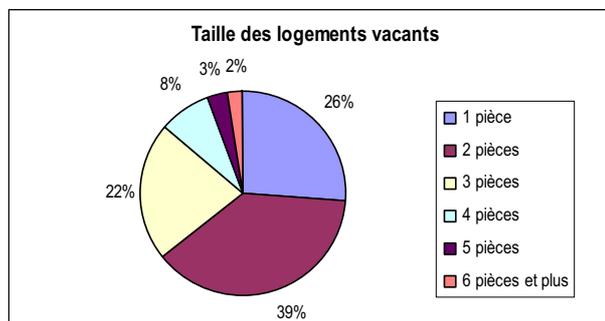
La vacance se rencontre dans les îlots où l'habitat est le plus ancien et le plus dégradé, dans le centre-ville, dans le quartier sud entre l'avenue de Paris, la rue du Maréchal Maunoury et l'avenue Franklin Roosevelt, dans le quartier Ouest, particulièrement le long de l'avenue Aubert, dans le périmètre de l'OPAH et dans le secteur Nord. Elle touche différemment le tissu urbain : l'habitat de type « villageois » dans le centre-ville, les immeubles de rapport de la fin du XIX^{ème} siècle de l'ouest, du nord. Ce sont aussi les plus fragiles et donc ceux où les possibilités de mutation sont les plus importantes, tant pour des opérations d'amélioration de l'habitat que pour des opérations de renouvellement urbain. A l'est de la commune, le nombre important de logements vacants dans la résidence Val de France et la résidence Quinson est à relativiser au regard du taux de logements vacants (carte du haut), qui se situe entre 5 et 10%.

Source : INSEE, données RGP 1999

La vacance du parc Vincennois recouvre donc d'autres causes. Il faut en rechercher les explications dans l'analyse des caractéristiques des logements vacants.

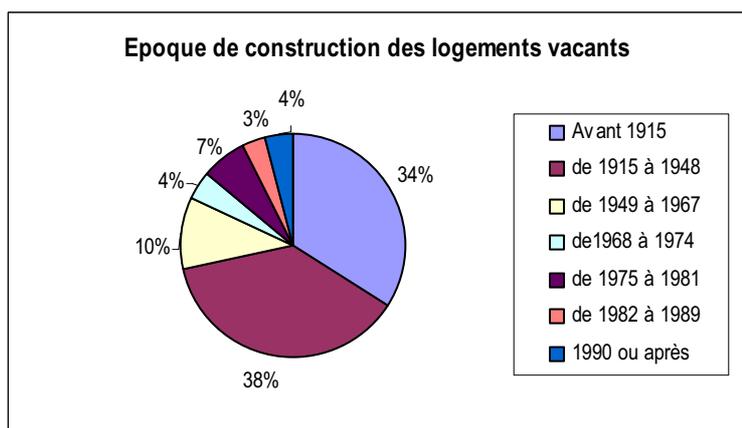
Les logements vacants sont :

- répartis indifféremment dans les logements individuels et collectifs. 4,4% des logements vacants sont individuels, sachant que les maisons individuelles représentent 5 % du parc. 8,3% des logements individuels sont vacants contre 10,5% des logements collectifs ;



- majoritairement des petits logements : 65% des logements vacants ont moins de 3 pièces et 86% moins de quatre pièces ;
- massivement des logements anciens : 71 % des logements vacants datent d'avant 1948 (alors que cette portion du parc ne représente que 60 % de l'ensemble des logements) et un tiers d'avant 1915. Aussi, plus de 12 % des logements construits avant 1948 sont vacants soit 1 955 logements.

La vacance des logements trouve donc ses causes dans la structure même du parc vincennois. Elle résulte d'un bâti ancien et d'une forte représentation des petits logements qui se traduit par l'inconfort d'une partie du parc et par l'éviction de certains logements du marché immobilier.



L'analyse approfondie de la vacance dans les immeubles tests de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH¹ a révélé un taux de 12,4% de logements vacants, dont les causes relèvent massivement du manque de confort des logements. L'ancienneté du parc constitue en effet un facteur de dégradation : problèmes d'humidité, problèmes électriques, réseau unitaire, risques de saturnisme.

¹ Etude pré-opérationnelle de l'OPAH – diagnostic et propositions, PHI architecture, Codal.Pact 94, novembre 2002.

2.2. - Le parc social

♦ L'inventaire du parc social

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a modifié à nouveau la définition du logement social. Désormais ne sont considérés que les logements locatifs excluant du calcul l'ensemble des logements en accession ayant bénéficié d'aides spécifiques de l'Etat au travers notamment de prêts conventionnés.

Le caractère social du logement repose sur une double condition :

- le plafonnement des loyers pour assurer que les logements soient accessibles aux ménages à revenus modestes ;
- le conventionnement du logement, garantissant le plafonnement du loyer et celui des ressources des ménages bénéficiaires et rendant éligible à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Ainsi, à Vincennes, le parc social est composé (cf .inventaire page suivante) :

- de logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré : OPHLM, OPAC, SA HLM, etc. ;
- des logements conventionnés (conformément à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation) appartenant à des propriétaires bailleurs privés ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers.

Selon les chiffres communiqués par la préfecture, le nombre de logements locatifs sociaux, sur le territoire de Vincennes, s'élevait au 1er janvier 2006 à 1 631, alors même que pour atteindre les 20% de logements sociaux imposés par la loi ce chiffre devrait être de 4 883. Il conviendrait donc de réaliser à Vincennes 3 252 logements locatifs sociaux.

Les modalités de calcul sont les suivantes :

Résidences principales au 1/01/2006	Nb de logements locatifs sociaux au 1/01/2006 notifiés à la commune	Taux de logements locatifs sociaux en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales	Nb de logements sociaux manquant pour atteindre 20%
24 414	1 631	6,68%	4 883	3 252

La loi organise une pénalisation pour les communes n'atteignant pas 20% de logements sociaux par un prélèvement annuel multiplié par le nombre de logements manquant.

Plus le nombre de logements sociaux manquant est important et plus le montant du prélèvement est élevé.

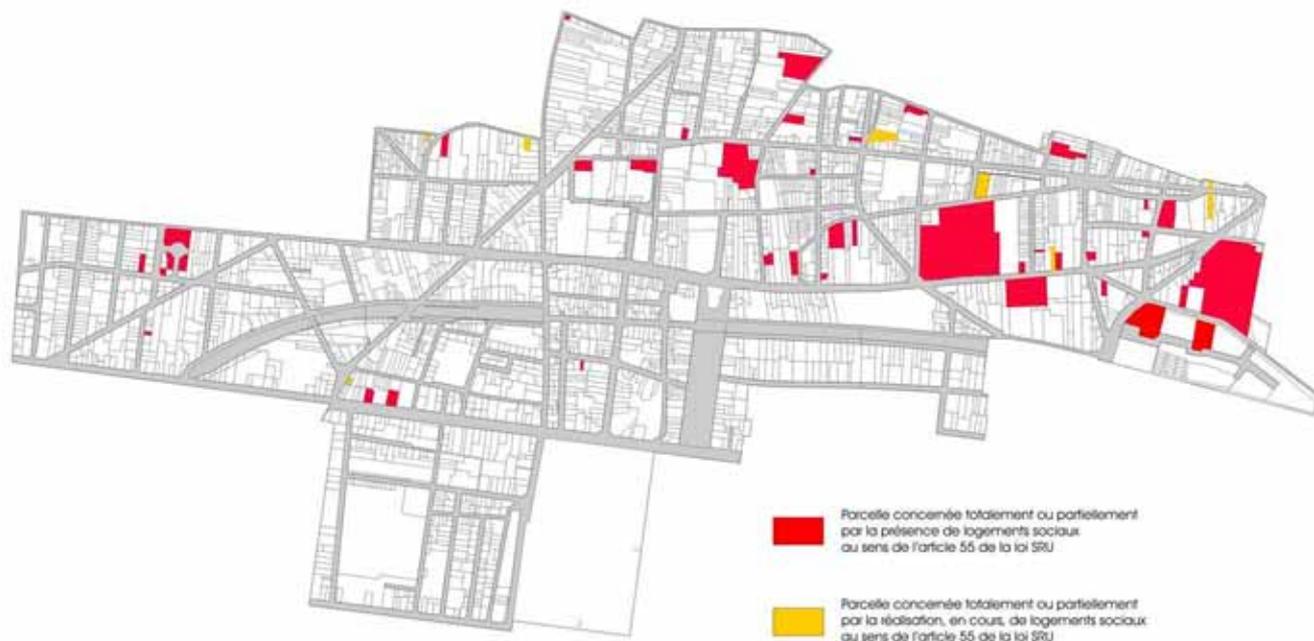
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Inventaire du parc social				
Bailleur	N° de voie	Type de voie	Nom de voie	Nombre de logements
Maisons d'Accueil l'Ilot	6	Rue	Emile Dequen	8 (foyer)
OPAC 94	72	Avenue	de Paris	16
OPMHLM	10	Avenue	Georges Clémenceau	35
	16	Rue	de la Renardière	29
	17 bis	Rue	de l'Union	7
	25	Rue	de Lagny	89
	28/30	Rue	de la Jarry	28
	3	Rue	Eugène Blot	34
	50	Rue	DeFrance	29
	38	Rue	DeFrance	30
	46	Rue	DeFrance	53
	4	Rue	Eugène Blot	35
	40	Rue	Massue	11
	42	Rue	Joseph Gaillard	17
	44	Rue	Diderot	41
	5	Rue	Saulpic	7
	6	Rue	de l'Industrie	37
	65	Rue	DeFrance	15
	71	Rue	Joseph Gaillard	44
	77	Rue	Joseph Gaillard	25
	7	Rue	DeFrance	13
	7	Allée	Jacques Bainville	6
	18	Allée	Henri Dunant	2
	17	Allée	Henri Dunant	3
	15	Allée	Albert Schwetzer	2
	14	Allée	Albert Schwetzer	2
	13	Allée	Jacques Bainville	5
	12	Allée	Jacques Bainville	2
	11	Allée	Jacques Bainville	5
	10	Allée	Jacques Bainville	7
	8	Allée	Jacques Bainville	7
	5	Allée	Jacques Bainville	21
	6	Allée	Jacques Bainville	4
	4	Allée	Charles Deloncle	4
	3	Allée	Charles Deloncle	2
	2	Allée	Charles Deloncle	2
	1	Allée	Charles Deloncle	2
	9	Allée	Jacques Bainville	5
	5 et 11	Rue	de la Jarry	7
	7	Rue	de la Jarry	6
	9	Rue	de la Jarry	6
	11	Rue	de la Jarry	6
Association APIS	25	Avenue	Paul Déroulède	16
	25	Rue	Diderot	7
	38	Rue	de la Jarry	13
	80	Rue	de Paris	15
Personne physique	2	Rue	Charles Silvestri	2
Personne physique	14	Rue	Dohis	1
SA HLM Aedificat	31	Rue	de la Marseillaise	9
Coopération et Famille		Rue	des Laitières	1
SA HLM Coopérer Pour Habiter	31	Rue	DeFrance	124
	23	Rue	Daumesnil	1
	188	Rue	de la Jarry	16
SA HLM Antin Résidences	62	rue	des Trois Territoires	37 (foyer)
	1	Rue	DeFrance	73
	12	Rue	du Commandant Mowat	141
	18	Rue	du Commandant Mowat	47
SA HLM Batigère Ile-de-France		Rue	de la Libération	18
	47A	Rue	Bienfaisance	1
	47	Rue	Bienfaisance	11
	47B	Rue	Bienfaisance	1
	47C	Rue	Bienfaisance	1
SA HLM Trois Vallées	47D	Rue	Bienfaisance	1
	53	Rue	DeFrance	18
	139	Rue	DeFrance	17
SA HLM Sofilogis	1	Square	Daumesnil	49
	2	Square	Daumesnil	31
SA HLM Logement pour tous	4	Rue	de la Bienfaisance	11
Prolog-ues	20	Rue	de Belfort	20
	30	Avenue	Franklin Roosevelt	1
Total				1392

Source : Mairie de Vincennes - Service logements

Logements sociaux projetés ou en cours de réalisation*		
Adresse	Nombre de logements	Organisme gestionnaire
3 rue des Meuniers	9	OPHLM
2 à 12 rue du lieutenant Quennehen	23	/
63 rue DeFrance	14	OPAC 94
210 rue Diderot	18	OPAC 94
259 rue Diderot	7	OPAC 94
TOTAL	71	

Source : Service Urbanisme, Mairie de Vincennes
Novembre 2004



-La totalité des logements est située dans des immeubles collectifs. L'enquête (PLS) réalisée en 1999, sur la base de 1 318 logements sociaux existants et comptabilisés à l'époque montrait que le parc social était relativement ancien : plus de 42% des logements datait d'avant 1948 et 86,6% d'avant 1977.

Le parc locatif social est disséminé sur l'ensemble du territoire. Cependant, la proportion de logements sociaux est relativement plus élevée dans les quartiers nord et est, alors que le centre et les quartiers ouest et sud sont plus déficitaires.

Les logements sociaux se répartissent dans divers types de bâti. Ils sont présents dans des constructions datant des années 1930 marquées par les premières Habitation Bon Marché (HBM), comme par exemple la résidence de la Libération, rue DeFrance ou autour du square Saint-Louis. Le parc social est également très présent dans les grosses opérations immobilières des années 1950-70, notamment dans la résidence Quinson. Enfin, la tendance plus récente montre une insertion du parc social à travers de petites opérations réalisées dans le tissu urbain constitué.

◆ Un parc social de fait

A ces 5,77% de logements sociaux, s'ajoute un certain nombre de logements, difficilement quantifiables, qui s'apparentent à du logement social de fait. Ces logements appartenant au parc privé ne font pas l'objet de convention et ne sont de ce fait pas comptabilisés dans le parc locatif social.

L'ancienneté générale du parc immobilier de Vincennes explique en partie le nombre conséquent de logements soumis au régime de la loi de 1948 dont l'objet était de plafonner les loyers et de garantir le maintien sur place des occupants. Dans le périmètre d'OPAH (cf infra), 12% (soit 20 logements sur 166) des logements en location sont régis par la loi de 1948¹. Sur l'ensemble de la commune, 1 883 logements (8% du parc de résidences principales) sont concernés par la loi de 1948.

Ainsi, un certain nombre de logements, à faibles loyers sont occupés par des personnes âgées, le plus souvent seules. Ces logements, à faible rentabilité locative comparée au marché immobilier local, sont souvent en mauvais état et sont pour certains inconfortables et extrêmement vétustes.

La faiblesse de loyers n'encourage pas les propriétaires bailleurs à engager des travaux de réhabilitation et même d'entretien.

L'étude SQUARE, menée par la DGUHC² a classé Vincennes comme l'une des dix villes du Val-de-Marne présentant un nombre important de logements indignes.

♦ La demande de logements sociaux

Au début de l'année 2004, environ 2 000 demandes de logements sociaux sont en attente.

Principalement deux motifs de demande de logements sociaux sont évoqués : les loyers trop importants dans le privé et un logement trop petit et inadapté aux besoins de la famille. Un certain nombre de demandes émanent de personnes en difficulté économique, dans l'incapacité de conserver un loyer du parc privé. 40% des demandeurs sont des familles monoparentales. Le reste de la demande émane de familles étrangères ou de personnes âgées modestes, dans l'incapacité financière de se loger dans le parc privé.

L'attractivité de Vincennes se traduit par la faible rotation dans le parc social. Elle s'explique en grande partie par le décalage important entre les loyers du parc social et ceux pratiqués dans le parc privé.

La « sortie » du parc social vers le privé est difficile et les glissements dans le cadre d'un parcours résidentiel classique sont de plus en plus rares.

Les programmes récents réalisés par les bailleurs sociaux portent essentiellement sur des ensembles de petite taille, entre 20 et 25 logements maximum avec une majorité de logements de taille moyenne, F3 et F4. Les logements trop grands sont en effet peu demandés compte tenu de loyers trop élevés et de l'évolution de la structure des ménages.

2.3. - La politique de l'habitat et les actions engagées

♦ Encadrer l'évolution du parc : le PLH

Par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 1994, la Ville de Vincennes a approuvé un Programme Local de l'Habitat. Ce programme couvrait l'ensemble de la commune et devait permettre à la commune de définir les orientations et actions à entreprendre en matière de réalisation de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991. L'enjeu du PLH était d'étoffer le parc social au sein de la commune afin de préserver et d'accroître la diversité de l'habitat et les équilibres des quartiers.

¹ Étude pré-opérationnelle de l'OPAH – Diagnostic et propositions, PHI Architecture, Codal Pact 94, novembre 2002.

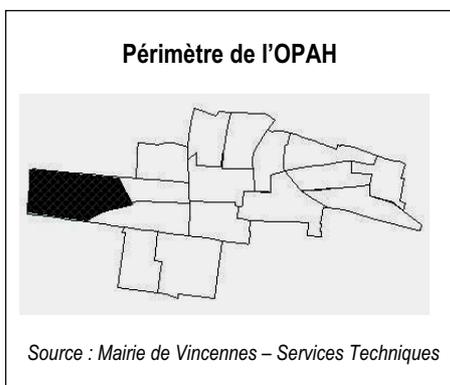
² Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

Afin de réaliser ces objectifs, la Ville a signé avec l'Etat, la Région, le Département et la Caisse d'Allocations Familiales un programme triennal de construction de 220 logements sociaux. Cet objectif a été atteint fin 1997 et sur les bases du même PLH, un nouvel engagement triennal a été pris le 30 septembre 1998.

Le PLH n'a pas été révisé, il est donc caduc aujourd'hui. Depuis la fin des deux engagements triennaux, la construction de logements sociaux s'est poursuivie dans le cadre des opérations immobilières actuellement en cours sur le site de l'ancienne gare de marchandises (Domaine du Bois), par le conventionnement lors de la réhabilitation de certains logements privés et par la réalisation de différentes opérations diffuses.

◆ Améliorer le parc : l'OPAH

Le 6 janvier 2003, la Ville de Vincennes, l'État et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ont signé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la période de janvier 2003 à décembre 2006. Contrairement aux périmètres retenus par les études pré-opérationnelles, l'OPAH ne concerne que les immeubles ou logements du parc privé construits antérieurement à 1948 du quartier Ouest de Vincennes.



Ce quartier, témoignage du développement urbain de Vincennes au-delà du centre historique, a conservé sa structure parcellaire et bâtie d'origine. Il présente un tissu urbain diversifié et homogène où se côtoient différents habitats individuels (villa, pavillon et maison de ville) et immeubles collectifs anciens de différents types. Les études pré-opérationnelles ont fait apparaître une forte vacance de certains logements et une forte présence de ménages, et/ou de copropriétés en difficulté.

Les enjeux pour la ville de Vincennes s'articulent autour de deux axes d'intervention : la résorption de l'habitat insalubre et indigne, la requalification de l'habitat ancien.

L'OPAH vise donc à :

- lutter contre l'insalubrité ;
- requalifier les copropriétés en difficulté ;
- améliorer le confort des logements ;
- favoriser les travaux de remise en état des immeubles ;
- maintenir des loyers accessibles ;
- contribuer à la création de logements conventionnés (cadre du Programme Social Thématique) ;
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine ;
- aménager et requalifier les espaces publics ;
- remettre sur le marché des logements vacants.

Le périmètre comprend 2 200 logements (320 immeubles) dont 220 sont vacants. En terme chiffré, l'OPAH vise à :

- réhabiliter 150 logements ;
- réhabiliter 32 immeubles représentant 220 équivalent-logements ;
- inciter à l'amélioration de trente logements loués en loyers modérés ;
- remettre quinze logements vacants sur le marché.

En terme technique, l'OPAH apporte des conseils gratuits (techniques, juridiques et financiers) aux propriétaires et des financements exceptionnels pour les travaux d'amélioration de l'habitat et de ravalements.

Un premier bilan de l'OPAH a été publié en novembre 2004. Ainsi, depuis sa mise en œuvre, 293 propriétaires ont pris contact avec l'OPAH, 73% d'entre eux étant des propriétaires occupants et 27% des propriétaires bailleurs, ainsi que 17 locataires. Concernant les immeubles, 84 projets de travaux ont été identifiés dans le périmètre, dont 72% combinent plusieurs interventions. Quatre chantiers de ravalement ont déjà pu être réalisés ainsi qu'une rénovation de couverture, une installation d'ascenseur... Concernant les logements, 55 projets de travaux ont été identifiés, tels que la mise aux normes de l'électricité, le changement de fenêtres, des travaux de plomberie, la création de salle de bains, l'éradication des peintures au plomb...

♦ Lutter contre l'habitat dégradé, insalubre et indigne : PST, EHI et MOUS

L'OPAH s'articule avec ces dispositifs de résorption de l'habitat insalubre, dont certains couvrent l'ensemble du territoire de la commune.

Le Programme Social Thématique, signé le 11 juillet 2003 pour une période de trois ans, est une convention entre la Commune, l'Etat et l'ANAH. Elle vise à aider la réalisation de travaux d'amélioration des logements loués par leur propriétaire à travers l'obtention d'aides spécifiques si les loyers de ces logements sont conventionnés par la suite. L'objectif est de réhabiliter 25 logements destinés à être loués à des personnes ou des familles relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Le PST concerne l'ensemble de la commune. Le financement de l'opération est assuré par la commune et par l'ANAH.

La convention pour l'Éradication de l'Habitat Indigne a été signée le 08 avril 2003 entre la Ville de Vincennes et l'Etat pour une durée de cinq ans. Elle a pour objectif de réduire le nombre de logements potentiellement ou déjà insalubres sur l'ensemble du territoire communal.

En terme d'actions, cette convention prévoit un repérage systématique des situations d'habitat indigne au titre de l'insalubrité (dont le saturnisme), une animation et un suivi des dispositifs incitatifs mis en place dans le cadre de l'OPAH, mais aussi d'une convention de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) spécifique à l'éradication de l'habitat insalubre, et diverses actions administratives de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est de traiter au moins 30 logements par an dont 70% au titre de la résorption du risque d'accessibilité au plomb et 30% au titre de la résorption de l'insalubrité.

La convention de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale est spécifique à la lutte contre l'insalubrité. Signée le 11 juillet 2003 par la Ville et l'Etat, elle porte sur la mise en place d'un dispositif de traitement de l'insalubrité diffuse d'immeubles ou partie d'immeubles appartenant au parc résidentiel privé. Son objectif est de contribuer à l'aboutissement de quinze opérations par an de sortie d'insalubrité, la MOUS devant être reconduite annuellement entre chaque partenaire. La convention expose les moyens mis en œuvre pour définir un programme d'intervention adapté à l'éradication de l'habitat insalubre et prévoit un dispositif de médiation auprès des propriétaires, ainsi que la mise en place d'un accompagnement social des locataires pendant la durée de réalisation des travaux, dont un dispositif de relogement provisoire.

2.4. – Un marché immobilier dynamique mais sélectif

♦ Un marché de la construction neuve dynamique

Malgré l'urbanisation totale du territoire communal et la forte densité, 22 825 habitants /km², le tissu résidentiel connaît une évolution notable.

Entre 1990 et 2001, 1 441 logements à 97% collectifs ont été construits.

Logements commencés												
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
individuel	0	2	4	3	2	4	5	2	1	12	2	4
collectif	232	156	77	136	58	199	51	73	133	283	78	64
Total	232	158	81	139	60	203	56	75	134	295	80	68

Sources : DREIF / Sitadel

La création de nouveaux logements procède de différents modes opératoires : la réhabilitation de logements anciens, le changement de destination et la rénovation urbaine.

- La réhabilitation

La réhabilitation de logements anciens constitue un mode d'intervention rare et difficile à quantifier dans la mesure où cela consiste à intervenir sur des immeubles ou parties d'immeubles résidentiels pour créer ou recréer des logements. La réhabilitation, permet à l'issue de travaux d'amélioration du confort ou de mises aux normes (sanitaires, électricité, plomberie,...) de réintroduire dans le parc résidentiel des logements vacants, car souvent anciens et vétustes sans modifier les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti.

- Le changement de destination

Le changement de destination consiste à transformer des locaux commerciaux ou artisanaux en logements. Bien qu'occasionnel, ce procédé tend à se développer. Ce phénomène perceptible notamment dans le quartier Ouest, secteur Renon / Laitières est indicateur d'une relative difficulté de l'activité commerciale.

- La rénovation urbaine

La rénovation urbaine consiste à démolir puis à reconstruire. A Vincennes, les opérations de rénovation urbaine prennent deux formes distinctes : la rénovation lourde et les rénovations urbaines ponctuelles.

Les rénovations urbaines lourdes concernent généralement la restructuration d'un îlot complet ou d'un ensemble d'îlots. La dernière opération de rénovation d'importance, achevée au début des années 1990 concerne l'opération du Parc du Château réalisée sur le site des anciennes usines Kodak. Cette restructuration complète du site a donné naissance à un nouveau quartier multifonctionnel, le quartier des Vignerons : 475 logements, 28 400 m² de bureaux, une école maternelle, une salle de sport, une bibliothèque,...

La réalisation en cours du Domaine du Bois de Vincennes relève de ce même mode d'intervention urbaine. Le nouveau quartier du Domaine du Bois prend place sur une friche industrielle occupée par les anciens entrepôts de la SERNAM. Cette opération dynamise de manière conséquente la construction neuve à Vincennes. Sur 46 361 m², l'opération porte sur la création d'un nouveau quartier de ville doté d'une véritable mixité urbaine :

- 540 logements dont 44 maisons individuelles ;
- des équipements publics : une école maternelle de cinq classes, une école élémentaire de sept classes, une crèche de quarante berceaux et une halte garderie de trente places, un local polyvalent, un complexe sportif et une salle d'activités ;
- près de 10 000 m² de bureaux ;
- un EHPAD ;
- une résidence étudiante ;
- un centre de secours.

A ceci s'adjoint la réalisation de la voirie de desserte interne et le traitement des espaces publics avec notamment : la création d'un espace vert le long de la voie de chemin de fer, d'un square public au centre du quartier, des alignements d'arbres.

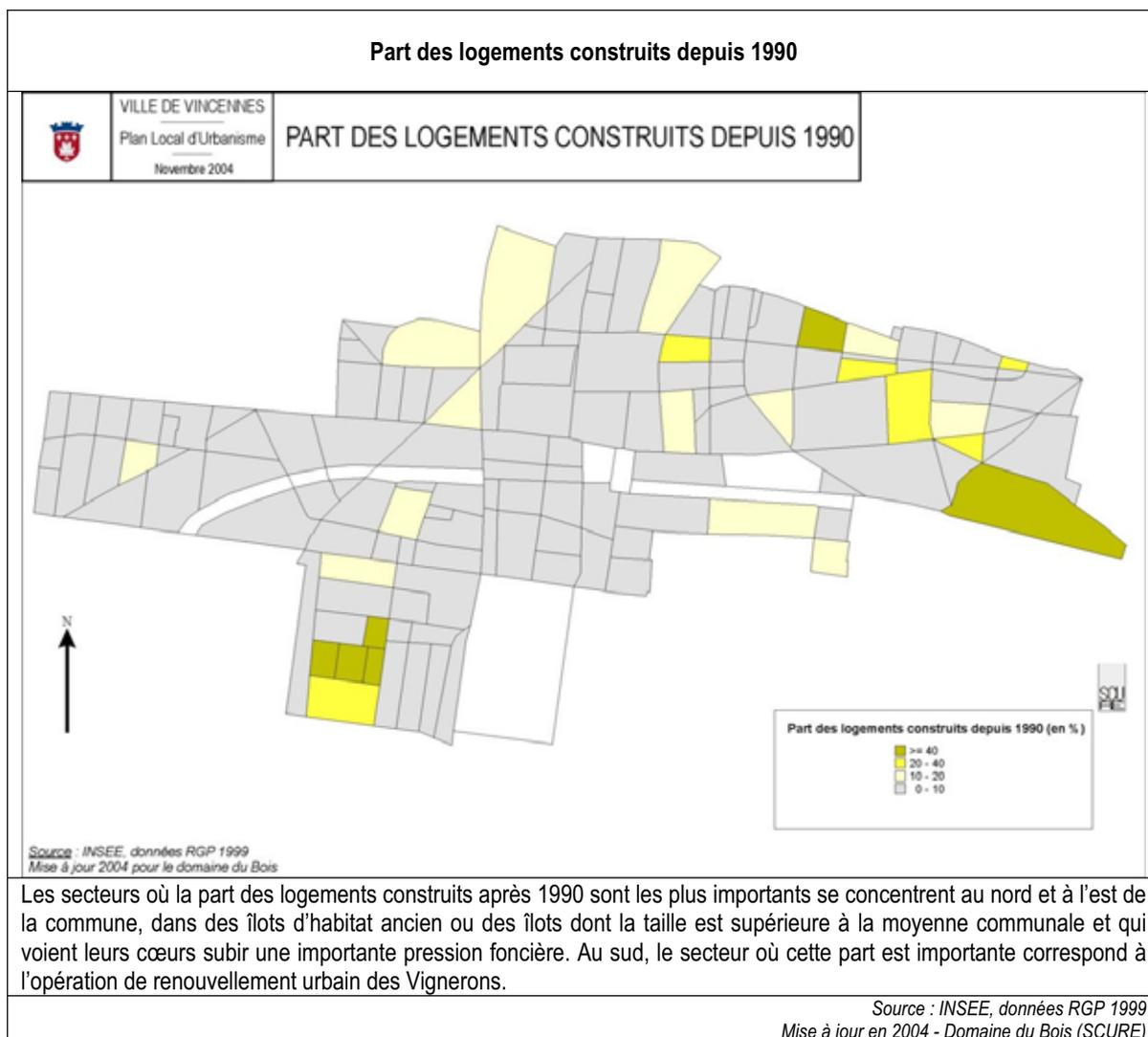


Source : Mairie de Vincennes – Services techniques

Compte tenu de la pénurie de foncier et de la raréfaction des grandes emprises industrielles, ce type d'opération devrait disparaître au profit de rénovations urbaines ponctuelles.

Ces rénovations ponctuelles se réalisent au gré des opportunités foncières, en substitution d'un bâti ancien, souvent à vocation économique (entrepôts, locaux artisanaux, etc.). Ces opérations, disséminées sur l'ensemble du territoire communal s'inscrivent sur le parcellaire originel et ne sont que très rarement attachées à des remodelages fonciers tels que des regroupements parcellaires. Ainsi, la forme des parcelles étroites et allongées permet de construire en second front.

Ce mode opératoire s'est généralisé au cours des années 1990, donnant naissance à une architecture caractéristique de cette époque de construction (cf. supra, les typologies bâties).





LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS (1994-2003)



PC délivrés entre 1994 et 1999

PC délivrés après 1999



540 logements
(délivrés entre novembre 2003
et décembre 2005)

1 foyer de travailleurs
immigrés de 43 chambres

◆ Un marché du logement confronté à une hausse de la pression foncière

Le marché immobilier vincennois s'inscrit parfaitement dans les tendances observées à Paris et dans la petite couronne. Les prix ont connu une progression constante depuis 1999 puisque l'offre est peu nombreuse. Selon l'étude de la conjoncture de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, les prix pratiqués sur l'ensemble du Val-de-Marne ont progressé de 13,1% entre le troisième trimestre 2002 et le troisième trimestre 2003, le prix moyen dans l'ancien étant de 2 200 € / m².¹ Le marché immobilier vincennois présente donc les caractéristiques parisiennes et départementales d'un marché proche de la saturation. Ainsi, dans le Val-de-Marne, le volume des transactions a diminué de 0,4% entre 2002 et 2003.

Localement, le marché de l'immobilier connaît des disparités territoriales. Ainsi, les prix les plus élevés se situent aux abords du bois (en moyenne 5 300 € le m²), à proximité du château (en moyenne 3 600 € le m²) et au centre-ville (entre 3 500 et 4 200 € le m² pour un appartement rénové, à proximité des transports en commun et des commerces), tandis que les prix les moins élevés se retrouvent vers Fontenay, dans le quartier Est (en moyenne entre 2 300 et 2 700 € le m²) et dans le quartier Ouest (autour de 2 600 € le m² dans l'ancien à rénover).

L'attractivité de Vincennes qui repose sur la proximité de Paris, la présence du bois, la qualité de la desserte par les transports en commun, la présence d'une activité commerciale intense et le niveau d'équipements de la commune garantit le maintien de la demande de logements sur la commune. Cette forte demande couplée à l'absence de foncier disponible se traduit par une forte pression foncière qui se répercute sur les prix au mètre carré. Ainsi entre le troisième trimestre 2003 et le troisième trimestre 2004, les prix ont augmenté de 12,8%².

Le marché immobilier est très tendu. Nombre de demandes ne peut être satisfait, malgré une rotation importante dans le parc (notamment dans les quartiers Nord et Est, les moins attractifs)³. Cette situation se traduit par des délais de vente extrêmement courts (environ 2 mois) et des mises en location quasi immédiates.

Une baisse brutale des prix est à exclure pour les années à venir. En effet le marché est moins spéculatif que dans les années 1990 et 1991⁴.

¹ *L'hebdomadaire du Val de Marne*, jeudi 4 mars 2004, n°176.

² *Challenges*, novembre 2004

³ *Intervenir sur le parc privé à Vincennes*, PHI Architecture, Codal - Pact 94, décembre 2001.

⁴ La Chambre des notaires de Paris, in *Parisobservateur*, 2003

Un parc résidentiel en mutation

Bilan

- Une augmentation constante du parc de logements qui atteint 26 148 unités en 1999 occupées à 51,3% par des locataires.
- Un parc ancien (3/5 date d'avant 1948) caractérisé par la petite taille des logements et la persistance de nombre de logements inconfortables (11,5%) avec une tendance au rééquilibrage du nombre de grands logements.
- Une vacance importante (10,4%) évaluée au double du taux classique.
- Un habitat diversifié malgré un faible taux de logements sociaux (5,77% des résidences principales). A ces logements s'ajoute un parc social de fait (1883 logements) qui participe à une certaine mixité sociale mais ne répond que partiellement aux exigences de décence des logements.
- Un marché immobilier tendu et sélectif.
- Une production de logements importante dans un contexte de pénurie foncière (+ 1 441 logements entre 1990 et 2001).

Enjeux et Perspectives d'évolution

- L'évolution de la structure du parc immobilier, dans le sens d'une augmentation de la part des grands logements, a une incidence directe sur la composition des ménages. Cela s'est notamment traduit au cours des années 1990 par l'accueil de familles avec enfants. Si cette évolution de la structure du parc devait se poursuivre, même à un rythme ralenti, les effets induits en terme notamment d'adaptation de l'offre en équipements publics devront être évalués.
- Le parc social de fait, l'habitat ancien et dégradé accueille généralement des populations modestes. L'intervention sur ce segment du parc pose la question des populations occupantes et donc a des incidences en terme de mixité sociale. La nécessité de réaliser des logements sociaux est avérée au regard de ce constat, de la demande toujours plus importante et de la faiblesse du taux de logements sociaux (6,68% en janvier 2006).
- Après la réalisation des 540 logements programmés dans le Domaine du Bois, le contexte de pénurie foncière contraindra la création de programmes de cette ampleur. Cela se traduira probablement par un ralentissement conséquent de la construction neuve dynamisée depuis le début des années 1990 par d'importants programmes. Au début des années 1990, la construction de 475 logements dans le Parc du Château représentait 52% de l'augmentation du parc de résidences principales enregistrée entre 1990 et 1999.

3. - Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population

3.1. – Des évolutions convergentes

Entre 1975 et 1990, les rythmes de croissance démographique et du parc de logements sont inversés. Alors que la population diminue, le parc résidentiel croît. Ce n'est qu'à partir de 1990, que les rythmes de croissance s'accordent.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution démographique	-3,10%	-1,40%	3%
Evolution du parc de logements	6,60%	3,30%	3%

Entre 1975 et 1990, ce processus résulte de l'effet conjugué :

- d'une augmentation exponentielle de la vacance dans le parc de logements : +172,22% entre 1968 et 1999 (environ 1700 logements), avec des phases d'accélération entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990 ;

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution de la vacance	64,39%	13,85%	33,44%	9,00%

- du desserrement des ménages, ou diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales. Ce phénomène national résulte de l'augmentation du nombre des divorces, des familles monoparentales, des célibataires, etc.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,29	2,1	1,9517	1,9456	1,9439

A partir de 1990, les croissances du parc résidentiel et de la population sont identiques. Cela s'explique en partie par le ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants et la stabilisation du nombre moyen de personnes par résidence principale.

3.2. - Construction neuve et renouvellement urbain

- L'utilisation de la construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique :

- elle participe au renouvellement du parc immobilier de la commune, lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens ;
- elle permet d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Le « point mort » correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour assurer le maintien du niveau démographique. Ainsi, sur une période donnée, si le nombre de constructions neuves est supérieur au point mort, cela indique une augmentation de la population. A l'inverse, une production de logements inférieure au point mort a pour conséquence une baisse démographique.

Année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Total
1991	2	1	439	0	442
1992	1	5	47	0	53
1993	0	0	183	0	183
1994	1	1	128	0	130
1995	0	6	219	0	225
1996	0	2	27	0	29
1997	3	1	154	0	158
1998	0	11	162	0	173
1999	2	1	236	0	239
2000	1	0	91	0	92
2001	3	51	582	43	679
2002	2	7	80	96	185
2003	0	0	61	0	61
2004	1	2	20	0	23

Source : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux, SITADEL

Selon la base de données SITADEL, sur la période intercensitaire 1990-1998, 1 393 logements ont été construits¹, entre 1999 et 2004, 1 279 logements ont été construits.

- Les logements utilisés pour le desserrement des ménages

Le renouvellement des ménages, qui nourrit la croissance démographique est permis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution (même mineure) de la taille moyenne des ménages.

Les hypothèses étudiées dans le tableau ci-après font apparaître que si le parc résidentiel de Vincennes était resté stable entre 1990 et 1999, la commune aurait perdu **37 habitants** (41 858 – 41 895 (pop en 1990)) au titre du desserrement des ménages.

¹ Pour la construction neuve, la période de référence s'étale de 1990 et 1998 (source DREIF / Sitadel) afin de disposer de valeurs comparables à celles du recensement INSEE effectué en mars 1999.

		INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de résidences principales
1990	population des ménages	41 895	
	résidences principales	21 533	
	taux d'occupation des résidences principales	1,9456	
1999	population des ménages	43 357	41 858
	résidences principales	22 303	21 533
	taux d'occupation des résidences principales	1,9439	1,9439

- Les logements utilisés par le renouvellement urbain

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de Vincennes est passé de 25 245 à 26 148, soit une augmentation de 903 logements. Ainsi, sur les 1 393 logements construits, 490 (1393 - 903) logements ont servi au seul renouvellement du parc immobilier (c'est-à-dire à la compensation des logements détruits).

En 2005, le nombre de logements correspondant aux résidences principales est de 24 414 selon l'enquête annuelle 2004-2005 de l'INSEE.

- Le desserrement des ménages

A population égale entre 1990 et 1999 (population des ménages en 1990 : 41 895), le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à 19 (population en 1990 / nombre d'occupant par ménage en 1999 = nombre de résidences principales nécessaires en 1999 ; puis nombre de résidences principales en 1990 – nombre de résidences principales nécessaires en 1999).

- L'évolution des logements inoccupés

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette portion du parc a tendance à se résorber très légèrement : -7 logements.

- Le point mort

Construction neuve	1393
Renouvellement	490
Desserrement	19
Évolution des logements inoccupés	-7
Point mort (renouvellement + desserrement + évolution logements inoccupés)	502
Point mort / construction	36%

Ainsi, sur la période intercensitaire, 502 logements (soit environ 55 par an) ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 1990.

Différents paramètres d'évolution population/logements

Le renouvellement du parc

Compte tenu de l'ancienneté du parc, du taux relativement élevé de logements inconfortables, il est fort envisageable que le rythme de renouvellement du parc se poursuive dans les années à venir.

Entre 1990 et 1998, 375 logements ont été renouvelés. On peut donc évaluer qu'entre 1999 (date du dernier recensement) et 2015, 666 logements devraient être renouvelés. Ces logements renouvelés ne contribuent pas à augmenter le parc de résidences principales puisqu'ils se substituent à des logements anciens.

Les besoins en desserrement : 3 hypothèses

➤ Hypothèse de maintien du taux moyen d'occupation des logements

En 1999, le nombre moyen de personnes par résidence principale à Vincennes s'établissait à 1,94. Ce chiffre était largement en deçà des moyennes nationales, régionale et départementale qui s'élevaient à 2,4.

Il est donc possible d'envisager le tassement du processus de desserrement des ménages qui à Vincennes est déjà passé en dessous de la barre de deux personnes par ménage.

Dans cette hypothèse, le besoin de logements nouveaux pour répondre au desserrement des ménages serait nul.

➤ Hypothèse de baisse du taux moyen d'occupation des logements

A Paris, le taux d'occupation des logements est descendu à 1,87.

Dans l'hypothèse où Vincennes atteindrait un taux de 1,90 (chiffre établi par l'INSEE dans le recensement 2004-2005), à population équivalente à celle de 1999, il serait nécessaire de construire plus de 500 logements nouveaux.

	1999	2015
Population des ménages	43 357	43 357
Taux d'occupation des résidences principales	1,94	1,90
Résidences principales	22 303	22 819
Nombre de logements à construire		516

➤ Hypothèse d'une augmentation du taux d'occupation moyen des logements

Si l'on prend l'hypothèse que Vincennes atteigne un taux d'occupation identique à celui de Saint Mandé, soit 2,04, alors à moyen terme, Vincennes verrait sa population augmenter d'environ 2000 habitants.

Cependant, compte tenu de la petite taille des logements ainsi que des tendances nationales observées, cette hypothèse paraît peu plausible.

Le recensement annuel de l'INSEE (2004-2005) semble accrédité l'hypothèse d'une baisse d'occupation des logements à 1,90.

Le nombre de résidences principales a augmenté entre 1999 et 2005 de 2000, soit une augmentation de 9% contre une augmentation de 7% de la population.

Les effets du desserrement sur la croissance démographique

Le nombre de logements nécessaire à un accroissement démographique dépend du maintien ou non du taux d'occupation des logements.

	Maintien du taux d'occupation des logements à 1,94		Baisse du taux d'occupation des logements à 1,90		
	1999	2015		2015	
Population des ménages	43 357	46 000	48000	46 000	48 000
Résidences principales	22 303	23 711	24 742	24 210	26 666
Logements à construire		1 408	2 439	1 907	4 363

La réalisation de 540 logements dans le Domaine du Bois devrait permettre d'accueillir 1200 à 1500 personnes. Il faut noter que dans cette opération, la typologie des logements construits, en moyenne plus grands que dans le reste du parc, conduira à un taux d'occupation des logements supérieur à 1,94 correspondant à la moyenne communale.

La prise en compte de la vacance

Le nombre de logements vacants à Vincennes est particulièrement élevé (2 714 logements), soit un taux supérieur à 10%, alors que le taux classique est d'environ 6%.

Dans l'hypothèse où le taux de logements vacants reviendrait à ce niveau, plus de 1 000 logements seraient remis sur le marché, avec pour corollaire une augmentation de près de 2 000 habitants. Cette hypothèse semble avérée par les chiffres du recensement annuel de l'INSEE (2004-2005) qui montrent une augmentation du parc de logements depuis 1999 de 932 (+3,6 %) alors que le nombre de résidences principales augmente de 2000 (+ 9%)

La prise en compte du recensement de 2004-2005

Le recensement annuel de l'INSEE 2004-2005 tend à montrer que l'augmentation de la population a été très rapide entre 1999 et 2005 au regard notamment des opérations nouvelles et de la remise sur le marché de logements vacants. Toutefois, l'hypothèse de 46 000 habitants en 2015 n'est pas remise en cause fondamentalement dans la mesure où le taux d'occupation par logement est en baisse et que le foncier disponible sur le territoire ne permet plus de réaliser d'opérations importantes.

CHAPITRE 3 - L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

1. - La population active

1.1. - Les caractéristiques de la population active

♦ L'évolution et la composition de la population active

La population active a enregistré une hausse substantielle entre les deux derniers recensements de la population : +4,9%¹.

Evolution de la population active			
	1982	1990	1999
Population active	22 160	22 208	23 292
Evolution		0,2%	4,9%

Cette évolution résulte en grande partie de l'arrivée de nouveaux vincennois qui participent au rajeunissement de la population communale et donc à une augmentation de la population en âge de travailler en compensation à une proportion importante de personnes âgées retraitées. De plus les nouveaux arrivants sont généralement double-actifs.

Les composantes de la population active				
	Hommes		Femmes	
1982	11 438	51,60%	10 722	48,38%
1990	11 230	50,56%	10 978	49,43%
1999	11 642	49,98%	11 650	50,01%

Cette augmentation de la population active s'accompagne d'une croissance continue de l'activité féminine, alors que l'activité masculine, comme à l'échelle nationale, se stabilise.

- Le taux d'activité²

Le taux d'activité des 20-59 ans			
	1982	1990	1999
Hommes	91,1%	90,0%	91,0%
Femmes	77,0%	81,7%	83,9%
Total	83,7%	85,7%	87,3%
Saint-Mandé	78,9%	81,8%	84,3%
Val de Marne	82,3%	83,3%	84,4%

Vincennes a traditionnellement un **taux d'activité (87,3%)** supérieur aux moyennes locales et départementales.

Ce taux est en constante augmentation, chez les hommes comme chez les femmes.

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

² Le taux d'activité mesure la part de personnes actives (occupées ou pas) sur la population totale. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

En 1999, la commune comptait 9,9% de chômeurs, ce qui reste en deçà de la moyenne départementale (11,8%), mais marque une nette augmentation : +41,5% entre 1990 et 1999. Depuis 1999, le nombre de chômeurs s'est stabilisé.

		Profils des chômeurs					
		Hommes		Femmes		Ensemble	
Données INSEE RGP 1999	1982	654	5,71%	800	7,46%	1454	6,56%
	1990	737	6,56%	829	7,55%	1566	7,05%
	1999	1 134	9,74%	1 083	9,29%	2217	9,51%
ANPE	Sept. 2003					2110	
	Fév. 2004					2294	
	Juil. 2004					2237	

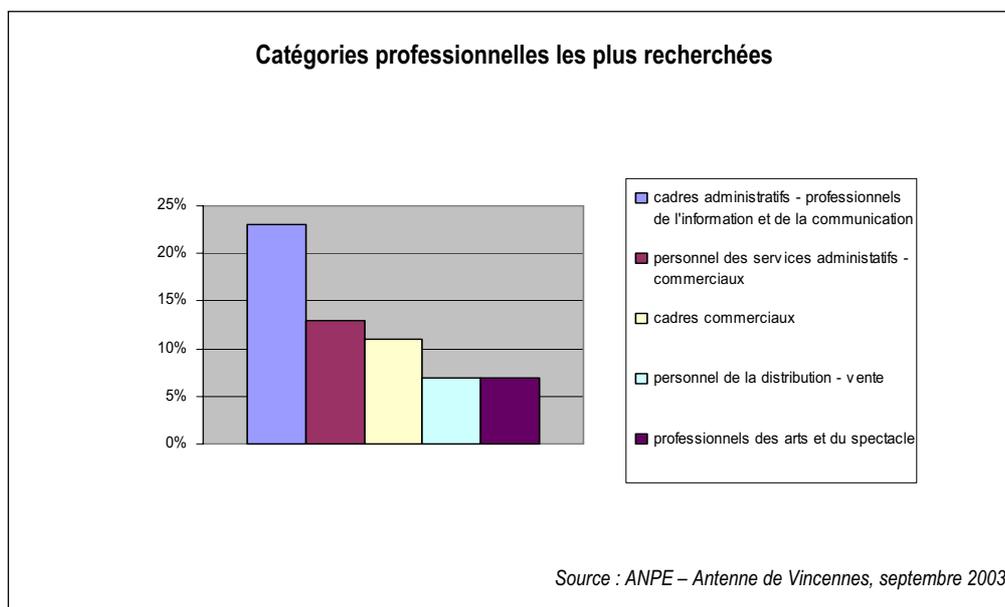
Précédemment, les femmes étaient les premières victimes du chômage, avec un taux supérieur à la barre des 7%, c'est-à-dire au delà de la moyenne communale. Entre 1990 et 1999, la situation est inversée. Le taux de chômage des hommes a enregistré une progression plus importante que celui des femmes, en gagnant plus de trois points.

◆ **Le chômage**

En 1999, le chômage touchait prioritairement les jeunes, près de 34% avaient entre 25-35 ans (contre 31% dans le département), pour une longue durée : la moitié des chômeurs était à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an.

Selon l'ANPE, entre septembre 2002 et septembre 2003, le chômage des 25-49 ans augmente fortement + 10% et il est de plus en plus de longue durée : le nombre de chômeurs de longue durée 2 – 3 ans augmente sur cette période de 42%.

En septembre 2003, 50% des chômeurs sont employés, 32% sont cadres.

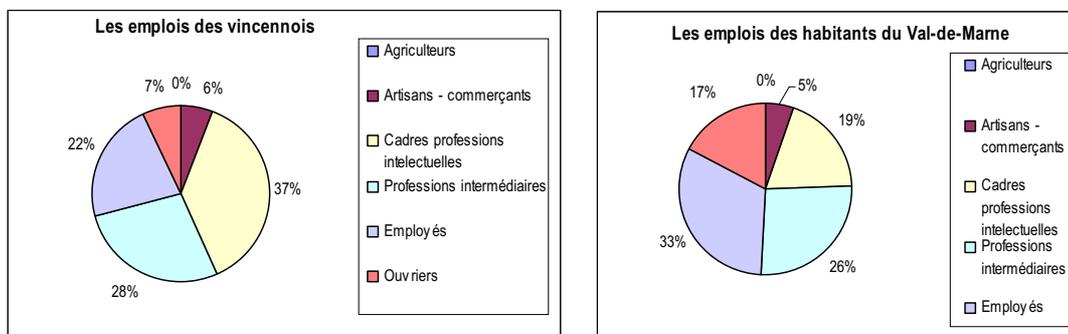


Les demandeurs d'emploi recherchent majoritairement des fonctions d'encadrement, en particulier dans le domaine de l'information et de la communication.

1.2. - Les secteurs d'emplois

◆ La structure des secteurs d'emplois

Sur les 21 075 Vincennois ayant un emploi, 86% occupent un emploi tertiaire.



Les professions d'encadrement, notamment les cadres et professions intermédiaires sont largement majoritaires, 65 % soit plus de deux actifs sur trois, contre moins de la moitié à l'échelle du Val-de-Marne. Aussi, les cadres sont particulièrement surreprésentés à Vincennes. Ils représentent près de deux actifs sur 5 et près de la moitié moins dans le département.

◆ Les lieux d'emplois des Vincennois

La ville de Vincennes est dominée par l'activité résidentielle. Malgré un tissu économique dynamique (cf. infra), un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs persiste. Le taux d'emploi, qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Vincennes et le nombre d'actifs vincennois ayant un emploi s'établit à 0,65 (15 090 / 23 292). Ainsi, Vincennes dispose de 2 emplois pour 3 actifs.

Ce faible taux est renforcé par une diminution constante du nombre d'actifs habitant Vincennes et y travaillant : **les actifs stables ne représentent plus que 14,38 %** de la population active ayant un emploi (1 actif vincennois sur 7 travaille à Vincennes) contre 23,8% en 1982, et en moyenne 20,3% dans le département.

Actifs vincennois travaillant à vincennes		
	Nombre	Part des actifs vincennois ayant un emploi à vincennes
1982	4937	23,84%
1990	4774	23,13%
1999	3031	14,38%

Cette évolution a deux causes :

- la fermeture des grands sites industriels (les usines Kodak Pathé), le départ d'entreprises tels que récemment la RATP et la disparition d'activités artisanales au profit de logements même si ces entreprises n'employaient pas que des vincennois ;
- une plus grande mobilité des travailleurs, en particulier des cadres (en proportion les cadres ne sont en effet que 13% à travailler à Vincennes) dont les entreprises sont implantées dans les principaux pôles d'emplois de Paris et de la proche couronne (tel que la Défense, etc.) et qui recherchent une qualité de vie qu'offre Vincennes avec différentes aménités dont la présence du bois. Les pôles d'emplois extérieurs au département sont les plus attractifs : exceptés les Vincennois qui travaillent dans la commune, seulement 12 % des actifs travaillent dans le département du Val-de-Marne. Ils sont en revanche 72% à travailler dans le reste de la Région Ile-de-France.

Cette situation implique de nombreuses navettes domicile - travail (cf. infra).

En outre, l'arrivée de grandes entreprises telle que Essilor (5 à 6 000 emplois) n'a pas permis de rehausser de façon significative le taux d'emploi car nombre d'employés n'habitent pas à Vincennes.

2. - Le tissu économique vincennois

2.1. – Les emplois vincennois

Au dernier recensement de la population (1999), Vincennes comptait 15 190 emplois, très majoritairement dans le secteur tertiaire (90,3 %), contre 5,8% dans le secteur industriel et 3,7 % dans la construction.

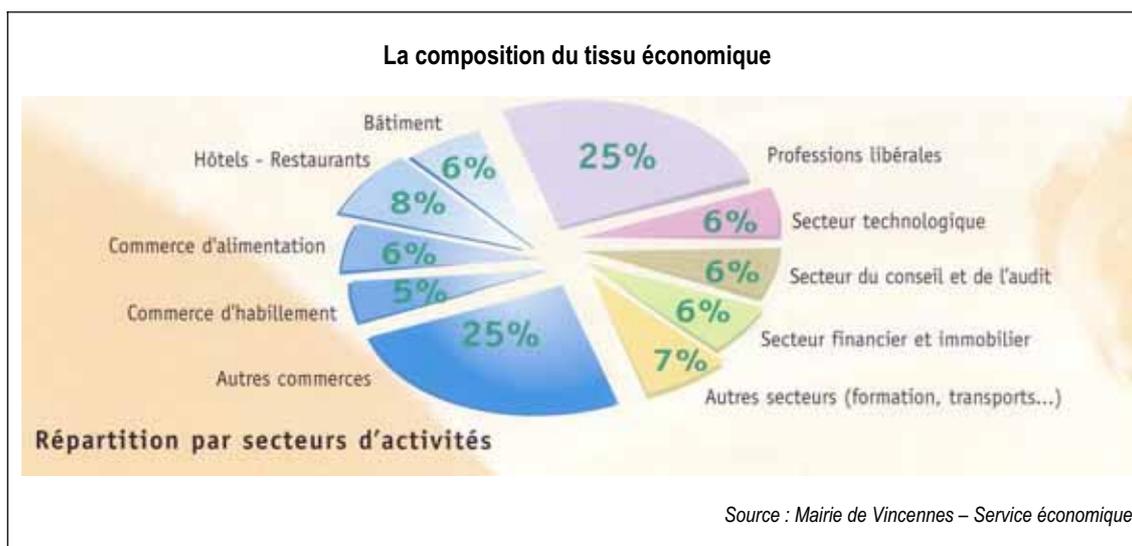
Les emplois d'encadrement représentent 20 % : 12% de cadres en entreprises et 7,6% dans le secteur public.

Les professions intermédiaires représentent également 20%, viennent ensuite la fonction publique (10,9%) et les emplois dans le secteur commercial, 7,7%, répartis en 4% de commerçants et 3,7% employés de commerces.

2.2. – Les entreprises vincennoises

♦ Les composantes du tissu économique

Vincennes compte environ 2 500 entreprises dont près de 800 commerces et 660 artisans.



L'activité commerciale domine largement l'activité économique. Les professions libérales représentent un quart du tissu économique vincennois. Le reste du tissu économique est orienté vers les nouvelles technologies, le conseil ainsi que les secteurs de la finance, de l'immobilier et de la santé.

♦ La taille et la rotation des entreprises

Le tissu économique de Vincennes se caractérise par la petite taille des entreprises : plus de 75% d'entre elles comptent moins de dix salariés. C'est la plus forte proportion des communes de l'ACTEP.

Plusieurs facteurs l'expliquent :

- la domination du secteur tertiaire et notamment commercial qui se caractérise par la multiplicité de petites unités ;
- la densité bâtie et le morcellement foncier qui rendent difficile la réalisation de grandes opérations de bureaux ;
- la mixité fonctionnelle : qui se traduit par un nombre réduit de sites ou zones d'activités. En effet, les entreprises vincennoises sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal exceptés quatre sites ayant une plus grande concentration d'entreprises : l'opération de rénovation du Parc du Château qui comprend 28 000 m² de bureaux, le secteur avenue Aubert / rue de l'Égalité qui accueille notamment le groupe Essilor (9 000 m²), et prochainement le nouveau quartier du Domaine du Bois, où la construction d'un immeuble de bureaux de 9 000 m² est projetée. La cité industrielle implantée entre la rue de Fontenay et la rue de la Jarry, abrite aujourd'hui plusieurs artisans et artisans d'art, et quelques activités de services aux entreprises, sans que la totalité de l'espace ne soit occupée.

Taille des entreprises	
Moins de 10 personnes	75,95%
10 à 49 personnes	19,44%
de 50 à 500 personnes	4,41%
Supérieure à 500 personnes	0,20%

Sources : base Astrée du bureau van Dijk, oct 2000, in actep diagnostic territorial partagé, volet développement économique

Vincennes accueille cependant de grandes entreprises, telles que, Essilor, Robot-Coupe Magimix, les directions régionales de plusieurs banques (BRED, Crédit Lyonnais, etc.), la Compagnie Nouvelle des Conteneurs, le siège social de Marionnaud, l'IGPDE (agence de formation du ministère des Finances), le service national de la douane judiciaire et les fromageries Bel.

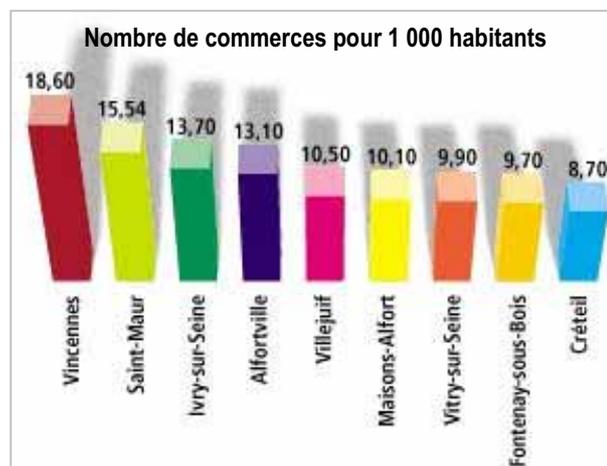
La petite taille des entreprises est sans doute en grande partie à l'origine de la forte rotation des entreprises. La dégradation de la situation de l'emploi (cf supra) avec le départ de grandes entreprises, cache néanmoins un dynamisme important en matière de création d'entreprises. Il se crée à Vincennes en moyenne 100 entreprises pour 10 000 habitants par an, ce qui s'inscrit dans la moyenne régionale mais reste supérieur à la moyenne nationale. Entre 1998 et 2003, l'ACTEP a calculé une augmentation de 8,8% du nombre d'établissements vincennois, ce qui s'inscrit parfaitement dans la moyenne des communes de l'association : 8,87%.

2.3. – Le tissu commercial

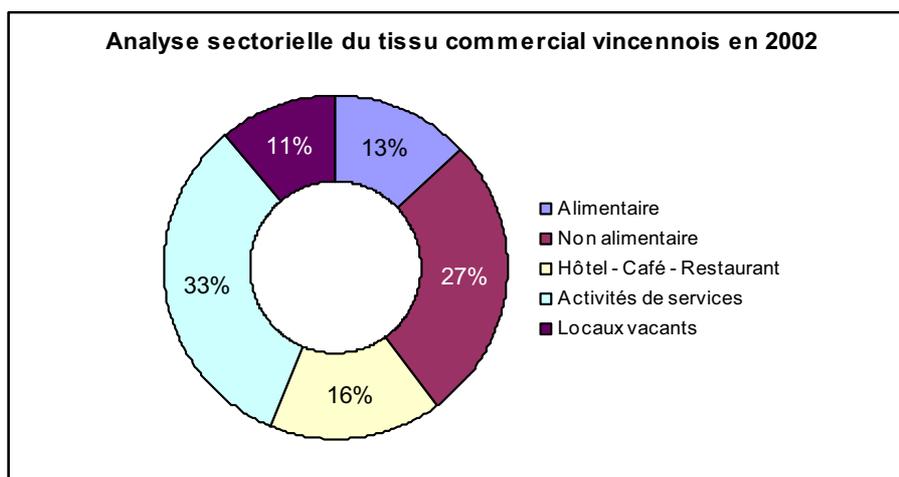
♦ La structure générale du tissu commercial

Avec plus de 900 commerces, Vincennes propose le taux d'équipement commercial le plus important du Val-de-Marne : **18,6 commerces pour 1 000 habitants**.

La ville dénombre 289 commerces et services de proximité : essentiellement les commerces de bouche, les restaurants, salons de coiffure, blanchisseries, etc. A ceux-ci s'ajoutent 544 commerces et services à destination des ménages : équipement de la personne, praticiens médicaux, agences immobilières, banques, etc. En 2002, Vincennes regroupe 976 commerces de moins de 300 m² et 10 surfaces commerciales de plus de 300 m².



Source : CCI de Paris Val de Marne, 1999



La diversité et la richesse du tissu commercial sont une particularité, qui constitue l'un des facteurs d'attractivité de Vincennes. L'aire de chalandise du tissu s'étend en effet bien au-delà des limites communales. La majorité de la clientèle des commerces vincennois vient des communes voisines. Vincennes est une des seules communes de la proche couronne parisienne à bénéficier d'une animation commerciale de ce type, qui se distingue nettement des pôles commerciaux environnants. En outre, le tissu commercial de la ville bénéficie du très bon niveau de desserte par les transports en commun.

◆ Les tendances observées

Entre les deux recensements réalisés par la CCI de Paris – Val-de-Marne en 1996 et 1999, plusieurs tendances touchent l'appareil commercial :

- une baisse du secteur alimentaire de 10,1%. Elle concerne plus spécifiquement les boucheries, poissonneries et crèmeries ;
- une baisse du secteur non alimentaire de 16,4%, en particulier les commerces liés à l'équipement de la personne et aux loisirs et culture ;
- une hausse des activités de services aux particuliers : +1,8%
- une stabilité du secteur de l'hôtellerie / café / restauration ;
- une hausse conséquente du nombre de locaux vacants : +25,3%.

Entre 1999 et 2002, ces évolutions se sont majoritairement confirmées, sauf en ce qui concerne la vacance. En effet, le nombre de locaux vacants a baissé de 8%, en partie du à la réaffectation de locaux commerciaux pour des activités professionnelles libérales (kinésithérapeute, vétérinaire...).

◆ La géographie de l'activité commerciale

L'appareil commercial de Vincennes est extrêmement dense et se répartit sur l'ensemble du territoire communal, sans que n'émerge une véritable spécialisation commerciale selon les secteurs.

Cependant, de plus fortes concentrations ou pôles commerciaux se dessinent :

- le centre-ville délimité par la rue de Fontenay, le cours Marigny, la rue de Montreuil et l'avenue de Paris ;
- le long des principaux axes : rue de Fontenay, rue Defrance, avenue de Paris, rue de Montreuil ;
- le long d'axes et autour de places : rue des Laitières/place Renon/place Bérault, rue Diderot et la place du même nom ;
- des pôles de quartier : rue de Montreuil et à l'angle de l'avenue Franklin Roosevelt et de la rue des Vignerons, à l'intersection du boulevard de la Libération et de la rue Defrance.

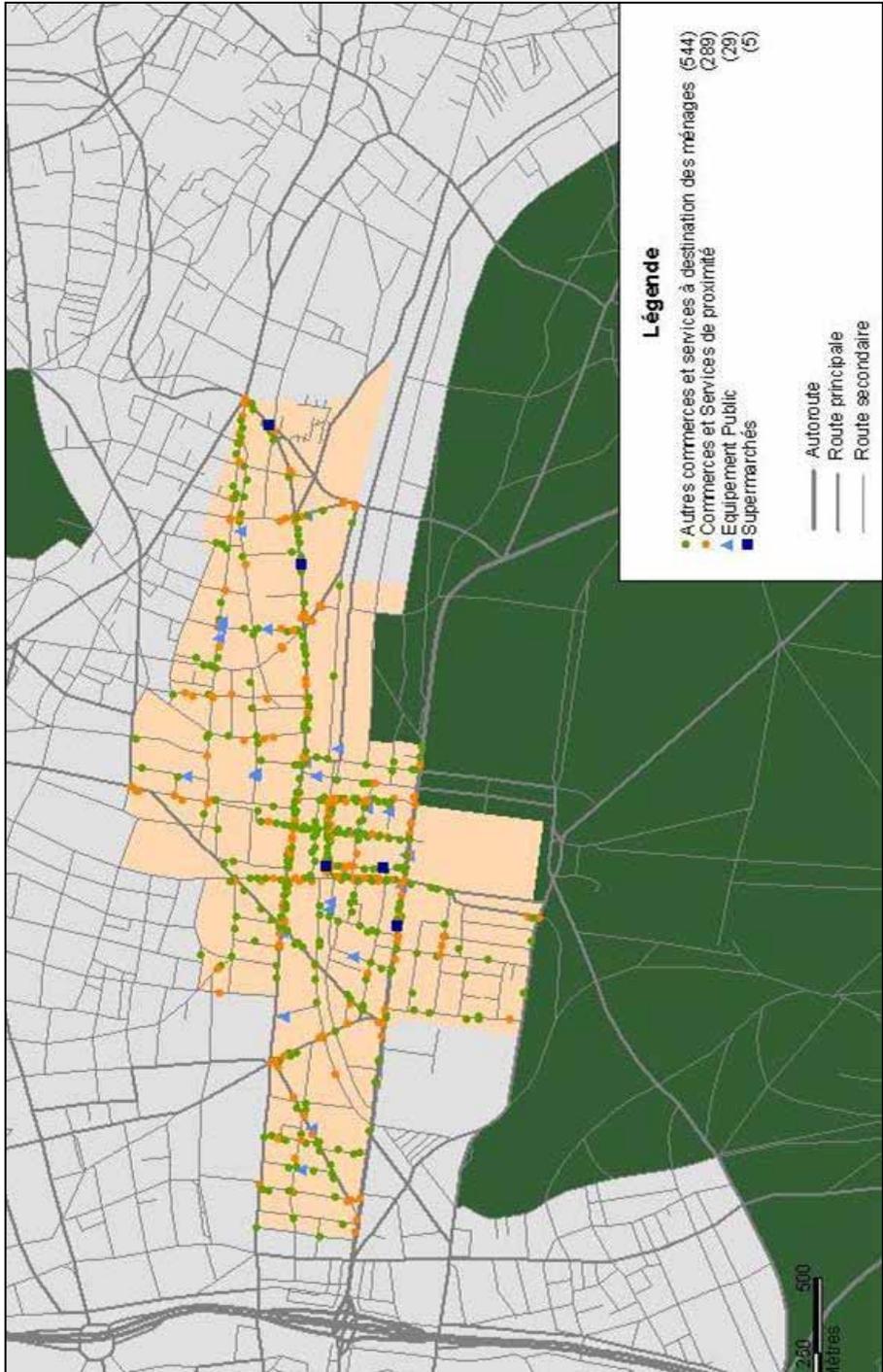


VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Mai 2004

Localisation des commerces et services de proximité à Vincennes



Source : DREIF – 1^{er} trimestre 2004

• **Le centre-ville**

Le centre-ville est compris dans un quadrilatère délimité par la rue de Fontenay, le cours Marigny, l'avenue de Paris et la rue de Montreuil.

Multifonctionnel et animé, ce secteur s'apparente à « un centre commercial à ciel ouvert ». Il se structure autour de la principale artère commerçante de la ville : la rue du Midi.

Près de 300 commerces sont réunis dans ce pôle.

Typologie des commerces : Centre-ville		
	1999	2002
Secteur alimentaire	12%	12%
secteur non alimentaire	45%	44%
Hôtellerie / café / restauration	10%	9%
Activités de services	27%	28%
Locaux vacants	6%	7%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Il a conservé une grande diversité commerciale, avec la présence de nombreux commerces de bouche de qualité. Ce maintien est sans doute lié à la présence d'une "locomotive commerciale" : l'enseigne Monoprix qui dispose rue du Midi / rue de Montreuil de 2 040 m² de vente.

Les commerces de bouche se situent essentiellement rue du Midi, rue de Fontenay et rue de Montreuil.

Sur les autres axes, le secteur non alimentaire domine, particulièrement les commerces liés à l'équipement de la personne (plus de 70 boutiques de prêt à porter en 2002). Ce pôle regroupait en 1999 également 24 commerces spécialisés dans l'équipement de la maison et 29 dans le secteur des loisirs et de la culture.

L'animation du centre-ville s'explique par la présence de nombreux cafés/restaurants (une vingtaine d'établissements).

Les activités de services regroupent d'une part les agences bancaires et les assureurs, et d'autre part, les services aux particuliers. En 2002, on dénombre 8 banques et 9 assureurs, soit 11% des commerces du centre ville. Les services aux particuliers (institut de soins et de beauté, services immobiliers...) représentent 17% de l'ensemble du pôle commercial.

Dans le centre-ville, la vacance des commerces bien que très faible, a augmenté légèrement entre 1999 et 2002.

La rue du Midi



Source : SCURE, avril 2004

• **Rue de Fontenay**

Le linéaire commercial de la rue de Fontenay s'étire sur l'ensemble de la rue avec des concentrations plus ou moins importantes. Le long de l'axe, s'égrènent 144 commerces. La séquence la plus commerçante se situe à hauteur du centre-ville, entre la rue Condé-sur-Noireau et la rue de Montreuil.

Sur cette séquence, les commerces alimentaires disparaissent progressivement.

Typologie des commerces : rue de Fontenay		
	1999	2002
Secteur alimentaire	14%	12%
Secteur non alimentaire	36%	35%
Hôtellerie / café / restauration	14%	14%
Activités de services	29%	32%
Locaux vacants	7%	7%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

En 2002, sur l'ensemble de la zone, les commerces non alimentaires dominent, avec 17 magasins spécialisés dans l'équipement de la personne et 13 dans l'équipement de la maison. On compte également 5 fleuristes et 5 librairies/papeteries/journaux.

Les activités de services sont nombreuses, notamment dans le secteur des agences où l'on compte 5 banques, 7 agences immobilières et 4 agences d'assurance. Ce secteur regroupe également des services automobiles représentant 3% de l'ensemble du pôle.

Le secteur Hôtellerie / Café / Restaurant représente 14% de l'ensemble des établissements du pôle avec une majorité de cafés.

La vacance est faible.

• **Rue DeFrance**

Dans le prolongement de la rue de Fontenay et jusqu'au carrefour des Rigollots, à Fontenay-sous-Bois, cette petite zone commerciale, à l'est de la commune regroupait en 2002, 45 commerces.

Le secteur alimentaire est bien représenté avec notamment trois supermarchés : Ed, un Super U au pied de la résidence Val-de-France et un Franprix vers le carrefour des Rigollots. On note cependant que la présence de ces commerces régresse.

Typologie des commerces : rue DeFrance		
	1999	2002
Secteur alimentaire	31%	27%
Secteur non alimentaire	15%	18%
Hôtellerie / café / restauration	15%	11%
Activités de services	33%	33%
Locaux vacants	6%	11%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Le secteur non alimentaire était peu représenté, avec seulement sept magasins.

En 1999, la vacance était faible mais elle a fortement augmenté depuis.

• **Rue Diderot**

L'activité commerciale de ce pôle (environ 70 commerces en 1999 et 60 en 2002) se concentre sur la place Diderot et s'étire le long des axes qui y convergent : la rue Diderot, surtout vers l'est en direction du carrefour des Rigolots, la rue de la Bienfaisance et dans une moindre mesure la rue de la Jarry.

Typologie des commerces : rue Diderot		
	1999	2002
Secteur alimentaire	18%	15%
Secteur non alimentaire	14%	14%
Hôtellerie / café / restauration	15%	17%
Activités de services	24%	24%
Locaux vacants	29%	30%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

En 1999, le secteur alimentaire était bien représenté, avec notamment une superette « Casino » de 371 m² de vente, place Diderot. La présence des commerces alimentaires a cependant diminué en 3 ans.

Ce sont les activités de services qui dominent, avec une forte

représentation des services automobiles et des services liés à l'équipement de la personne (cordonneries, pressings, retoucheries).

La présence du secteur Hôtellerie / Restauration / Café a augmenté entre 1999 et 2002, avec une forte représentation des cafés et activités type restauration rapide.

Ce pôle est marqué par une déprise constante de l'activité commerciale : 29% des locaux commerciaux étaient vacants en 1999 et 30% en 2002.

• **L'avenue de Paris**

Près de 150 commerces se répartissent le long de l'avenue de Paris, de part et d'autre de l'axe.

Le secteur alimentaire est très peu représenté, malgré la présence de l'enseigne Franprix d'une surface de vente de 700 m², qui pourrait jouer un rôle de locomotive.

En 1999, les services dominaient, avec de nombreux établissements liés à l'automobile, à l'équipement de la personne et aux « soins du corps ». La présence de ce secteur s'est renforcée depuis 1999 pour représenter, en 2002, 41 % des enseignes.

Typologie des commerces : avenue de Paris		
	1999	2002
Secteur alimentaire	8%	7%
Secteur non alimentaire	24%	24%
Hôtellerie / café / restauration	24%	25%
Activités de services	37%	41%
Locaux vacants	7%	3%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Malgré un taux de vacance relativement faible et qui continue de diminuer (3% en 2002), le tissu commercial de l'avenue de Paris connaît une mutation importante. Au cours des dernières années, les commerces de bouche ont quasiment disparu, les commerces non alimentaires suivent le même mouvement laissant place à des

activités de services (banques, agences immobilières, de voyage) et même à des activités non commerciales, bureaux, etc. La restauration demeure présente et bénéficie notamment de la fréquentation du château.

Cette mutation est avant tout liée à la fonction de l'axe. L'avenue, route nationale est en premier lieu un axe de transit, supportant un flux automobile conséquent, assortie de nuisances importantes. Cela explique la disparition progressive des commerces de proximité.

• **Rue des Laitières**

Situé dans la partie ouest de la commune, à proximité de Saint-Mandé, ce pôle compte une quarantaine de commerces.

L'offre alimentaire est une offre de proximité avec une boucherie, une boulangerie, une charcuterie, un traiteur et 4 alimentations générales.

Typologie des commerces : rue des Laitières		
	1999	2002
Secteur alimentaire	16%	19%
Secteur non alimentaire	8%	9%
Hôtellerie / café / restauration	16%	16%
Activités de services	43%	35%
Locaux vacants	16%	21%
<i>Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002</i>		

Les activités de services dominent, avec une forte présence de services à la personne et d'établissements liés à l'automobile (7% en 2002).

En 1999, déjà 16% des locaux commerciaux étaient vacants. Ce taux s'est fortement renforcé au cours des dernières années,

augmentant le nombre de locaux aux rideaux fermés. A la vacance s'ajoute un phénomène nouveau : la transformation des locaux commerciaux en logements.

Le déclin de l'activité commerciale dans le quartier peut avoir plusieurs origines :

- l'absence de « locomotive commerciale » (de type petite ou moyenne surface) qui fait que les consommateurs ont tendance à modifier leur comportement d'achat en se dirigeant davantage vers les centres commerciaux qui leur proposent l'ensemble de leurs besoins. Ainsi, seuls les commerces de proximité perdurent ;
- la dégradation du bâti, (le secteur est compris dans le périmètre d'OPAH) qui nuit à l'image du quartier et n'encourage guère les éventuels repreneurs.

La rue des Laitières



Source : SCURE, mai 2004

• **Rue de Montreuil**

Ce pôle de quartier localisé dans la partie nord de la rue de Montreuil regroupe une trentaine de commerces.

Il est composé de quelques commerces alimentaires, commerces de proximité et alimentation générale qui ont du mal à se maintenir.

Typologie des commerces : rue de Montreuil		
	1999	2002
Secteur alimentaire	15%	10%
Secteur non alimentaire	30%	24%
Hôtellerie / café / restauration	9%	10%
Activités de services	37%	43%
Locaux vacants	9%	13%
<i>Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002</i>		

Les activités de services aux particuliers demeurent dominantes et en croissance avec des coiffeurs, des agences immobilières, et quelques artisans (plombiers, tapissiers) etc.

La vacance est en progression.

- **Le petit pôle du quartier des Vignerons**

A l'angle de l'avenue Franklin - Roosevelt et de la rue des Vignerons sont implantés plusieurs commerces de proximité. Il s'agit très majoritairement de commerces alimentaires, avec une petite supérette et des services à la personne.

- ♦ **Les marchés**

La ville dispose de quatre marchés de plein vent :

Le marché rue de Fontenay



Source : SCURE, avril 2004

- rue de Fontenay, les mardi, vendredi et dimanche, avec 44 abonnés et 40 volants en semaine et 41 abonnés et 30 volants le dimanche.
- place Diderot, le mercredi (11 abonnés) et le samedi (27 abonnés et 2 volants). Le mercredi, la fréquentation du marché enregistre une baisse à rapprocher du déclin progressif de l'activité commerciale sédentaire de la place ;
- place Carnot, le samedi avec seulement 2 abonnés ;
- avenue Georges Clemenceau, le mercredi après-midi, avec une dizaine d'abonnés.

2.4. – L'activité touristique

Vincennes dispose d'atouts touristiques et de lieux de détente dont l'aire d'attraction dépasse très largement les limites de la commune. Ces structures culturelles et de loisirs sont pour la plupart extérieures à Vincennes.

Hormis le château, le bois, le parc floral et le parc zoologique sont sur le territoire de Paris. Cependant l'accès s'y fait généralement par Vincennes, par les voies routières (RN 34) et plus spécifiquement par les transports en commun et notamment la ligne 1 du métro « Château de Vincennes ».

En effet, la ville de Vincennes n'est souvent qu'un lieu de passage vers ces sites, de sorte que la ville ne capte qu'une infime partie des retombées économiques liées à cette activité. De plus, l'office du tourisme localisé avenue de Nogent, face à la gare routière, est excentré et peu visible.

Le zoo et le parc floral sont les sites les plus visités : 800 000 entrées en 2003. Le château, du fait sans doute d'un manque de notoriété et de mise en valeur, n'attire que 21 400 visiteurs. Il convient toutefois de noter que les archives militaires installées dans une partie du château sont consultées par près de 150 personnes par jour.

La chapelle du château de Vincennes



Source : Une histoire de Vincennes, Mairie de Vincennes – Archives municipales, 2000

3. – La vitalité économique : atouts et difficultés

3.1. – L'attractivité économique de Vincennes

L'attractivité économique de Vincennes repose sur plusieurs facteurs régulièrement évoqués par les chefs d'entreprises et les personnes à la recherche de locaux :

- la **proximité de Paris** et donc de pôles d'emplois majeurs, ce qui participe à la naissance de synergies et d'échanges ;
- l'excellente **accessibilité de la ville** :
 - par la route : la proximité de l'A4, la jonction A86, le périphérique avec trois portes permettant de rejoindre Vincennes (porte de Vincennes, porte de Montreuil et porte Dorée) ;
 - par les transports en commun : la gare RER de Vincennes et accessoirement pour la partie est du territoire, celle de Fontenay-sous-Bois, trois stations de métro (ligne 1) et une grande diversité de lignes de bus.

Cependant, l'ensemble du territoire ne dispose pas du même niveau de desserte. L'est et le nord sont moins bien desservis. ;

- la **fiscalité intéressante**, puisque Vincennes dispose de l'un des plus faibles taux de taxe professionnelle du Val-de-Marne ;
- le **cadre de vie et de travail** avec la présence du Bois, mais aussi le dynamisme du tissu commercial. Les chefs d'entreprises sont en effet attentifs aux aménités et services disponibles à proximité du lieu de travail ;
- la **sécurité** est également un atout souvent avancé par les chefs d'entreprises installés dans la commune et par ceux qui souhaitent s'y implanter.

3.2. – Les difficultés

Les difficultés que rencontre l'économie vincennoise portent sur l'immobilier d'entreprise. L'offre en locaux est limitée et extrêmement sélective compte tenu du niveau élevé du marché.

♦ Une inadéquation entre l'offre et la demande de locaux

Les disponibilités en locaux d'activité et de bureaux sont faibles. Elles oscillent fortement au gré des mutations, mais l'offre reste insuffisante par rapport aux besoins. En outre, du point de vue qualitatif, l'offre est mal adaptée aux besoins. La demande de locaux émane pour beaucoup de petites structures tertiaires relativement jeunes ou en création. Le souhait de ces entreprises est de disposer de locaux qui offrent la possibilité de s'agrandir *in situ*. Aussi, le marché de l'immobilier d'entreprise ne permet pas non plus de satisfaire à une autre demande importante : l'agrandissement *in situ* ou le transfert d'entreprises vincennoises en expansion dans des locaux plus grands.

Ce déficit de locaux est accentué par l'absence de foncier disponible dans la commune et la quasi absence de programmes nouveaux de bureaux. Le seul en cours de réalisation se situe dans l'opération du Domaine du Bois de Vincennes et proposera 9 000 m² de bureaux divisibles.

Malgré un réseau d'artisans et d'artisans d'art relativement étoffé, il existe un déficit de locaux adaptés à ce type d'activité.

Pour les locaux commerciaux, la demande porte sur de petites surfaces, inférieures à 60 m², situées en centre-ville, là où l'attractivité commerciale est la plus forte.

♦ Une mutation des locaux d'activité

Le potentiel d'accueil d'activité dans des locaux adaptés se réduit progressivement au fur et à mesure de leur changement de destination dans le cadre de réalisation de « loft ».

Ce processus s'accélère d'autant plus que la pression immobilière est forte et que le prix du m² destiné à l'habitation augmente. Ce phénomène est recensé sur la totalité du territoire avec une concentration plus forte dans les secteurs où la mixité du tissu urbain est plus forte. La cartographie ci-après localisant les demandes de changements de destination de construction est significative à cet égard.

♦ Un marché de l'immobilier d'entreprises sélectif

Les **prix s'avèrent parfois dissuasifs** pour des entreprises qui souhaiteraient s'installer à Vincennes¹ :

- pour les commerces, des différences significatives sont observées entre le centre-ville et les pôles secondaires. Le loyer moyen d'un local commercial ancien varie entre 175 €/m²/an HT et 425 €/m²/an HT. Les cessions de fond de commerces varient entre 45 000 et 85 000 €, avec certaines cessions qui dépassent 100 000 € dans le centre-ville. A l'achat, les prix moyens oscillent entre 1 700 €/m² et 4 000 €/m².
- le loyer moyen des bureaux neufs est de 275 €/m²/an HT. Dans l'ancien, la fourchette de prix va de 150 €/m²/an HT à 275 €/m²/an HT.

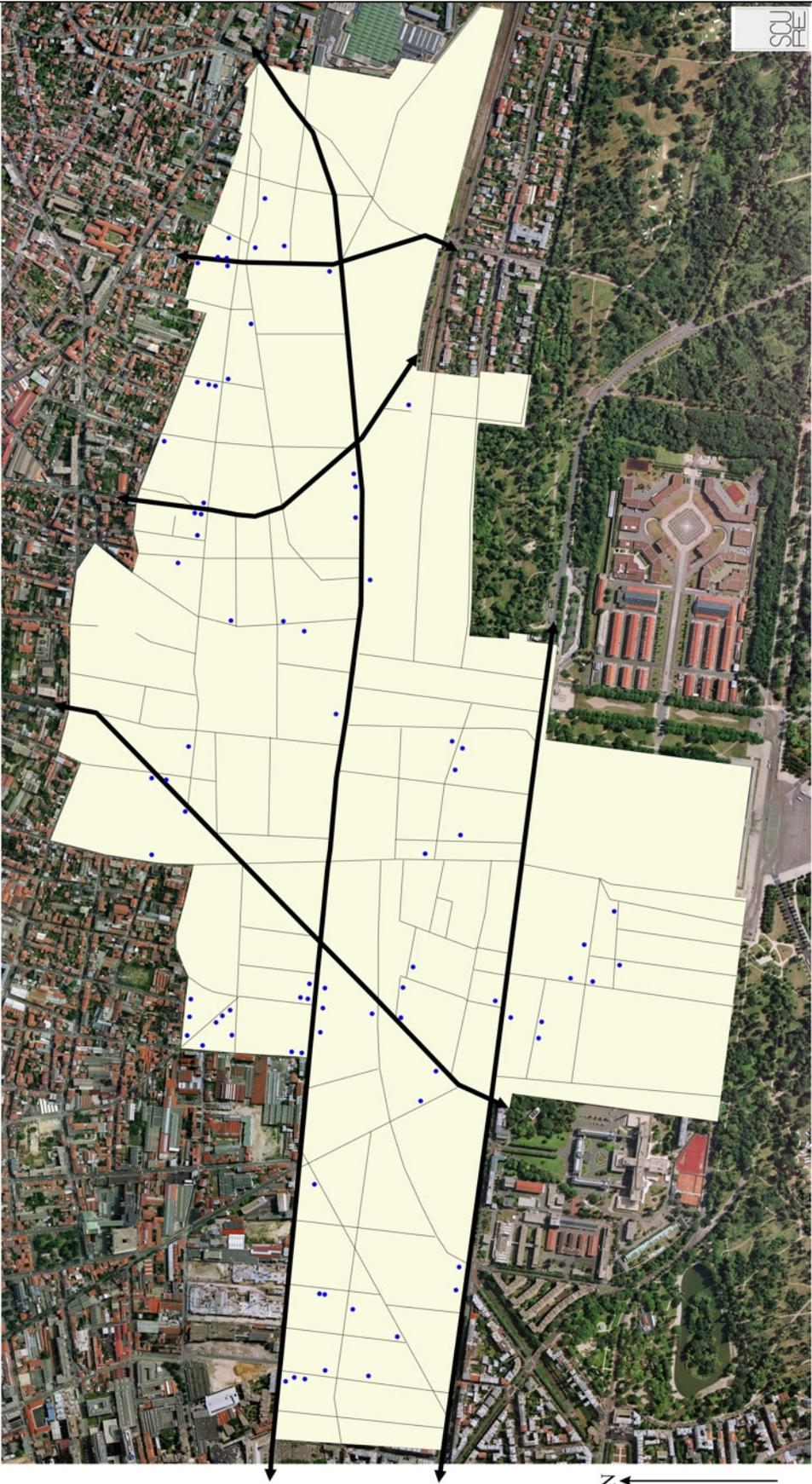
♦ Le manque de structures d'accompagnement

Les services aux entreprises constituent un axe fort d'une politique d'enracinement. Ceux du type hôtellerie ou restauration sont effet des éléments d'amélioration de l'environnement économique. L'offre hôtelière de Vincennes reste limitée et principalement orientée vers l'hôtellerie de tourisme.

¹ Source : Mairie de Vincennes – Service économique.

Localisation des PC obtenus pour un changement de destination
des locaux commerciaux, d'activités ou de bureaux en habitation

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
Juillet 2004



PMU
2004

3.3. – Les actions menées par la commune

L'action du service de développement économique de la ville se concentre sur deux axes prioritaires :

- une politique d'accueil des entreprises essentiellement orientées sur le volet promotionnel ;
 - une politique d'enracinement pour aider au maintien des entreprises vincennes et accompagner leur développement.
- La bourse aux locaux vacants

Le service de développement économique de la Ville tient à jour un fichier des locaux vacants sur le territoire communal auquel les entreprises ont accès. Ce dispositif vise à améliorer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises et à ancrer celles existantes en leur apportant une aide au transfert de locaux.

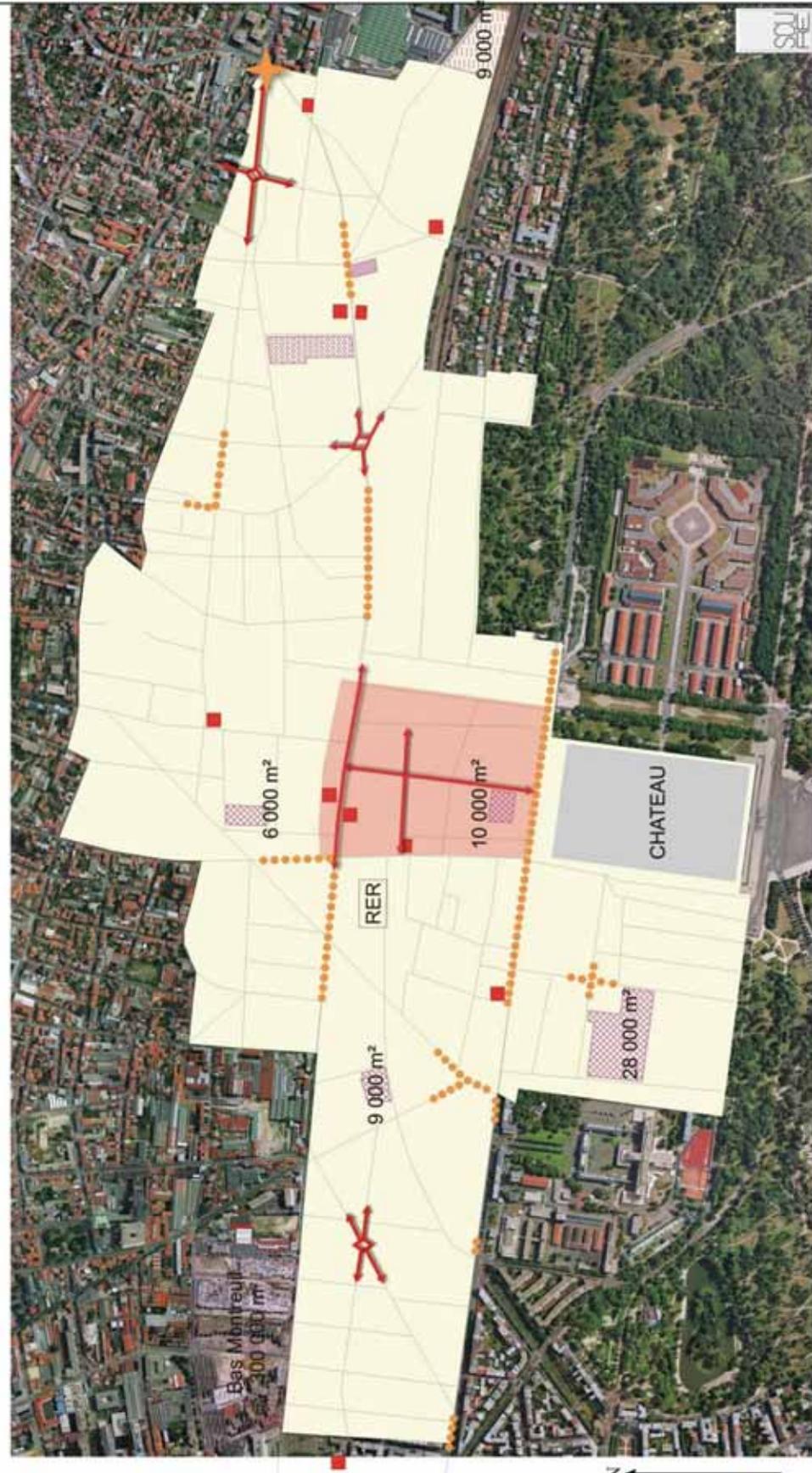
- L'assistance à la création d'entreprises

En partenariat avec les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers), la ville de Vincennes apporte des informations d'aide à la création d'entreprises (conseil juridique, mise en relation, etc.).

- Le club des entrepreneurs

La politique d'animation du tissu économique s'est renforcée avec la création récente du club des entrepreneurs. L'objet du club est de mettre les entreprises vincennes en relation afin de promouvoir des synergies et d'améliorer leurs conditions de « vie » et de fonctionnement.

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Activités :

- Bureaux
- Cité industrielle

Commerces :

- Centre-ville
- Principales artères commerçantes du centre-ville
- Pôle commercial de quartier
- Supermarché

Projets de développement :

- Pôle commercial du carrefour des Ripollots - Fontenay sous Bois
- Commerces/services implantés en rez-de-chaussée
- Site d'activités et de bureaux

Une dynamique économique fragilisée

Bilan

L'économie vincennoise repose sur un tissu de petites entreprises (76 % de moins de 10 salariés), avec néanmoins quelques grands groupes. La petite taille des entreprises contribue fortement à la dynamique économique de la ville qui se traduit par une forte rotation et un renouvellement permanent. La vitalité économique de la ville est renforcée par un tissu commercial de qualité et animé, développé selon un modèle polaire, organisé autour du centre-ville extrêmement dynamique et attractif et de centres secondaires de quartier.

Vincennes bénéficie d'une attractivité économique évidente qui repose sur l'excellent niveau de desserte, la qualité de l'environnement de travail, la sécurité, une fiscalité avantageuse.

Quelques éléments de fragilisation économique :

- une dégradation de la situation de l'emploi entre 1990 et 1999 avec un taux de chômage qui s'établissait à 9,5% en 1999, soit + 41,5 % de chômeurs entre 1990 et 1999. Une stabilisation du chômage depuis 1999 ;
- la disparition de certaines activités artisanales, implantées souvent en cœur d'îlot au profit d'opérations de rénovation urbaine à dominante résidentielle ;
- un développement économique contraint : la forte rotation des entreprises, signe de dynamisme dénote leurs difficultés pour se développer dans la commune. L'absence de foncier disponible, les coûts élevés du marché immobilier rendent difficile l'agrandissement des établissements *in situ* et leur délocalisation dans la commune. Aussi, cette situation contraint l'accueil de nouveaux entrepreneurs ;
- une dynamique commerciale inégale selon les pôles : une importante mutation de l'appareil commercial de l'avenue de Paris et un déclin des commerces du pôle Ouest (secteur Renon/Laitières) ainsi que de l'axe place Diderot/Rigollots, à l'Est.

Enjeux et perspectives

Les perspectives de développement économique de la ville doivent être analysées sur la base de plusieurs échelles temporelles et spatiales :

- A court terme, au-delà des opérations de renouvellement qui pourraient laisser place à de l'activité, mais dont la prévision est difficile, l'aménagement du Domaine du Bois de Vincennes offre une opportunité pour l'accueil ou le développement d'entreprises et d'emplois : un immeuble de 9 000 m² de bureaux est programmé. Le départ de la RATP laisse place à 12 000 m² de bureaux disponibles dans le quartier sud.
- La mixité des tissus urbains peut être maintenue en prenant les dispositions nécessaires pour réduire les changements de destination des constructions au bénéfice de l'habitat.
- Le contexte local doit être intégré à la réflexion économique de la ville :
 - en matière commerciale, la dynamique propre à chaque pôle de quartier est fortement influencée par les structures existantes et les actions engagées dans les communes voisines.
 - les opérations de bureaux (300 000 m²) dans le Bas-Montreuil sont à prendre en compte dans les stratégies économiques des quartiers vincennois limitrophes pour maintenir et faciliter l'accueil d'activités sur le territoire vincennois.

CHAPITRE 4 - LES DÉPLACEMENTS

Les Franciliens effectuent, chaque jour, 33 millions de déplacements :

- 11 millions en marche à pied ;
- 22 millions dans un mode mécanisé dont :
 - 65% en voiture particulière (5,1 millions d'heures passées par jour) ;
 - 30% en transports collectifs (5,2 millions d'heures passées par jour) ;
 - 5% en deux roues et taxis.

Les transports collectifs sont majoritaires dans les déplacements qui sont liés à Paris, alors que la voiture particulière est majoritaire pour les déplacements banlieue-banlieue.

La part des voitures particulières dépend, par conséquent, en premier lieu de l'éloignement entre le lieu d'habitation et Paris. D'autres facteurs vont, néanmoins, jouer sur le choix du mode de transport et notamment :

- la structure de l'urbanisation (localisation et densité des populations et des emplois, type d'habitat, etc.) ;
- la structure de la population (composition des ménages) ;
- la qualité de desserte par les réseaux de transports, notamment collectifs ;
- la disponibilité d'une place de stationnement à la destination.

Ces éléments permettent de comprendre la place de Vincennes dans la politique des déplacements de l'agglomération parisienne. A noter que la ville bénéficie d'une bonne desserte, tant routière, avec la présence de la Route Nationale 34 qui traverse la commune d'est en ouest, qu'en matière de transports en commun avec la ligne A du Réseau Express Régional qui dessert la gare éponyme de la ville, et la ligne 1 du métropolitain qui assure la desserte de trois stations. Ces infrastructures expliquent en partie l'importance des déplacements à Vincennes.

1. - Les facteurs générateurs de déplacements

1.1. - Le positionnement de Vincennes

♦ La proximité à Paris

La commune de Vincennes bénéficie d'une proximité à Paris exceptionnelle qui explique en grande partie sa bonne desserte et l'importance des déplacements. La ville se situe ainsi en sortie de la capitale avec la porte de Vincennes, et à proximité d'autres portes importantes notamment Porte Dorée, de Saint-Mandé et plus au nord de Montreuil.

Directement ou indirectement, une partie du trafic routier en provenance ou à destination de la capitale transite donc par la commune. De même, la desserte en transports en commun permet d'irriguer l'Est parisien.

La ville est également traversée par des flux tangentiels, de banlieue à banlieue notamment en direction de la préfecture du département. Des déplacements à destination de Créteil originaires de Vincennes ou de Saint-Mandé mais aussi de Montreuil sont observés mais difficilement quantifiables. Une partie de ce trafic rejoint les grandes infrastructures extérieures à la commune, A86, A4, etc. Ce flux tangential, orienté nord-sud, est le résultat d'un déficit de transports collectifs tant au niveau de la petite couronne que de la grande.

L'avenue de Paris vers la capitale



Source : SCURE, mai 2004

♦ **Des pôles générateurs de trafic sur le territoire et à proximité**

Vincennes compte sur son territoire ou à proximité un certain nombre de pôles générant un nombre de déplacements importants. L'attractivité de la commune explique en partie l'importance des déplacements tant des Vincennois que des habitants des communes voisines.

Le centre-ville de Vincennes est un des premiers pôles générateurs de trafic. Il constitue un centre commerçant actif et de rayonnement local plus large que la commune. L'attractivité commerciale de la cité se solde aussi par un fort trafic de chalandises et de nombreuses livraisons.

Cette attractivité est renforcée par le bon maillage du territoire en terme **d'équipements publics** qui ont un rayonnement à l'échelle du quartier voire de la ville, générateurs aussi de nombreux flux souvent piétons à divers moments de la journée ou de la semaine. A noter aussi un nombre élevé d'établissements d'enseignement secondaire publics ou privés (deux collèges et un troisième programmé d'ici 2006, deux lycées et quatre établissements privés) qui sont générateurs de nombreux flux à l'intérieur de la commune et avec les villes voisines de Saint-Mandé, Montreuil et Fontenay.

Enfin, la ville de Vincennes se trouve à proximité de divers **pôles dynamiques**, générateurs d'un trafic important, notamment routier. L'IGN et l'hôpital Begin situés à Saint-Mandé se trouvent en limite communale le long de la RN 34. Le quartier Ouest de la commune est bordé au nord par le Bas-Montreuil, quartier industriel historique, actuellement en pleine mutation (accueil d'activités tertiaires, 10 000 à 15 000 emplois attendus). Vincennes n'est pas très éloignée des zones d'activités de communes proches : centre commercial « Bel Est » de Bagnolet, zone d'activités de Rosny-sous-Bois et de Fontenay-sous-Bois. A une échelle plus grande, les principaux pôles économiques de la région ont aussi une incidence sur les déplacements à Vincennes en particulier le quartier d'affaires de la Défense et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (desservis tous deux par la ligne A du RER) et l'ensemble administratif de Créteil.

Le bois de Vincennes et ses équipements (parc floral, parc zoologique, hippodrome, équipements sportifs divers, etc.) est un pôle de loisirs attractif tant pour les Parisiens que pour les Vincennois et leurs voisins directs. Les déplacements y sont intenses notamment en fin de semaine.

La rue du Midi : cœur du centre-ville de Vincennes



Source : SCURE, mai 2004

1.2. - Des migrations alternantes nombreuses

Le territoire de Vincennes est dominé par les secteurs résidentiels. Le taux d'emploi est nettement inférieur à 1 et beaucoup d'habitants travaillent ainsi hors des limites de la ville. Cette situation correspond donc à une potentialité de fortes migrations alternantes. Les actifs vincennois occupant un emploi dans leur commune de résidence sont peu nombreux : 14,38%, chiffre très en deçà de la moyenne départementale. Ce déséquilibre entre l'offre d'emplois de la commune et la population active vincennoise est générateur **d'un besoin de déplacements importants**. Il est accentué par le fait qu'une partie des personnes travaillant à Vincennes n'habitent pas la commune.

Taux d'emplois et migrations alternantes		
	Actifs occupant un emploi dans sa commune de résidence*	Taux d'emplois par rapport aux actifs**
Vincennes	14,38%	0,71
Saint-Mandé	17,73%	0,85
Val-de-Marne	20,29%	
Paris	69,02%	

*Source : INSEE, données RGP 1999
**Source : ACTEP, Diagnostic territorial partagé - Volet Transports et Déplacement - d'après données RGP 1999

Le recensement de 1999 et les études préparatoires à l'élaboration du plan local de déplacements à l'échelle des communes de Saint-Mandé, Montreuil et Vincennes ont permis de constater les données suivantes :

- Paris est la commune où travaillent le plus d'actifs vincennois (40%) suivi du département des Hauts-de-Seine (10%) et de celui du Val-de-Marne (un actif vincennois sur neuf)¹ ;
- 16% des actifs non-vincennois sont originaires de la capitale, près d'un tiers du Val-de-Marne, et un cinquième de Seine-Saint-Denis².

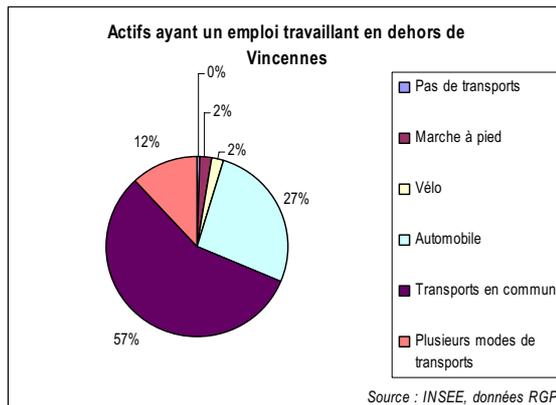
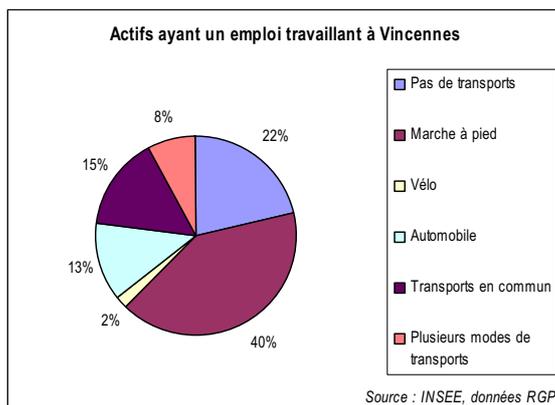
Lieu de résidence et lieu de travail			
	Actifs occupant un emploi		
	dans sa commune de résidence	dans une autre commune	du même département
Vincennes	14,38%	85,62%	12,06%
Saint-Mandé	17,73%	82,27%	11,10%
Val-de-Marne	20,29%	79,71%	26,45%
Paris	69,02%	30,98%	-

Source : INSEE, données RGP 1999

Pour ces migrations pendulaires, différents modes de déplacements sont utilisés : si 20% des actifs vincennois exerçant leur profession sur Vincennes travaillent à domicile (parmi les 14,38% des actifs vincennois travaillant sur la commune), les actifs vincennois travaillant en ville utilisent majoritairement les modes doux de déplacements (marche à pied et deux-roues). Les actifs vincennois travaillant en dehors de la commune utilisent en priorité les transports collectifs : 57%.

¹ Chiffres issus de l'étude préliminaire du Plan Local de Déplacements, mars 2004.

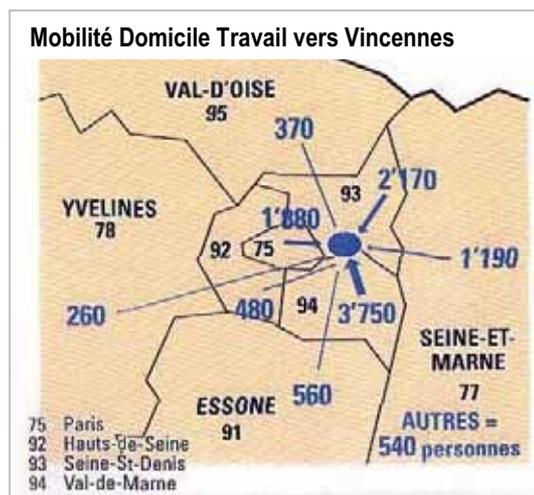
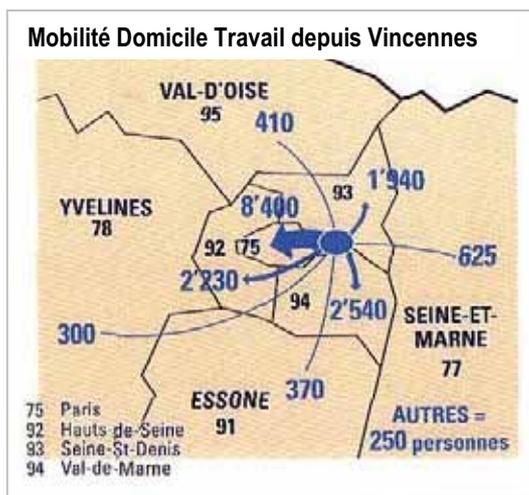
² Idem que précédemment.



A noter que dans les deux cas (actifs vincennois travaillant à Vincennes et actifs vincennois travaillant dans une autre commune), les taux d'utilisation de l'automobile sont comparables à ceux de Paris et la proche couronne et inférieurs à ceux des communes moins bien desservies par les transports en commun et plus éloignées : 13% pour les premiers et 27% pour les seconds, ce qui est assez atypique pour une commune limitrophe de Paris. Dans le XII^{ème} arrondissement de Paris, ces valeurs s'établissent respectivement à 10,5% et 31,5% contre 28 et 35% à Fontenay-sous-Bois. Pour les Vincennois ne travaillant pas à Vincennes, cette part relativement élevée peut s'expliquer par le déficit de transport en commun dans la commune d'emploi. Ces taux sont à rapprocher d'un niveau élevé d'équipement des ménages en voiture.

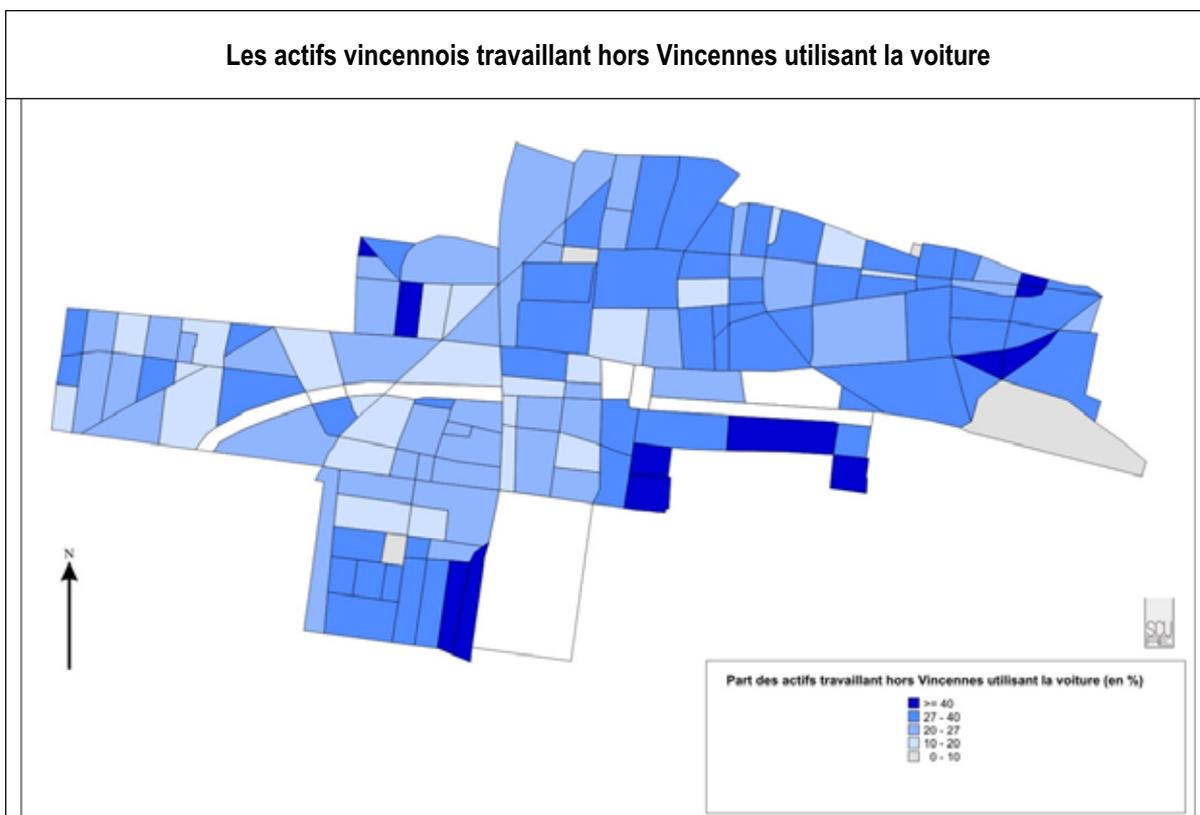
Modes de déplacements domicile-travail						
	Aucun	Marche	Vélo	Voiture	Transports en commun	Plusieurs modes
Vincennes	3%	8%	2%	25%	51%	11%
Saint-Mandé	4%	10%	2%	33%	39%	11%
Moyenne ACTEP	3%	7%	2%	36%	40%	12%
Moyenne du Val-de-Marne	3%	7%	2%	42%	34%	11%
Moyenne de Paris	5%	9%	3%	18%	52%	13%
Moyenne de l'Île-de-France	4%	7%	2%	43%	33%	11%

Source : ACTEP, Diagnostic territorial partagé - Volet Transports et Déplacements, mars 2002
d'après l'INSEE, données RGP de 1999



Source : étude préliminaire du Plan Local de Déplacements, mars 2004

Les actifs vincennois travaillant hors Vincennes utilisant la voiture



Les actifs vincennois ne travaillant pas à Vincennes et utilisant leur voiture habitent majoritairement dans les quartiers périphériques de la commune moins bien pourvus en infrastructures de transports collectifs. Le quartier Est est celui où le phénomène est le plus important. Pour certaines zones (îlots avenue Foch et secteur de la place Carnot), les taux importants peuvent trouver deux explications : la présence de peu d'habitants qui faussent la représentation relative et la présence d'une population relativement plus aisée, qui disposant d'un plus grand nombre de voitures, les utilisent d'avantage.

Source : INSEE, données RGP 1999

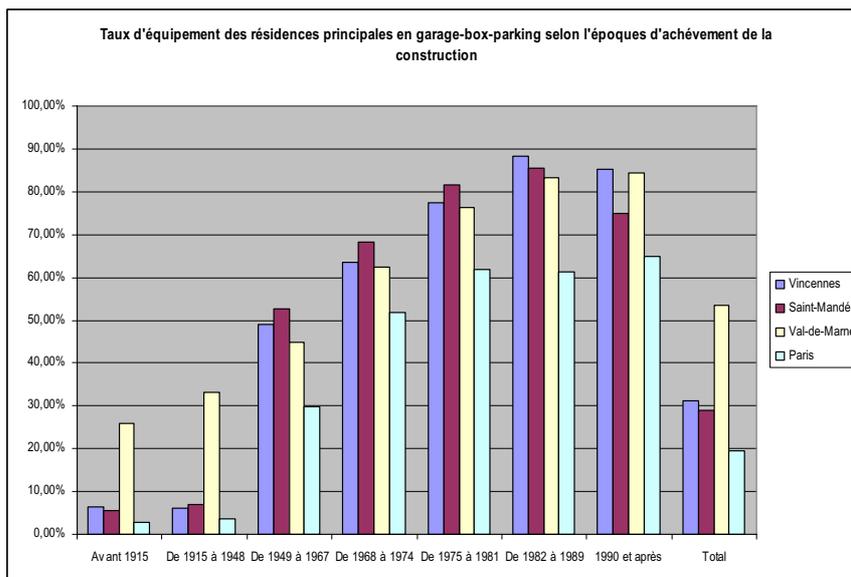
Le taux de motorisation des ménages



Les quartiers périphériques du nord et de l'est, où la couverture en transports collectifs est moins bonne que dans le reste de la commune sont ceux où le taux de motorisation est supérieur à la moyenne communale. Inversement, les quartiers de l'ouest et du centre, mieux desservis notamment par le métro et le RER, présentent des taux inférieurs à cette moyenne. Les secteurs où la population est relativement plus aisée ont des taux supérieurs au reste de la commune (secteur de l'avenue Foch, quartier des Vignerons).

Source : INSEE, données RGP 1999

Ce taux de motorisation sensiblement important est à confronter avec le nombre de résidences principales disposant d'un garage ou d'un box à voitures ou d'un parking privatif. A Vincennes ce dernier taux d'équipement est faible et s'établit à 31,11%, ce qui se situe dans la moyenne de Saint-Mandé (29%) mais est très en deçà de la moyenne départementale où une majorité de résidences principales dispose d'un tel équipement. Le taux vincennois est cependant supérieur à la moyenne de Paris qui se stabilise autour de 19,63%. Il laisse néanmoins entrevoir par sa faiblesse une utilisation du stationnement public sur voirie importante.



A noter que ce taux varie fortement selon l'époque d'achèvement de la construction. Il s'établit en moyenne à 6% pour les résidences principales antérieures à 1948, ces dernières représentant la majorité du parc résidentiel vincennois.

Le taux augmente pour les logements construits après 1948, résultat des obligations de réalisation d'aires de stationnement introduites par les documents d'urbanisme, (stationnement privé souterrain, etc.). Sur les deux dernières périodes intercommunales, avec des chiffres dépassant les 85%, Vincennes fait mieux que Saint-Mandé (85% et 75%), que le Val-de-Marne (83 et 84%) ou que Paris (61 et 64%).

Malgré cet effort et compte tenu du taux de motorisation important de la commune, la majorité de l'offre de stationnement demeure sur la voirie publique, particulièrement dans les secteurs les plus anciennement urbanisés comme les quartiers centraux ou de l'Ouest.

2. - Les différents modes de déplacements

2.1. - La circulation routière

♦ L'organisation du réseau viaire

Vincennes se caractérise par un réseau viaire très dense : une centaine de rues qui se répartit sur 32 kilomètres de voiries publiques. La route nationale et les routes départementales structurent le territoire communal et permettent de hiérarchiser le réseau viaire en trois catégories :

- deux axes majeurs transversaux est-ouest, la RN 34 (route de Paris) et la RD 43E (rue de Fontenay) qui sont des radiales assurant la liaison avec Paris ;
- un réseau d'axes primaires constitué le plus souvent de routes départementales (avenue de la République, avenue du Général de Gaulle et rue de Montreuil, boulevard de la Libération, rue Félix-Faure, etc.) qui assurent les liaisons nord-sud et la desserte des quartiers, et permettent d'écouler le transit intercommunal proche, malgré un manque de continuité entre ces axes ;
- des axes secondaires très divers qui assurent la distribution des quartiers.

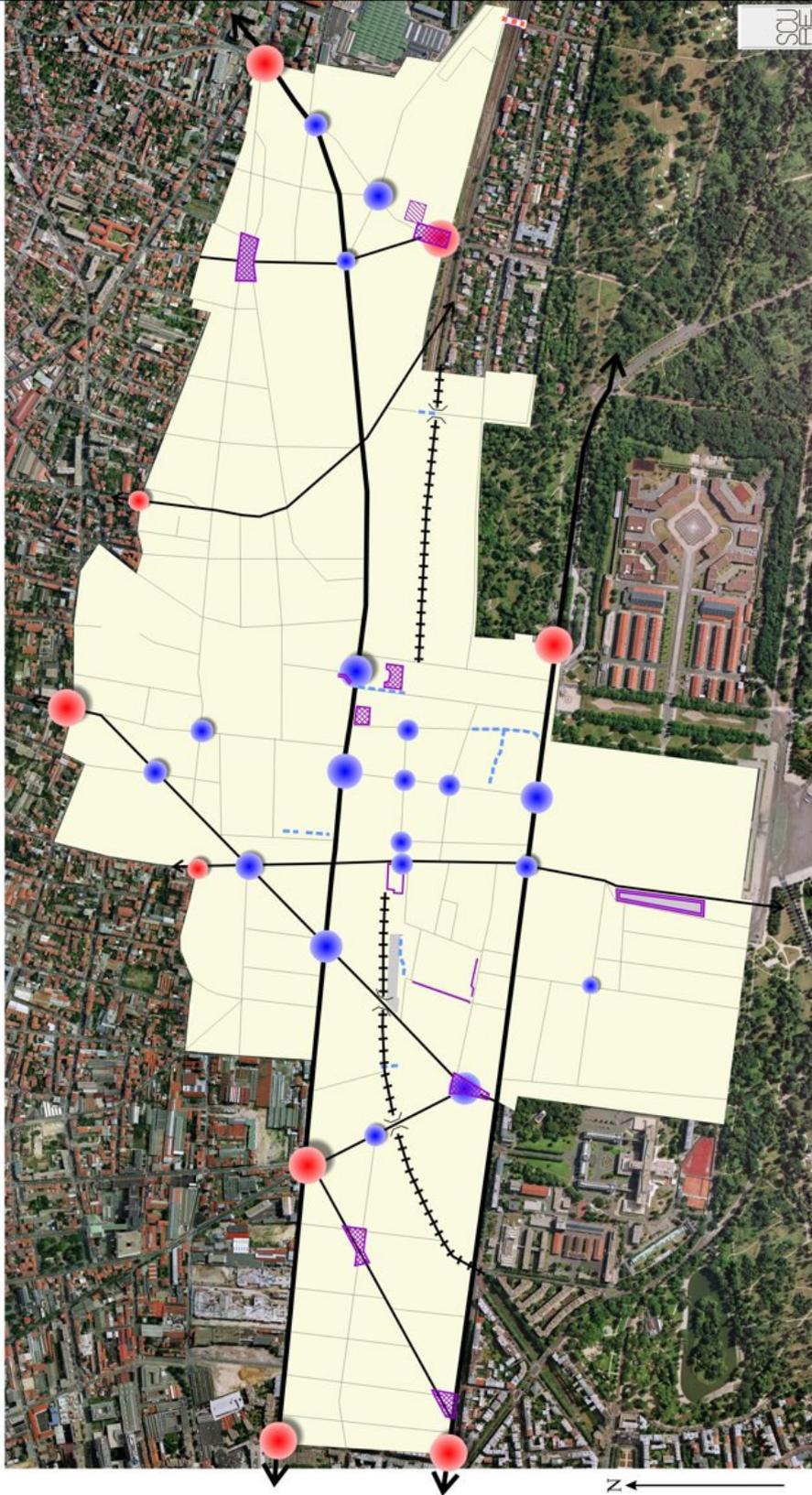
A l'exception de quelques axes (avenue de Paris, rue de Fontenay), le calibrage des voies laisse apparaître une majorité de rues étroites car anciennes (voirie départementale incluse) avec un gabarit généralement à 2x1 voie. La présence du stationnement sur voirie se traduit par des sens uniques qui structurent le réseau secondaire.

A noter d'autre part que la ville de Vincennes bénéficie d'une bonne accessibilité au réseau autoroutier : proximité du boulevard périphérique à l'ouest, A4 et A 86 au nord et à l'est en passant par Montreuil, Fontenay et Rosny-sous-Bois. L'absence de voie structurante nord-sud entre Montreuil et Vincennes en réduit néanmoins le bénéfice.

ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



Voirie :

- Axes majeurs
- Axes primaires
- Axes secondaires
- Entrée de ville
- Carrefours majeurs

Espaces minéraux :

- ▨ Places ou placettes publiques existantes
- ▨ Places publiques en cours de réalisation
- ▨ Aires de stationnement
- ▨ Accompagnement de voie publique (abords des écoles et autres bâtiments publics)
- Liaisens piétons
- projetés

◆ Les principaux flux

Les trafics journaliers laissent apparaître une forte sollicitation du réseau primaire et des axes majeurs. A *contrario* les charges de trafic du réseau secondaire (inférieur à 2 000 véhicules par jour) se situent dans une bonne moyenne et correspondent bien à leur rôle d'axes de distribution des quartiers et de desserte locale des habitations. Cette situation est globalement due au gabarit des rues et à la présence de nombreuses rues à sens unique de circulation.

Les charges de trafic demeurent très élevées sur l'avenue de Paris (RN 34) avec une moyenne de 30 040¹ véhicules par jour, en augmentation constante (+ 4,3% entre 2001 et 2002). Les charges sont croissantes en direction de Paris : passant de 18-20 000 véhicules par jour à l'entrée est de Vincennes à plus de 50 000 véhicules par jour sur l'avenue Gallieni située à Saint-Mandé mais à proximité immédiate de Vincennes. Cet axe connaît ainsi aux heures de pointes en semaine (déplacements travail-domicile, activités marchandes) et le *week-end* (activités de loisirs notamment vers le bois de Vincennes) une saturation généralisée qu'un fonctionnement des feux par phase (malgré une coordination partielle) et une absence de voie de tourne-à-gauche ne permettent pas de réduire. Cependant, des travaux sont en cours au carrefour avenue de Paris/avenue du Général de Gaulle/rue de Montreuil.

Le reste du réseau primaire connaît des charges de trafic comprises entre 3 490 et 13 050 véhicules/jour. Les rues desservant le nord de la commune ont tendance à connaître un trafic routier croissant : +1,76% pour la rue des Laitières, +9% pour le tronçon à double sens de l'avenue de la République et +31,32% pour celui du boulevard de la Libération. La rue de Fontenay avec un trafic journalier de 13 050 véhicules a une

L'avenue de Paris : un axe de desserte important de la banlieue Est



Source : SCURE

Résultats de l'enquête origine-destination		
Axes étudiés	Trafic journalier total aux points d'études	Type de trafic
Avenue de la République (sens nord-sud)	3 800 véhicules/jour	- 31% : trafic de transit ; - 61% : trafic d'échange ; - 8% : trafic interne ;
Rues de Fontenay et Defrance (sens est-ouest)	7 000 véhicules/jour	- 26% : trafic de transit ; - 58% : trafic d'échange ; - 16% : trafic interne ;

Source : Mairie de Vincennes - Services techniques, juin 2004

circulation constante importante, en augmentation de +3,16% entre 2001 et 2002. L'enquête origine-destination des mois d'avril et mai 2004 a confirmé la fonction de ces axes du réseau primaire où les flux de transit (de traversée de la commune) ou d'échanges (des communes voisines avec Vincennes et réciproquement) sont majoritaires.

A *contrario*, certaines voies assurant la desserte des extrémités ouest, est et sud de la commune voient leur trafic baisser : -8,6% pour la rue de Lagny, -5,78% pour la rue Félix Faure, et -46,47% pour l'avenue du Général de Gaulle, ce qui s'explique par les travaux en cours dans le quartier du Bas-Montreuil pour la première, ceux du Domaine du Bois de Vincennes pour la seconde et

le report d'une partie du trafic de l'avenue de Paris sur le cours Marigny pour le dernier.

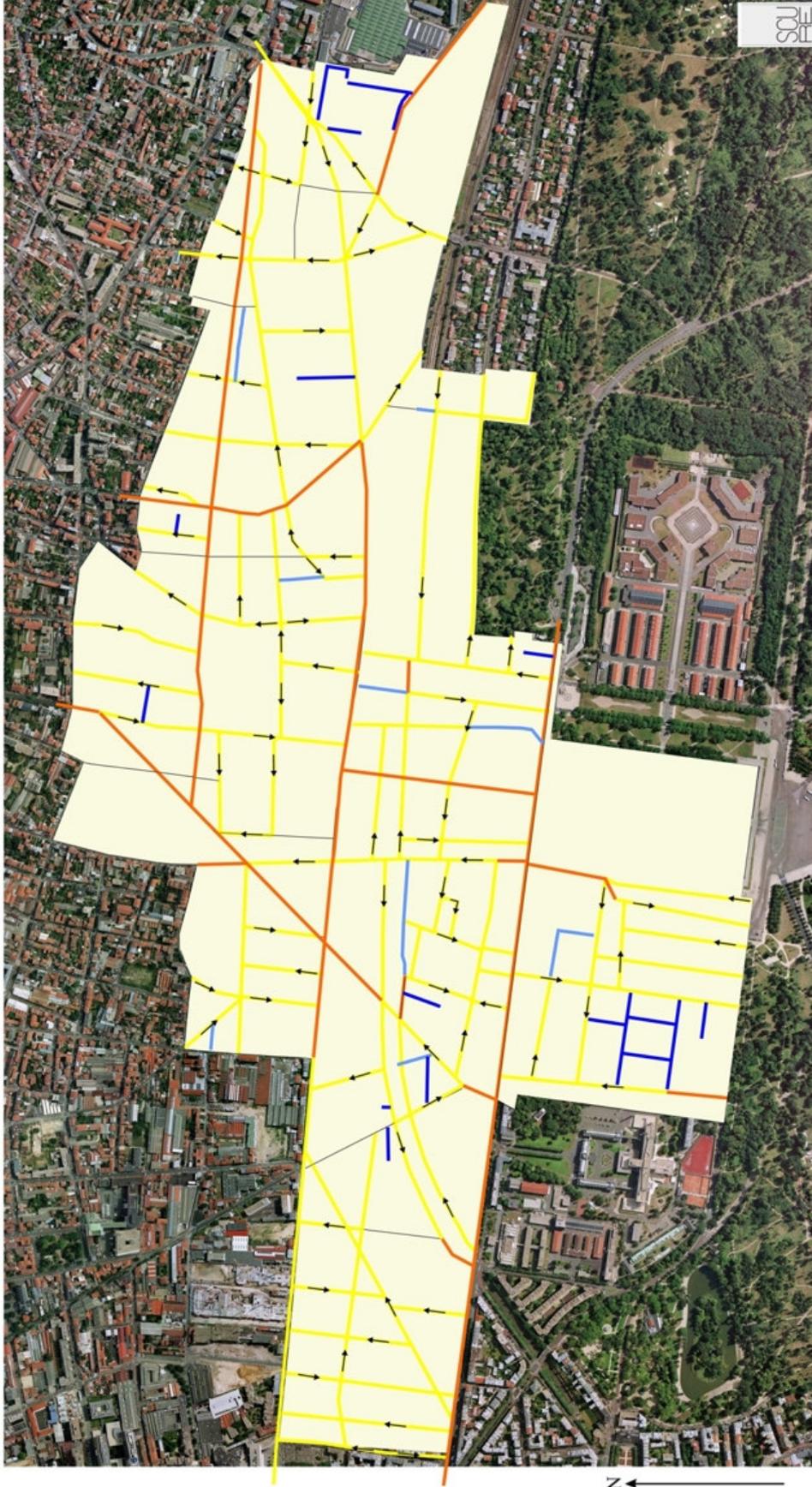
¹ Chiffres provenant des comptages routiers effectués par le DDE du Val-de-Marne pour les années 2001 et 2002.

PLAN DE CIRCULATION

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



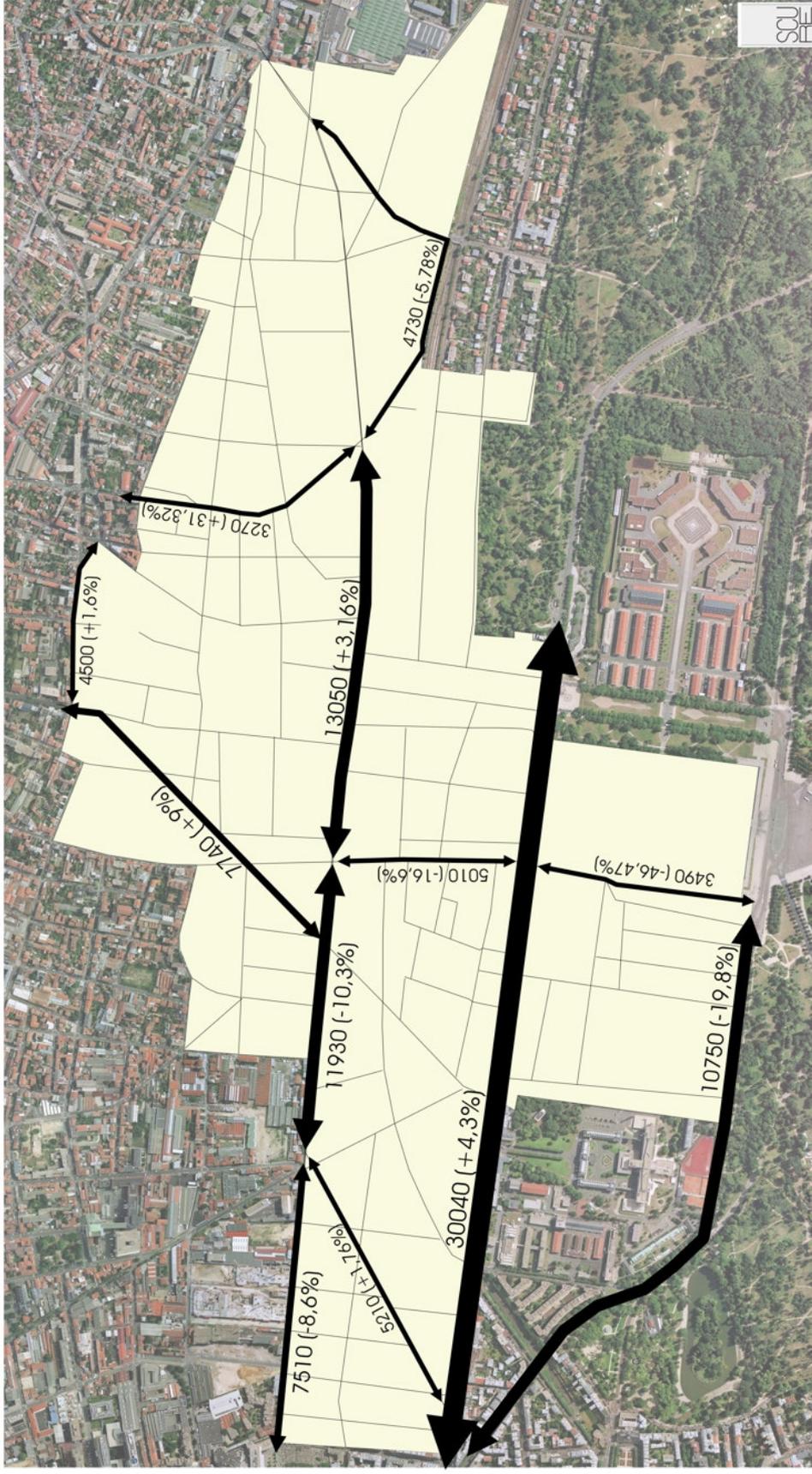
-  Voies à double sens de circulation
-  Voies à sens unique (sens indiqué en début de voie ou de séquence si modification du sens à un carrefour)
-  Voies à dominante piétonne
-  Voies privées ou impasses

COMPTAGES TRAFIC ROUTIER

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



Principaux trafics
Nombre de véhicules moyens par jour en 2002 (évolution par rapport à 2001)



♦ Les évolutions récentes et les aménagements existants

D'une manière générale, le volume et la nature du trafic sont en adéquation avec la fonction ou la catégorie de l'axe. Toutefois, la fermeture de certaines voies du bois, suite à la tempête de 1999, s'est traduite par le transfert des flux sur des voies secondaires.

En effet, compte tenu des encombrements sur les axes majeurs (route de Paris, ...), les flux détournés du bois de Vincennes empruntent des itinéraires de substitution avenue Pierre Brossolette, cours Marigny et avenue des Minimes.

Pour améliorer la lisibilité de la hiérarchie des voies, des aménagements ponctuels ont été réalisés : aménagement de certains carrefours avec surélévation de la chaussée (carrefour des rues Prévoyance et Massue par exemple), informations à l'approche des établissements scolaires. La ville de Vincennes compte un nombre limité de rues en zone 30 (19 rues sur la centaine que compte la commune), avec un manque de continuité des zones (à l'exception du secteur de la rue de Belfort). Les rues ou voies piétonnes sont assez récentes et se limitent à quelques aménagements en centre-ville : piétonisation de la rue du Midi et d'une partie de la rue Giraudineau le samedi, piétonisation totale de la rue Eugène Renaud et du sud de la rue Raymond du Temple.

♦ Le stationnement

Le stationnement à Vincennes est un stationnement avant tout sur voirie publique, le nombre de logements équipés en garage, parking ou box étant limité (cf. supra). Ce stationnement s'organise de part et d'autre de la chaussée ou sur un seul côté. Le nouveau plan de stationnement mis en place à l'automne 2003 a réorganisé le stationnement sur voirie autour de trois principes :

- des zones de stationnement payant rotatif limité à deux heures sur les axes commerçants notamment dans le centre-ville ;
- des zones de stationnement résidentiel avec tarifs préférentiels pour les Vincennois notamment pour les quartiers situés à l'ouest du centre-ville et les secteurs proches des stations de transport en commun ;
- sur le reste des voies le stationnement est gratuit et illimité.

Le bilan du stationnement résidentiel semble être positif avec une baisse des taux de congestion¹ qui étaient élevés de jour comme de nuit entre 100 et 115%² selon les secteurs et les moments avec deux quartiers particulièrement touchés : l'ouest et le sud. Ces taux importants sont autant dus à l'offre privée de stationnement limitée, qu'à un nombre important de véhicules stationnés venant d'autres communes et départements notamment en journée (stationnement de voitures « ventouses »). Des problèmes subsistent notamment dans le centre-ville et aux abords du château compte tenu d'un stationnement anarchique (double file, arrêt aux carrefours).

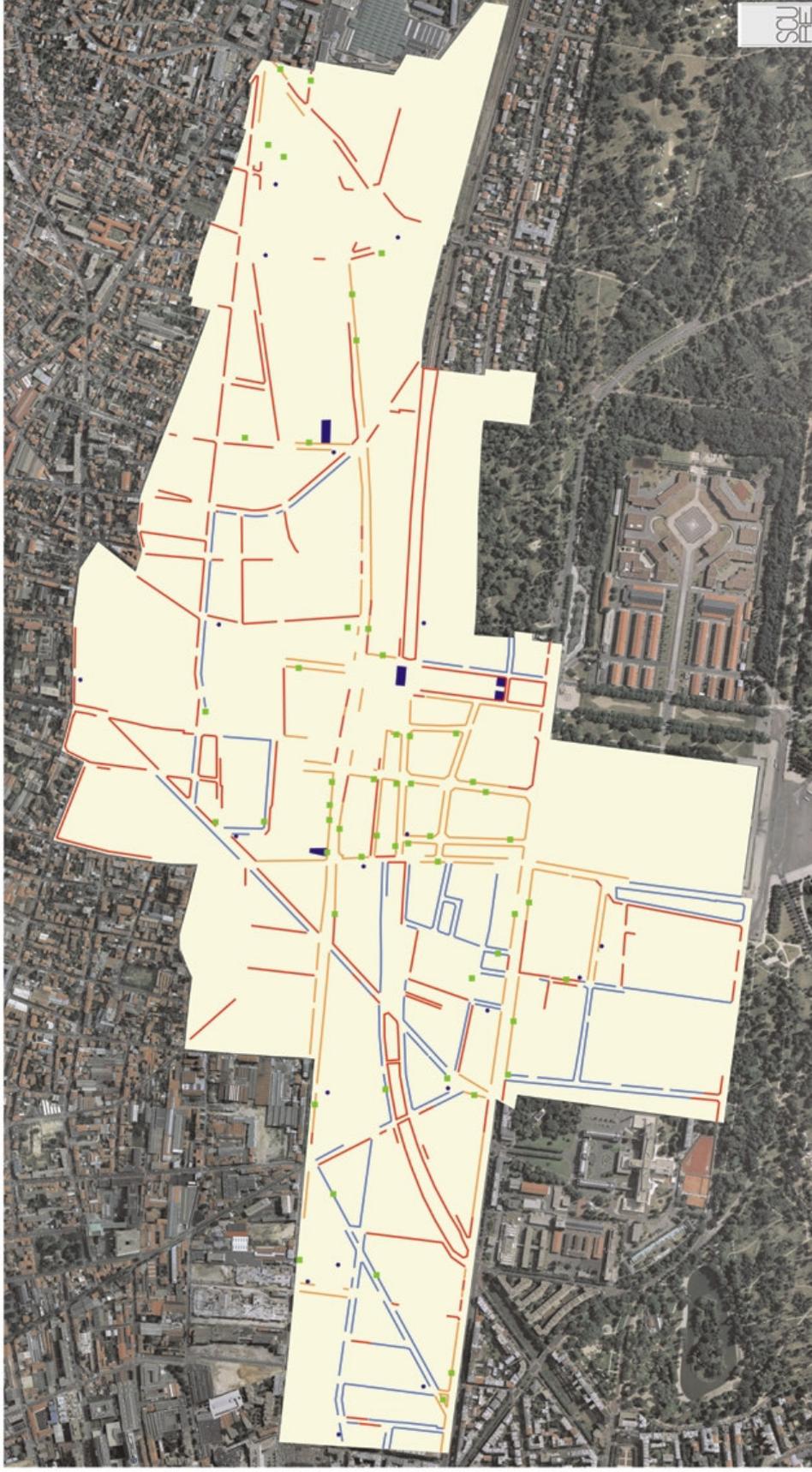
¹ Taux de congestion : nombre total de véhicules (sur places autorisées ou interdites) par rapport au nombre de places autorisées.

² Source : Etude préliminaire à l'élaboration du PLD Saint-Mandé – Vincennes – Montreuil d'après les chiffres du bureau d'études SARECO pour l'élaboration d'un nouveau plan de stationnement (2001).

PLAN DE STATIONNEMENT

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004



SCU
PUE

- Zone de stationnement payant rotatif de courte durée
- Zone de stationnement payant rotatif avec tarif résidentiel
- Zone de stationnement interdit
- Parking public souterrain
- Place de stationnement réservé pour les GIG - GIC
- Aires de livraison

En plus du stationnement de surface, la commune dispose d'une offre de stationnement souterrain public importante. La ville compte ainsi cinq aires de stationnement souterraines¹ dans le centre-ville ou à proximité immédiate qui totalisent en tout 1 595 places. Ces parkings ne disposent plus cependant que de disponibilités résiduelles pour le stationnement non résidentiel. Cependant, le parking Cœur de Ville, d'une capacité de 271 places, dédié pour moitié au stationnement public, offre encore des disponibilités. Ces parcs de stationnement concourent néanmoins à l'attractivité de la commune, notamment au niveau de l'accompagnement de son offre commerciale. Certains commerces offrent des heures de stationnement gratuites dans les parkings souterrains, dans le cadre d'un partenariat entre la chambre de commerces et d'industrie du Val-de-Marne, la ville de Vincennes et l'association de commerçants LACOMIDI. En outre, la création d'un nouveau parking est projetée dans le quartier ouest.

A noter que la ville dispose d'une capacité de 24 places réservées aux véhicules automobiles des personnes handicapées ou invalides. Ces dernières se répartissent sur l'ensemble de la commune. Ces emplacements spécifiques qui répondent à des normes strictes se font en fonction de la demande et des possibilités eu égard au gabarit des voies et à l'implantation de stationnement sur la voirie. Cette offre semble néanmoins inférieure aux nouvelles normes nationales qui prévoient une place réservée sur cinquante².

Au niveau des aires de livraison, la ville recense près de 56 aires de livraisons ou à destination des services publics. La gestion des livraisons peut poser problème dans certaines rues du centre-ville à certaines heures, d'où des problèmes d'encombrement de la voirie. Un stationnement adapté aux artisans-réparateurs de Vincennes (abonnement bi-annuel) a été aussi mis en place.

¹ Le parking Marigny appartenant à la ville de Paris

² Décret n° 99-756 du 31 août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991.

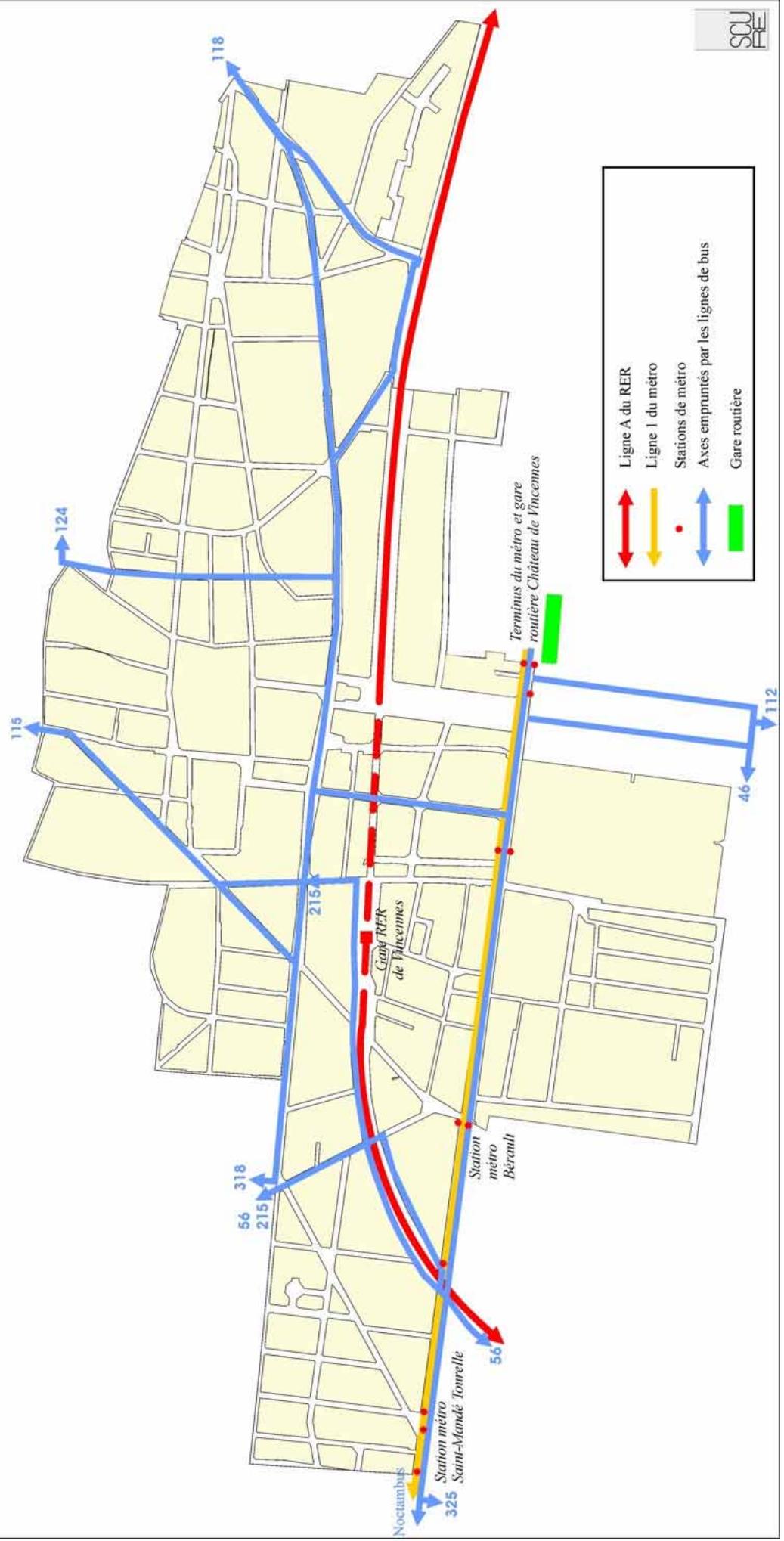
2.2. - Les transports collectifs

La ville de Vincennes dispose d'une desserte en transports collectifs exceptionnelle. Vincennes est ainsi située à deux minutes de Paris grâce à sa desserte par le RER et le métro, auxquels il convient d'ajouter une douzaine de ligne de bus, dont sept desservent la commune. Vincennes se situe de plus en zone tarifaire 2 pour la carte orange.

Offre et demande de transports en commun					
		Demande	Offre		
			Fréquence en heures de pointe	Fréquence en heures creuse	Vitesse commerciale moyenne
RER A		5,2 millions voyageurs entrants/an*	2-3'	5'	
Métro Ligne 1	station Saint-Mandé-Tourelle	3,8 millions voyageurs entrants/an	<2'	2'	
	station Bérault	1,9 millions voyageurs entrants/an			
	station Château	3,7 millions voyageurs entrants/an			
Bus Ligne 46		1300 voyageurs/jour**	8-9'	12'	12,9 km/h
Bus Ligne 56		1300 voyageurs/jour	9'	10-12'	12,8 km/h
Bus Ligne 112					
Bus Ligne 114					
Bus Ligne 115		7000 voyageurs/jour	5'	12'	11,3 km/h
Bus Ligne 118					
Bus Ligne 124		1400 voyageurs/jour	11'	12-20'	
Bus Ligne 210					
Bus Ligne 215					
Bus Ligne 318		6000 voyageurs/jour	14'	15'	13,3 km/h
Bus Ligne 325		3200 voyageurs/jour	11'	15'	12,7 km/h
Noctambus H					

Source : RATP et TRANSITEC

* Nombre de voyageurs entrants en 2000
 ** Nombre moyen de voyageurs par jour en semaine (estimations 2000 et données 2001)



♦ Le réseau « lourd » RER et métropolitain

La commune est desservie par un excellent réseau « lourd » de transports en commun. Ainsi Vincennes constitue le terminus de la ligne historique du métropolitain, la ligne 1 qui la relie au centre de la capitale, ainsi qu'au quartier d'affaires de la Défense. Trois stations assurent la desserte de la ville. Le rayonnement de ces dernières est évalué à un rayon de 500 mètres¹, ce qui couvre l'ensemble des quartiers Ouest, Sud et centraux.

60% du territoire communal est à moins de 500 m d'une station de métro ou de la gare RER. La fréquence et la vitesse commerciale en font un mode de transport privilégié. En dehors de la station Bérault (1,9 millions de voyageurs entrants en 2000²), les autres stations (Saint-Mandé Tourelle et Château de Vincennes) connaissent une fréquentation équivalente aux alentours de 3,8 millions de voyageurs entrants par an.

A la base du développement urbain de la ville, l'ancienne ligne de chemin de fer a été intégrée au réseau express régional et sert à la ligne A qui assure une des principales transversales est-ouest de la région Ile-de-France. La ligne A est accessible au niveau de la gare de Vincennes, pôle de transport d'envergure dont le rayonnement peut être estimé à 800 mètres, complétant le rayonnement des stations de métro : ainsi seul le quartier Est se trouve moins desservi par les transports collectifs de type ferré. La fréquence et la vitesse commerciale de cette ligne sont remarquables, ce qui fait de la gare de Vincennes un des points les plus fréquentés du réseau Est avec 5,2 millions de voyageurs entrants en 2000. Cette ligne souffre cependant de surcharges chroniques, d'où le risque identifié d'une saturation, que la mauvaise desserte du Bas-Montreuil en transports collectifs ou la desserte incomplète de la station Fontenay amplifient, faisant de la gare de Vincennes un point de passage obligé dont le rayonnement dépasse les estimations.

Il faut noter que la gare RER de Fontenay n'améliore que très faiblement la desserte des quartiers Est de Vincennes (équidistants de la gare de Vincennes et de celle de Fontenay). En effet, les Vincennois habitant à l'Est de la commune empruntent peu cette gare classée dans la zone de tarification 3 et deux fois moins desservie que celle de Vincennes.

♦ Le réseau de bus

Le réseau de bus complète efficacement le réseau ferré et assure une desserte totale du territoire communal et notamment du quartier Est, même s'il présente quelques lacunes. L'aire de rayonnement d'un arrêt de bus est estimée à 300 mètres, ce qui permet notamment d'assurer la desserte du quartier Est. A noter que les secteurs proches du Bas-Montreuil sont mal desservis (partiellement par les lignes 58 et 318). Toutefois, une navette (ligne de bus 215) reliant le nouveau quartier de Montreuil à la gare RER de Vincennes a été mise en place. La desserte générale de la gare RER par les lignes de bus demeure néanmoins insuffisante.

La ville est desservie par une douzaine de lignes de bus dont une ligne Noctilien (N11 – Pont de Neuilly-Château de Vincennes et N33 – Paris Gare de Lyon – Villiers-sur-Marne RER). A l'exception de cette dernière et de la ligne 318 – qui sont des lignes radiales en liaison avec Paris – les autres lignes de bus sont des lignes de rocade en relation avec les communes de première et de seconde couronne. Le réseau des lignes de bus convergent vers le pôle du Château de Vincennes où se situe une gare routière d'importance à proximité du terminus de la ligne 1 du métro. Ce pôle, tout comme la gare de Vincennes est répertorié comme pôle PDU. Les lignes 115, 318 et 325 sont répertoriées au PDU comme lignes de bus mobilien.

¹ Source : Etude préliminaire à l'élaboration du PLD, d'après les chiffres RATP – Agences territoriales des départements 93 et 94.

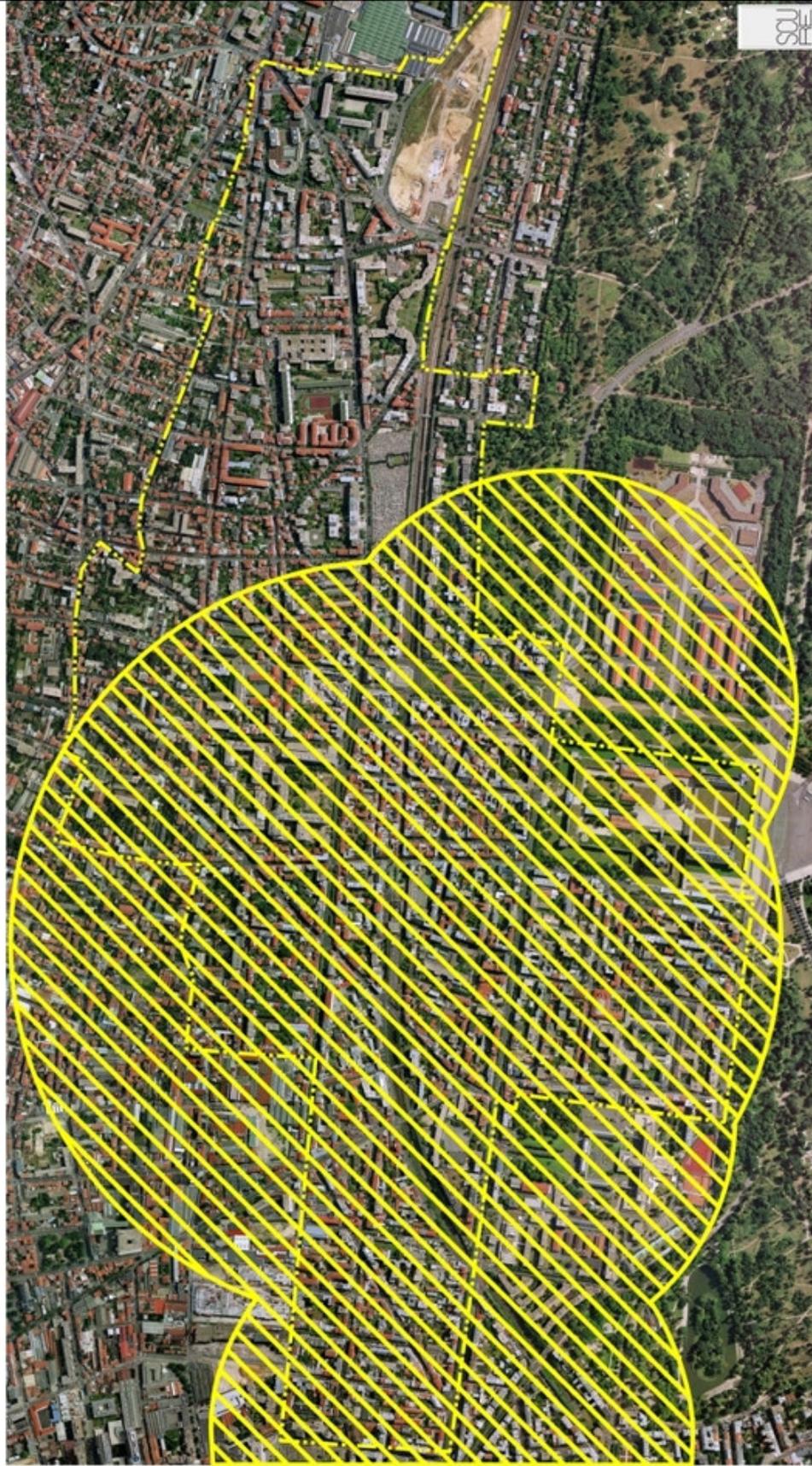
² Source : Étude préliminaire à l'élaboration du PLD, d'après les chiffres RATP – Agences territoriales des départements 93 et 94.

VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2004

ZONE PÉRIPHÉRIQUE POUR CHAQUE STATION RATP (500m métro - 800m RER)



La fréquentation des lignes de bus est nettement moins importante que celle des réseaux de transports ferrés avec des charges de voyageurs variant de 1 400 voyageurs par jour pour la ligne 124 et près de 6 000 voyageurs par jour pour la ligne 318. Cette faiblesse relative s'explique par des vitesses commerciales faibles liées à l'absence de dispositif favorisant la circulation des bus (couloir de bus, priorité aux feux), ce qui en limite l'attractivité.

Les comités d'axes des lignes de bus mobilien qui empruntent toutes l'avenue de Paris et pour les lignes 115 et 318 traversent le centre-ville de Vincennes, ont mis en exergue des problèmes récurrents de circulation liés à :

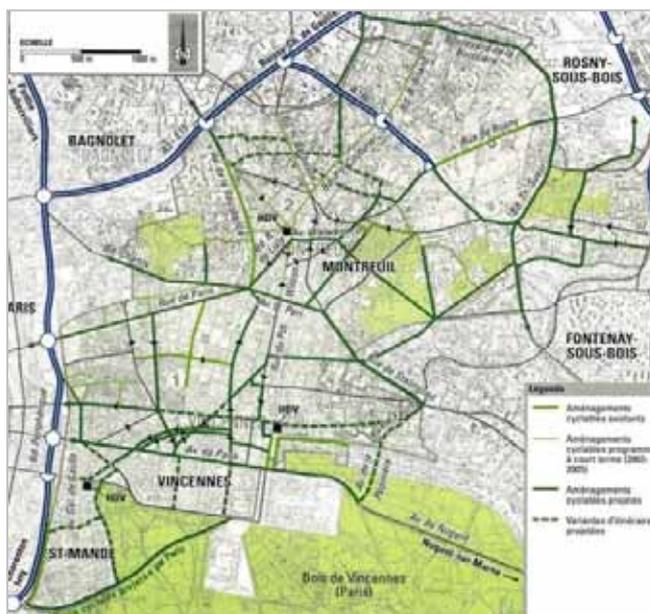
- des charges trop importantes de trafic notamment avenue de Paris qui provoquent la congestion des axes routiers empruntés par les lignes de bus ;
- un stationnement anarchique qui se manifeste principalement avenue de Paris par des véhicules immobilisés sur des emplacements réservés ou en double file ;
- un stationnement de courte durée souvent illicite et de livraison particulièrement gênant pour la traversée du centre-ville.

A noter que l'aménagement de l'espace public aux abords des arrêts de bus de l'ensemble des lignes mobiliennes (et des autres lignes de bus) ne permet pas de garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à tous les arrêts.

2.3. - Les modes doux de déplacements

◆ Vers un développement des aménagements cyclables

Le relief peu marqué de Vincennes et la présence du bois sont des éléments porteurs pour un développement de l'usage du vélo. Compte tenu de la trame viaire et de la forte densité du bâti, la commune de Vincennes ne dispose que de quelques aménagements cyclables (signalétique et bandes cyclables). Ces itinéraires ne sont cependant pas continus notamment dans le centre-ville, en raison de l'étroitesse des voies et de la difficile cohabitation de l'automobile et du vélo sur un réseau étroit et commerçant. Il existe donc des discontinuités spatiales et infrastructurelles notamment avec certains autres secteurs de la ville et les communes voisines. Ces aménagements ne permettent pas de constituer un véritable réseau cyclable.



Étude préliminaire à l'élaboration du PLD, mars 2004

La Ville de Vincennes a cependant participé en 2002 à l'élaboration d'un schéma intercommunal des circulations douces, à l'échelle de huit communes de l'Est parisien, qui prévoit la création de nombreux itinéraires cyclables. L'enjeu pour Vincennes est d'assurer une traversée est-ouest de la commune afin de relier Paris et les communes plus à l'est et de créer des liaisons nord-sud afin de garantir une ouverture sur le bois et de se connecter au réseau vert en cours de constitution à Montreuil. En outre, la ville souhaite assurer la continuité de ces itinéraires cyclables à travers l'hypercentre.

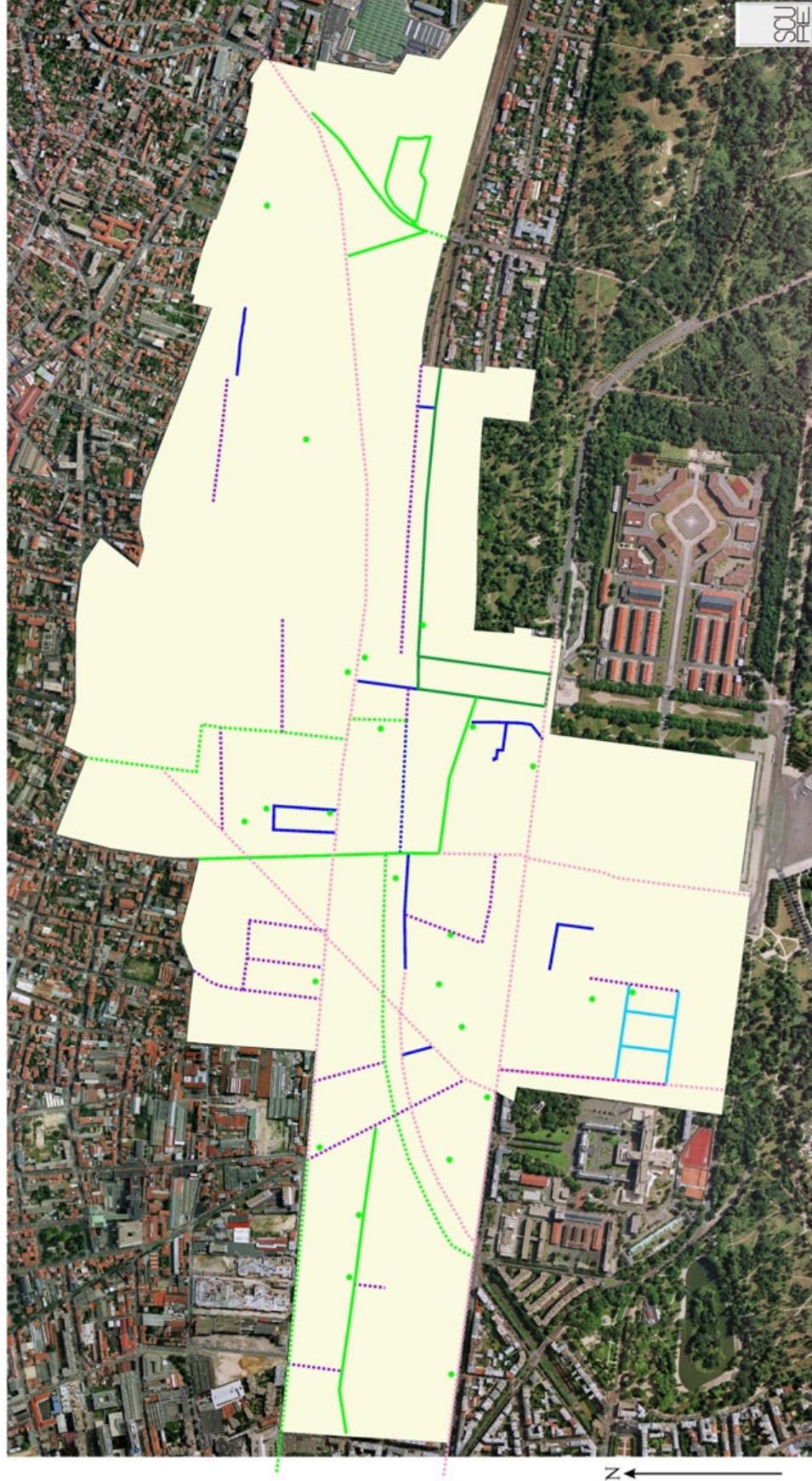


VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2004

RÉSEAU FAVORISANT LES MODES DOUX



Aménagements à destination des piétons :

- Voies piétonnes et mails
- Zone piétonnière privée
- Voie partiellement piétonne
- Axes situés en zone 30

Aménagements destinés aux cyclistes :

- Aménagements existants
- Aménagements projetés
- Aménagements à l'étude
- Parcs à vélos

A court terme, la Ville projette des aménagements à destination des cyclistes pour relier le nord de la commune avec le centre-ville et se connecter aux aménagements existants : un premier tronçon vise ainsi à relier le cours Marigny avec la rue de Montreuil en passant par les rues Lejemptel et Saulpic, et un deuxième tronçon pour relier la rue Mirabeau au cours Marigny en passant par la rue de Strasbourg et une partie des rues de Fontenay, Raymond du Temple et du Midi. Ces aménagements jetteront les bases de la constitution d'un véritable réseau cyclable, complété à plus long terme par des aménagements rue de Fontenay, rue Defrance, rue de Lagny, et par l'utilisation des aménagements anti-bruit le long du RER.

Parmi les aménagements réalisés, la ville de Vincennes compte trois parcs à vélo (gare RER, station de métro Bérault et station de métro Saint Mandé côté Vincennes). En tout, près de 137 arceaux de stationnement ont été installés aux abords des principaux équipements, permettant ainsi d'accrocher 270 vélos. Cette offre paraît néanmoins insuffisante par rapport à la demande sur certains points, notamment au terminus du métro Château de Vincennes ainsi que à proximité de la gare RER.

C'est pourquoi sur ce dernier site (RER), la RATP et la Ville envisagent de doubler la capacité de stationnement des vélos.

♦ **Des aménagements ponctuels facilitant les cheminements piétons**

Compte tenu de sa faible superficie, Vincennes est une ville à l'échelle du piéton. La qualité des cheminements piétons et leurs continuités sont cependant variables sur l'ensemble du territoire communal. Ils apparaissent bons pour le centre-ville commerçant du fait d'un aménagement de l'espace public spécifique : trottoirs élargis, abaissement de bordures au droit des traversées piétonnes avec signalétique spécifique à destination des personnes malvoyantes, mobilier urbain discret et cohérent. La qualité des cheminements apparaît néanmoins moins bonne dans les quartiers Nord et Ouest de Vincennes, du fait de la densité du bâti, du gabarit étroit des rues, etc., et insuffisante le long de certaines voies telles l'avenue de Paris ou l'avenue de la République. Enfin, certaines coupures sont un frein au développement des cheminements piétons notamment les voies RATP de la ligne A du RER qui ne sont franchissables qu'à cinq endroits, dont une seule passerelle pour relier le quartier Est au bois de Vincennes.

La Ville a engagé une politique favorisant les déplacements à pied notamment en développant les aménagements de modération de trafic avec la mise en zone 30 de certaines rues résidentielles, et la piétonisation de la rue du Midi et une partie de la rue Giraudineau le samedi. Dans le centre-ville, certaines portions d'axes ou de petites rues ont été aménagées en mails piétons végétalisés, ce qui en fait des espaces publics de qualité. Il demeure néanmoins un manque de continuité entre ces aménagements pour qu'émergent des itinéraires piétons lisibles notamment pour le rabattement à la gare.

2.4. - L'intermodalité et le rabattement aux gares

La gare de Vincennes et les stations de métro constituent des pôles importants à analyser selon le concept de l'intermodalité. Les pôles intermodaux se caractérisent par les échanges, en un point, entre différents modes de transports : marche, vélo ou voiture/métro, bus ou RER ou encore bus / métro-RER. Vincennes compte ainsi deux pôles principaux : la gare RER et le terminus de la ligne 1 du métro au niveau du château de Vincennes.

Modes d'accès		
	Métro "Château de Vincennes"	RER "Vincennes"
Marche à pied	69%	86%
Transport en commun	22%	10%
Deux-roues	-	1%
Dépose en automobile	3%	2%
Automobile (puis stationnement)	6%	1%
<i>Source : TRANSITEC et SARECO</i>		

Une analyse des modes d'accès au RER et au métro ont permis de mettre en exergue que le principal mode d'accessibilité aux gares était la marche à pied : 86 à 87% des voyageurs accédant au RER ou au métro. L'intermodalité avec le bus ne concerne que 10% des voyageurs sauf à la station Château de Vincennes où ce taux est plus élevé avec 22% de voyageurs qui utilisent ainsi quotidiennement les bus à l'arrivée ou au départ de la gare routière.

La dépose-minute apparaît marginale en chiffre relatif. L'utilisation de l'automobile est fortement découragée aux alentours de la gare ce qui explique le très faible taux (1%), ce qui n'est pas le cas aux alentours de la station Château de Vincennes, d'où des problèmes de circulation aux heures de pointe et de stationnement anarchique (gratuité du stationnement aux alentours du château, sur l'esplanade et dans les allées du bois). L'intermodalité à la gare RER est fortement réduite du fait de la mauvaise desserte par les lignes de bus de ce lieu de rabattement et de la saturation généralisée des parcs à vélos installés à proximité.

La politique locale des déplacements

Bilan

Vincennes est une ville de banlieue bien desservie tant au niveau routier que des transports en commun. La disparité entre l'offre d'emploi et la population active, l'attractivité de la commune sont à l'origine de nombreux déplacements dont les transports collectifs (en majorité) et l'utilisation de la voiture particulière assurent la satisfaction. Néanmoins, la ville connaît quelques dysfonctionnements sur l'ensemble de ses réseaux :

- une saturation du réseau routier primaire née du trafic de transit entre Vincennes et ses communes voisines qui commence à se reporter sur le réseau secondaire et que la persistance d'un stationnement gênant avenue de Paris et dans le centre-ville ne permet pas de résorber ;
- une surcharge chronique du réseau RER ;
- une sous-utilisation du réseau de bus, liée à sa faible vitesse commerciale ;
- des aménagements à destination des modes doux encore peu nombreux et qui ne constituent pas des itinéraires cyclables et piétons lisibles et continus notamment à destination du centre-ville et de la gare RER ;
- un manque d'aménagements de l'espace public qui ne facilite pas le déplacement des personnes à mobilité réduite ;
- une intermodalité peu développée et des problèmes de rabattement à la gare, notamment entre le réseau bus et la gare RER.

Le faible gabarit des voies, l'importance du stationnement de surface et la forte densité bâtie contraignent les aménagements de voiries.

Les perspectives d'évolution et enjeux

Les perspectives d'évolution laissent apparaître une augmentation du nombre des déplacements du fait du développement des quartiers du Bas-Montreuil et du Domaine du Bois de Vincennes qui, à terme, si aucune mesure n'est prise, risquent de souffrir d'une desserte insuffisante.

Vincennes doit aussi se conformer à certaines orientations en terme de politique de déplacements définies par le PDUIF qui peuvent se synthétiser autour de trois grands enjeux :

- la requalification des grands axes routiers ;
- l'aménagement de grands pôles intermodaux ;
- la constitution du réseau principal de bus Mobiliens.

L'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien (ACTEP) a défini aussi un certain nombre d'enjeux propres à son territoire :

- la connexion du territoire de l'ACTEP avec les pôles régionaux d'emplois et de services dont Vincennes constitue une pièce maîtresse ;
- l'assurance d'une desserte par le réseau régional des pôles majeurs de développement et de services de l'ACTEP ;
- l'affirmation de la cohésion du territoire de l'ACTEP afin de faciliter les liaisons entre les villes et les quartiers et de mettre les pôles principaux à la portée de tous ;
- le développement d'alternatives à l'usage de la voiture.

Enfin, un certain nombre de perspectives sont à prendre en compte avec des projets à court et moyen termes dont certains sont encore au stade de l'étude ou de la déclaration d'intention :

- l'amélioration des lignes de bus mobiliens avec des rectifications de tracés à prévoir ;
- le prolongement de la ligne 1 du métro jusqu'au carrefour des Rigollots qui permettrait de décharger une partie du trafic voyageurs transitant par la gare de Vincennes ;
- la réalisation prévue par le SDRIF du projet ORBITALE (métro périphérique reliant les différents terminus de banlieue) ;
- une meilleure desserte de la gare de Fontenay par la création d'un accès à son extrémité ouest, qui permettrait aux habitants de Vincennes Est un accès au RER plus facile ;
- la modification de l'itinéraire de la ligne de bus 210 afin de mieux desservir le Domaine du Bois.

Par rapport à ces objectifs et aux orientations du plan local de déplacements en cours d'élaboration sur trois communes (Vincennes, Saint-Mandé et Montreuil), les enjeux pour Vincennes sont donc :

- de maîtriser le trafic en relation avec Paris et les communes voisines en particulier sur l'avenue de Paris en évitant un transfert sur la voirie principale ou secondaire ;
- d'anticiper et d'organiser la desserte des pôles de développement, des déplacements pendulaires et la gestion des livraisons, l'amélioration de l'accessibilité en transports en commun (Bas-Montreuil, Domaine du Bois), tous modes de transports confondus ;
- d'améliorer les performances du réseau de bus, notamment à l'est de la ville ;
- de favoriser les conditions d'intermodalité dans les principaux pôles du réseau de transports collectifs ;
- de promouvoir un meilleur partage de la voirie au profit des circulations douces, tout en répondant aux besoins de stationnement et en tenant compte des contraintes urbaines (faible largeur des voies, densités, etc.).

Partie III – L'état initial de l'environnement

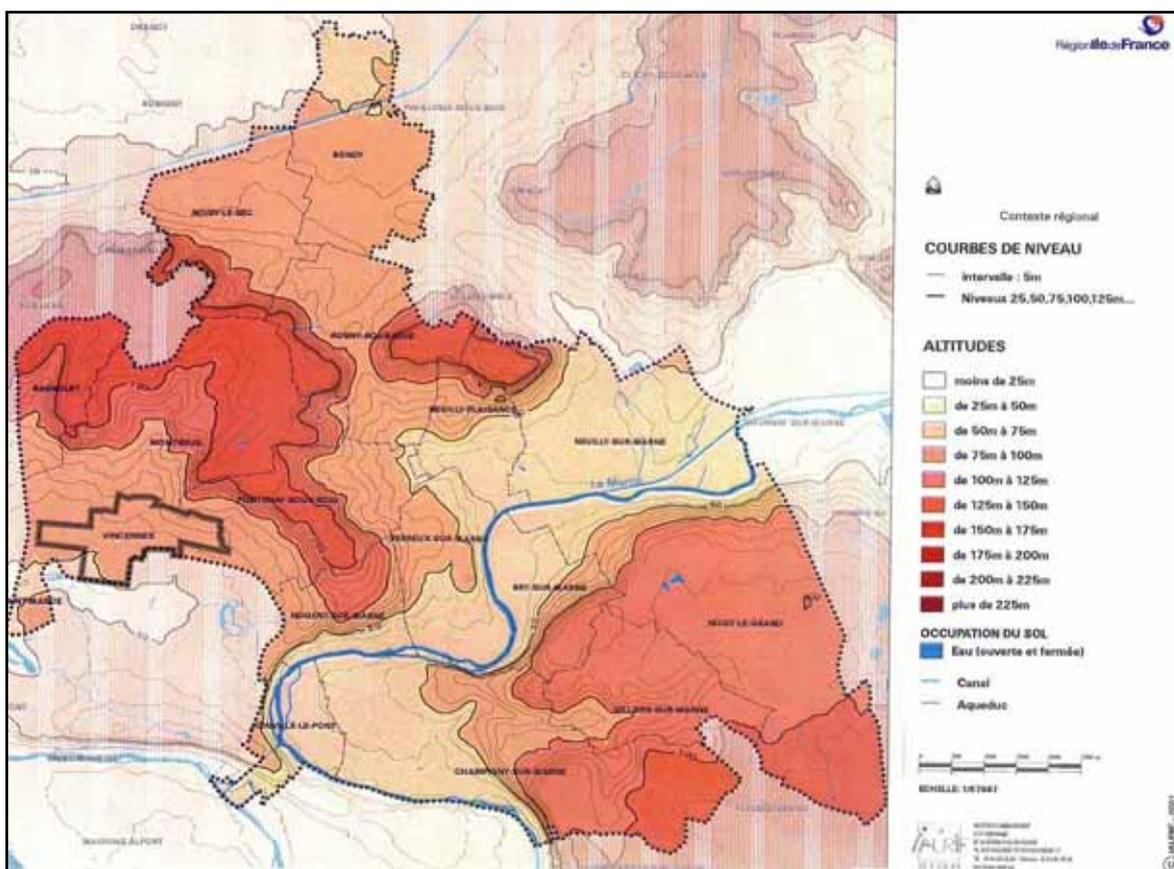
CHAPITRE 1 – LE MILIEUX PHYSIQUE

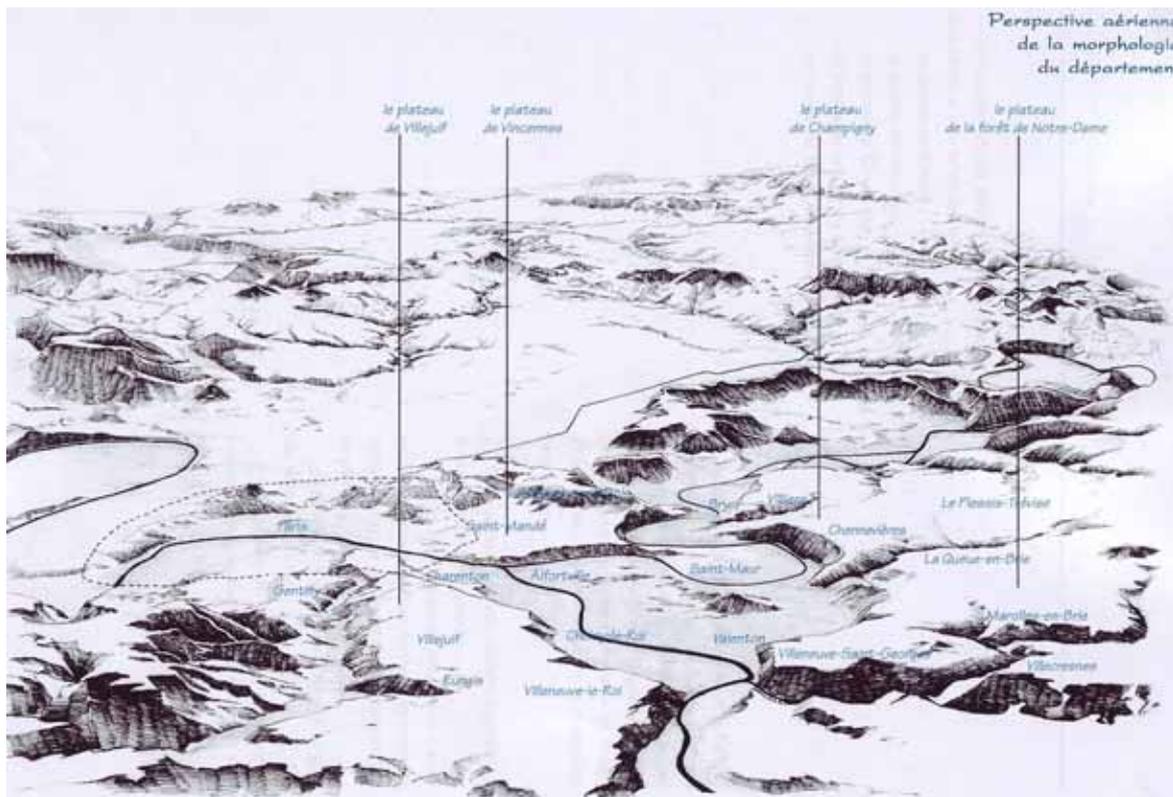
1. La topographie

Le territoire des communes de l'Est parisien présente un relief particulier : il est dominé au Nord par des buttes et des plateaux (plateau de Romainville et celui d'Avron) et au Sud par le plateau de Brie. Il est également traversé par la vallée de la Marne. Trois bassins versants naturels sont présents :

- au Nord, vers le canal de l'Ourcq qui traverse les communes de Noisy-le-Sec et de Bondy ;
- à l'Ouest, vers la Seine du côté de Vincennes ;
- la plus grande partie du territoire depuis Fontenay-Sous-Bois, Rosny et Neuilly-Plaisance jusqu'à Villiers-Sur-Marne est drainée par la Marne.

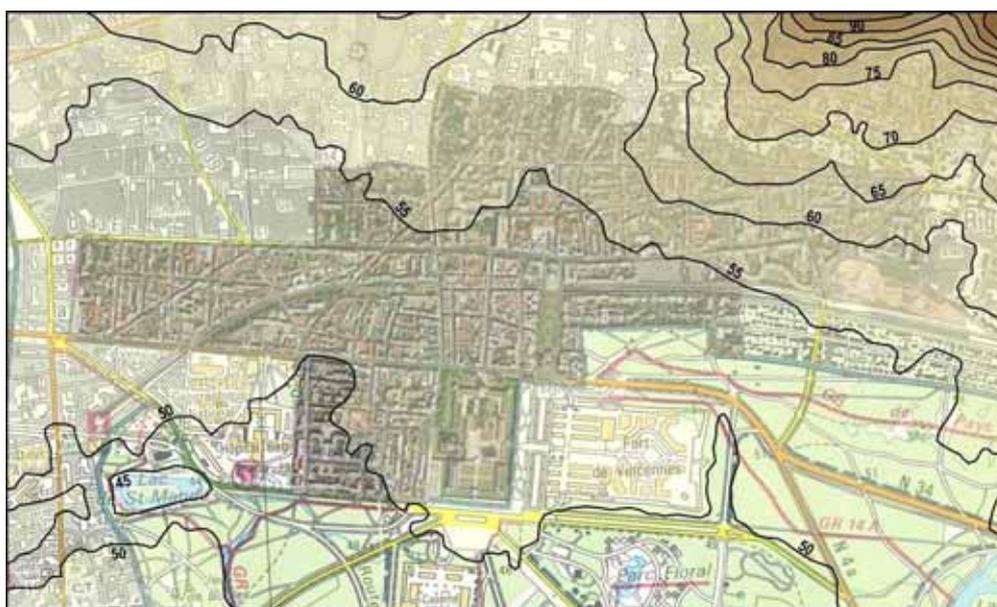
Le relief de l'Est parisien





Source : DDE 94, Val de Marne Éléments pour une politique de paysages

Cette perspective situe Vincennes sur le plateau de Brie qui couvre lui-même une surface allant de la cuesta d’Ile-de-France à l’est jusqu’à Marne-la-Vallée au nord et Sénart au sud. Plus précisément, la commune se situe sur un plateau portant son nom et qui est délimité par Paris à l’ouest, les coteaux de Fontenay-sous-Bois au nord et la Marne au sud et à l’est.



Source : carte IGN Top25 et photo aérienne

Vincennes, située en contrebas de la butte-témoin¹ de Montreuil, présente un relief peu marqué. La pente générale du territoire suit un axe nord-est/sud-ouest avec une altitude maximale de 65 m en limite de Fontenay-Sous-Bois et une altitude minimale de 45 m en limite de Saint-Mandé et du Bois de Vincennes.

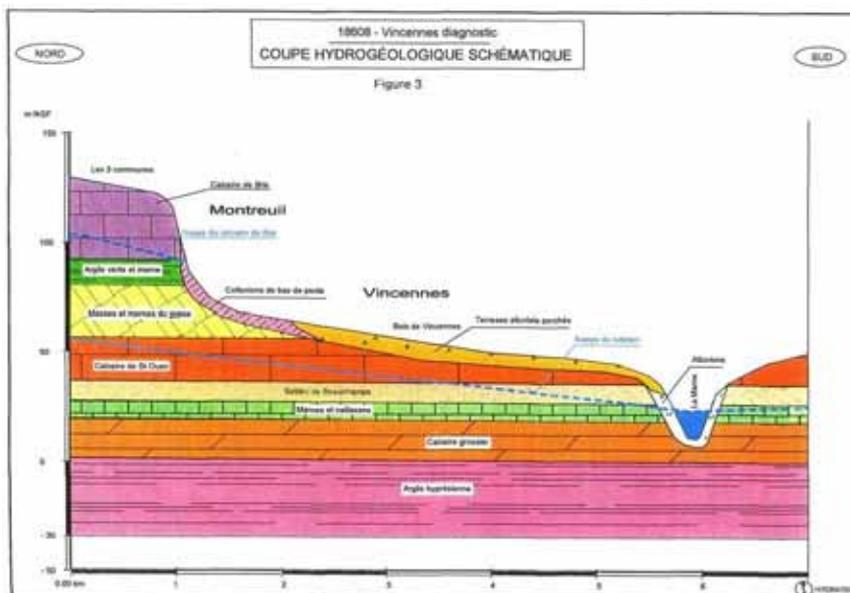
- **Majoritairement, la commune de Vincennes, située entre les courbes de niveau 55 et 50, est marquée par une absence de relief et la prédominance du plat. Cependant, la partie nord-est de la commune se caractérise par une dénivellation plus marquée (jusqu'à 10 mètres), que l'on retrouve dans l'inclinaison des rues Massenet, Dequen, Mowat,...**

2. La géologie

Vincennes se situe dans le vaste ensemble géomorphologique qu'est le Bassin Parisien. Plus localement, elle se situe sur une ancienne terrasse alluviale qui domine, à une hauteur de près de 25 m, le cours actuel de la Marne et de la Seine.

Cette disposition en terrasse perchée masque un substratum principalement rocheux, fortement érodé, qui se prolonge sur les hauteurs de Montreuil et de Romainville.

Vincennes est donc sur le revers oriental de ces buttes-témoins et présente la série stratigraphique complète parisienne qui s'étend du calcaire de Brie oligocène (au Nord de Vincennes) jusqu'aux terrains éocène inférieur d'âge lutétien du cours de la Marne, en passant par le calcaire de Saint Ouen et les masses et marnes du gypse de l'éocène supérieur situées sous Vincennes.



Source : Étude communale sur le réseau d'assainissement

¹ Une butte-témoin est une butte détachée par l'érosion du front de la cuesta. Celle de Montreuil date du tertiaire est formée de sables et d'argiles du landénien.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Cette coupe montre les différentes couches structurant le sol de Vincennes. Deux aquifères¹ peuvent être distingués :

- l'aquifère du calcaire de Brie : une nappe s'étend sous la butte-témoin septentrionale de Montreuil. Cette nappe a pour plancher le niveau d'argile verte ;
- l'aquifère du calcaire de Saint Ouen et des calcaires lutétiens (marne et caillasse, calcaire grossier).

Au-dessus de ces niveaux, on peut observer des horizons de masse et de marne du gypse.



Source : BRGM, carte géologique de Paris au 1/50 000ème

La majorité des sols de la commune est recouverte d'une couche d'alluvions anciennes. A l'est, des éboulis recouvrent une couche de masse et de marne du gypse ou une couche d'alluvions anciennes.

Dans le bois de Vincennes, les alluvions anciennes sont généralement dénoyées puisqu'elles sont nettement perchées par rapport à la vallée.

- **Vincennes ne connaît pas de problèmes spécifiques d'ordre géologique tel que des effondrements de terrain malgré la présence de gypse et de calcaire dans ses sous-sols. En effet, l'affaissement du sol peut être provoqué par la dissolution du gypse ou par le comblement d'anciennes carrières de calcaire (non présentes sur le territoire communal).**

¹ Un aquifère est une formation géologique contenant de façon temporaire ou permanente de l'eau mobilisable, constituée de roches perméables (formations poreuses et/ou fissurées) et capable de la restituer naturellement et/ou par exploitation (drainage, pompage,...).

3. Le climat et l'hydrographie

- Le climat

Le climat à Vincennes est tempéré, marqué par une influence océanique bien qu'altérée par l'éloignement du littoral : les hivers sont généralement doux, les étés orageux, le printemps et l'automne humides (650 mm de précipitations annuelles en moyenne sur l'Ile-de-France).

Les précipitations sont moins importantes et l'écart de température plus grand qu'à proximité des côtes. Les pluies tombent pendant moins de 111 jours/an.

Les vents de sud-ouest et de nord-est prédominent.

L'urbanisation très dense a une influence sur le climat. Ainsi son importance a entraîné dans les secteurs de Paris et de sa proche banlieue un léger réchauffement par rapport au reste de l'Ile-de-France.

- L'hydrographie

Vincennes n'est traversée par aucun cours d'eau de surface. Cela n'a pas toujours été le cas. Ainsi l'Avenue de la République correspond au tracé de l'ancien ru de Montreuil qui se déversait dans les étangs de Saint-Mandé.

Il existe un réseau diffus de circulation souterraine dans les horizons de masse et de marne de gypse, venant des niveaux supérieurs.

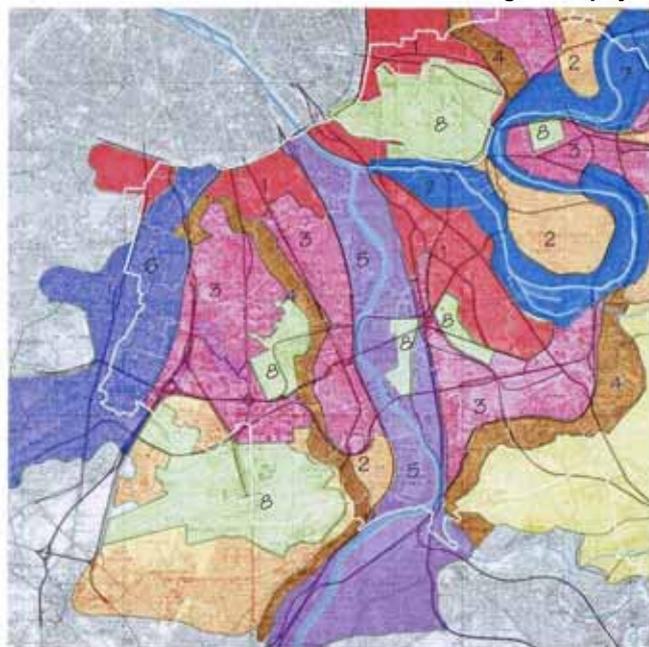
4. Un paysage urbain

On peut distinguer dans le Val-de-Marne 12 grands types de paysages¹. Vincennes appartient à la famille des paysages urbains. Cette catégorie concerne les communes proches de Paris et les centres anciens. L'organisation paysagère est en général très proche de celle de Paris. Il s'agit d'ambiances diverses, dues à la qualité des constructions, à leur homogénéité, à leur époque et à leur densité. La caractéristique principale de ce paysage urbain est la densité.

La carte suivante montre la situation de Vincennes dans l'organisation paysagère de l'ouest du département. La commune est ainsi entourée par des paysages urbains de même nature à Saint Mandé et à Montreuil. Le bois de Vincennes constitue une entité paysagère à part qualifiée de « paysage ouvert urbain ». Enfin, l'est de la commune jouxte des paysages de coteaux présents à Fontenay-sous-Bois. Plus à l'est, les paysages sont qualifiés de « puzzle » en raison d'une juxtaposition moins structurée des fonctions urbaines. Les paysages de la Marne et de ses îles se retrouvent en limites du bois, sur les communes de Joinville-le-Pont et Maisons-Alfort.

¹ DDE 94, *Val de Marne Éléments pour une politique de paysages*

La carte des grands paysages de l'Ouest du Val de Marne



- 1. Les paysages urbains.**
proches de Paris, sur les communes de Gentilly à Vincennes mais aussi à Créteil.
- 2. Les paysages des nappes pavillonnaires.**
constitués par des nappes de lotissements quasi homogènes ;
- 3. Les paysages puzzle.**
constitués de quartiers ou d'équipements juxtaposés les uns aux autres à des échelles variables ;
- 4. Les paysages des coteaux.**
sur la rive gauche de la Seine et entre la Seine et la Marne, où la géographie, à la fois contrainte et opportunité, a généré des formes d'urbanisme et d'habitat particulières ;
- 5. Les paysages de la plaine industrielle de la Seine.**
où la vallée de la Seine apparaît largement marquée par les implantations industrielles et délimitée par les voies de chemin de fer des gares de Lyon et d'Austerlitz ;
- 6. Les paysages de la Bièvre.**
à l'Ouest, où les particularités géographiques ont généré là encore un paysage urbain particulier ;
- 7. Les paysages de la Marne et de ses îles.**
au Nord-Est, où, de la même façon, les paysages urbains découlent de la géographie de la vallée ;
- 8. Les paysages ouverts urbains.**
c'est-à-dire non bâtis et en situation urbaine, qui peuvent être préservés et aménagés (parcs, bois, jardins familiaux) ou résiduels, en sursis (espaces agricoles, friches, espaces horticoles) ;
- 9. Les paysages de la campagne.**
à l'Est du département, qui constituent l'avancée la plus occidentale des grandes cultures du plateau de la Brie, des vallées du Réveillon et du Morbras et des grandes forêts ;
- 10. Les paysages des grandes infrastructures.** routes à grande circulation, autoroutes et lignes ferroviaires qui génèrent des paysages et des perceptions de paysages également particulières.

Source : DDE 94, Val de Marne Éléments pour une politique de paysages

5. La qualité de l'air

• 5.1 - La qualité de l'air

Depuis la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) adoptée le 30 décembre 1996, l'attention portée à la qualité de l'air a été renforcée. Ainsi, deux outils de gestion de la qualité de l'air ont été institués : le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et le Plan pour la Protection de l'Atmosphère (PPA). Par ailleurs, la vocation des Plans de Déplacements Urbains (PDU) a été réaffirmée.

L'Île-de-France est dotée d'un PRQA depuis le 31 mai 2000 et le PPA est en cours d'élaboration.

Les mesures sont réalisées par AIRPARIF. La qualité de l'air est calculée sous forme de l'indice ATMO¹ qui prend en compte tous les polluants contenus dans l'air et dont les principaux sont :

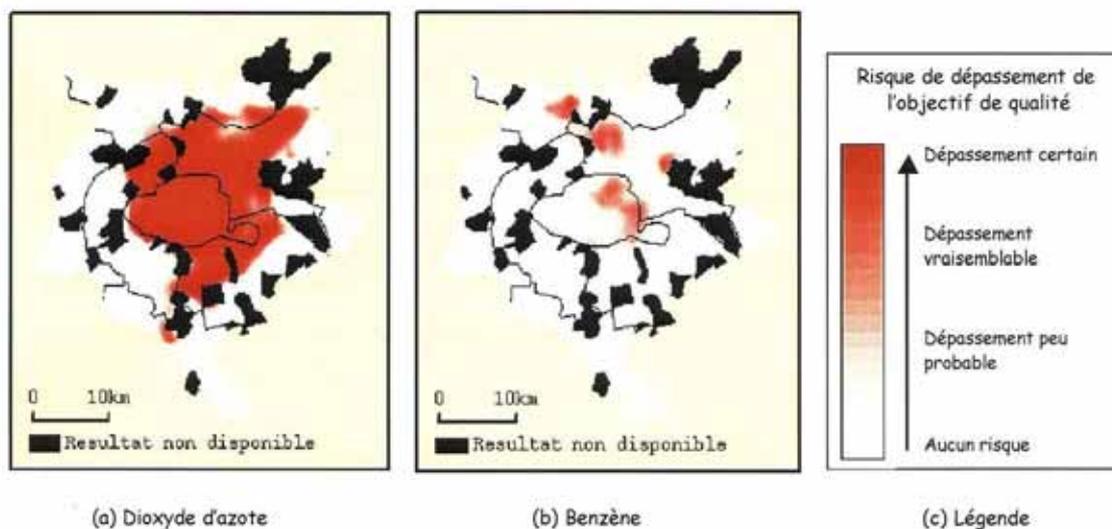
- le dioxyde de soufre SO₂, d'origine industrielle ;
- les poussières PM₁₀, d'origine industrielle et automobile ;
- le dioxyde d'azote NO₂, surtout d'origine industrielle et automobile ;
- l'azote O₃, d'origine automobile.

Les résultats sont classés selon une échelle des valeurs allant de 1, qualité excellente de l'air, à 10, qualité très mauvaise.

¹ Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques.

Des capteurs permettent d'obtenir des données quotidiennes qui, en Ile-de-France, sont traitées par AIRPARIF.

Les zones de risque de dépassement de l'objectif de qualité



Source : Bilan final des résultats obtenus en Ile-de-France du projet Européen Life « Resoltion »

Au regard des résultats obtenus en Ile-de-France lors du projet *European Life « Resoltion »*,¹ Vincennes fait partie de la zone de forte concentration de polluants. Ainsi Vincennes est concernée par un risque significatif de dépassement de l'objectif de qualité pour le dioxyde d'azote puisque le niveau moyen évalué est supérieur à $43 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (il est égal à $47 \mu\text{g}/\text{m}^3$) tandis que le risque est vraisemblable pour le benzène puisque le niveau moyen évalué est compris entre $1,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (il est égal à $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) (cf cartes précédentes).

• 5.2 - Les sources de pollution

Les sources de pollution atmosphérique à Vincennes sont :

- le trafic routier en particulier sur l'A3, l'A86 et l'A4 ;
- le niveau de pollutions atmosphériques de la capitale étant donné que Vincennes est sous l'influence des vents dominants.

Il est difficile de lutter efficacement contre la pollution de l'air en dehors d'un plan à l'échelle minimum de la région. La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996 a défini les orientations poursuivies par le plan de déplacements urbains (PDU). Or l'une des principales sources de pollution atmosphérique à Vincennes est liée au trafic routier.

¹ Programme européen visant à établir l'étendue géographique et la population exposées à la pollution urbaine grâce à une cartographie dans quatre capitales sujettes à des problèmes de pollution de fond : Rome, Madrid, Dublin et Paris. Il s'agit de suivre principalement l'évolution de deux polluants : le dioxyde d'azote et le benzène. AIRPARIF a réalisé les campagnes de mesure avec la participation d'une centaine de communes pour l'agglomération parisienne.

Les actions proposées par le PDU d'Ile-de-France (adopté le 14 décembre 2000), et concernant également Vincennes, visent ainsi en cinq ans, à :

- diminuer de 3% le trafic automobile : diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et les départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements et diminution de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ;
- augmenter l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école ;
- augmenter de 10% la part de la marche pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à 1 Km ;
- doubler le nombre de déplacements à vélo ;
- augmenter de 3% la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Augmenter l'usage des modes alternatifs à l'automobile nécessite à Vincennes la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures à la fois transversales et complémentaires. Celles-ci relèvent à la fois de la gestion et du traitement des espaces publics et de la politique de stationnement, de la promotion d'une nouvelle urbanité et de l'intégration des problématiques de déplacements aux nouveaux aménagements.

Pour cela, Vincennes s'est associée aux communes de Montreuil et de Saint-Mandé afin d'élaborer un Plan Local de Déplacements. Il est actuellement en phase d'étude. Les orientations sont diverses et répondent aux objectifs de maîtrise des mutations urbaines et économiques et de hiérarchisation du réseau d'infrastructures routières et de transports collectifs :

- en terme d'organisation des circulations automobiles ;
- en terme d'organisation des transports collectifs ;
- en terme de liaisons multimodales ;
- en terme d'enjeux spatiaux (centre-ville de Vincennes ; Avenue de la République ; desserte de l'est de Vincennes ; desserte du Bas-Montreuil).

CHAPITRE 2 - LA GESTION DE L'EAU

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » (article 2) afin d'assurer, notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou à concilier les exigences (de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ; de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ; de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la protection d'énergie, du tourisme et des sports nautiques).

1. Les orientations du SDAGE

Le Schéma Directeur, d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dans ses articles 1 à 3 en affirmant la nécessité d'une gestion équilibrée. Ce document fixe pour chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

Le SDAGE du Bassin Versant Seine-Normandie, dont dépend Vincennes, a été approuvé le 20 septembre 1996. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

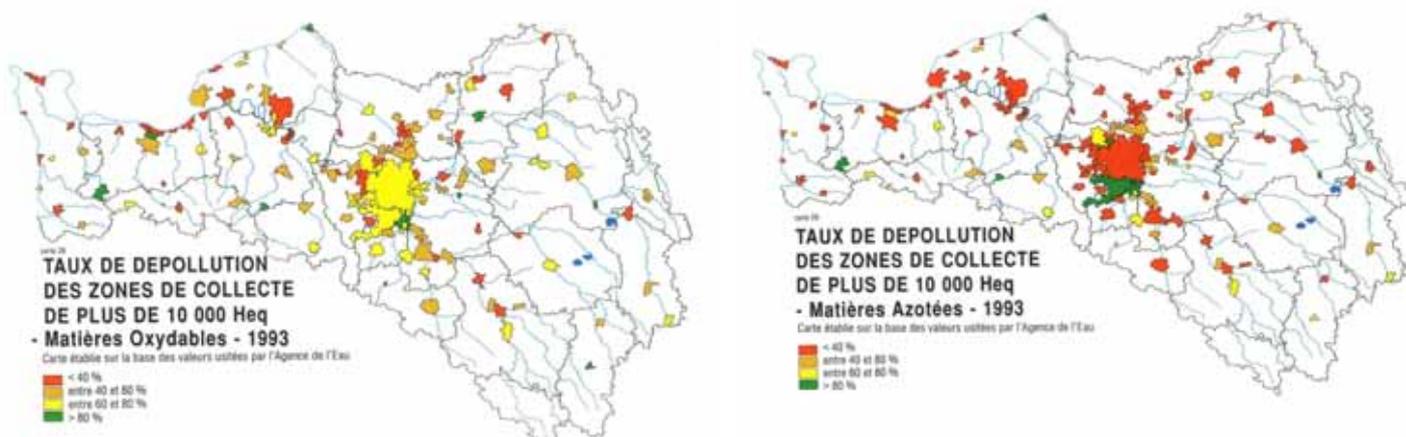
Pour répondre à cela, le SDAGE a défini deux grandes orientations :

- la gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :
 - o intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
 - o assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
 - o maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant ;
 - o restaurer la fonctionnalité de la rivière ;
- la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :
 - o améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales) (*cf cartes suivantes*¹) ;
 - o préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource (agir prioritairement sur certains paramètres tels que les nitrates, mener à terme et conforter les procédures de protection des captages, prévenir les pollutions accidentelles, préserver certaines ressources particulières).

¹ Vincennes est située dans la tâche jaune pour la première carte et dans la tâche rouge pour la seconde

Par ailleurs, la circulaire du 12 février 2002 faisant suite à la directive européenne du 23 octobre 2000 et établissant un cadre pour la politique communautaire de l'eau, prévoit une révision du SDAGE afin d'intégrer les objectifs de qualité et de quantité des eaux retenus pour 2015. Cette révision destinée à intégrer les prescriptions de la directive européenne sera engagée en 2005 après la réalisation de l'état des lieux et devra être approuvée avant la fin 2009.

L'insuffisance et la faible fiabilité de l'assainissement des collectivités locales sur le bassin versant Seine-Normandie



Source : SDAGE Bassin Seine Normandie

- Vincennes appartient à l'unité hydrographique Marne Aval dont les principales préoccupations concernent :
- la qualité des eaux de surfaces ;
 - la lutte contre les pollutions accidentelles ;
 - la lutte contre les inondations¹ ;
 - les sites pollués².

Ce qui signifie :

- le renforcement des capacités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- la réduction des pollutions industrielles.

¹ Vincennes n'est pas concerné par ce point (cf partie sur les risques)

² cf partie sur les risques

2. L'adduction d'eau potable

La commune est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France (le SEDIF, le plus gros syndicat des eaux français), dont l'exploitation est confiée à la Compagnie Générale des Eaux.

Vincennes compte 47 499 m de canalisations et 3 145 abonnés en 2003.

On constate une diminution des volumes consommés, avec des fluctuations, observables également à l'échelle de l'agglomération parisienne, depuis 2000. Ainsi en 2003, 3 076 909 m³ d'eau ont été vendus pour 3 145 abonnés tandis qu'en 2000, 3 114 348 m³ ont été vendus pour 2 942 abonnés, soit une baisse de 1,2%.

La consommation en eau potable vincennoise entre 2000 et 2003

	2000	2001	2002	2003
Nombre d'abonnés	2 942	3 151	3 145	3 145
Volumes d'eau vendus (m³)	3 114 348	3 071 973	3 126 257	3 076 909
Variation des volumes d'eau vendus	-	- 1,4%	+ 1,8%	-1,6%

Source : Rapport annuel 2003 du SEDIF

Par ailleurs, la consommation en 2000 équivaut à 2 898 532 m³, soit 182 l/jour/habitant, y compris avec les gros consommateurs¹ ou 175 l/jour/habitant sans ces derniers.

L'eau provient essentiellement de la Seine et est traitée, filtrée et contrôlée dans l'usine de Choisy-le-Roi.

A la sortie de l'usine, l'eau respecte les normes de qualité² :

- les teneurs en nitrate en moyenne atteignent 24 mg/l ;
- celles des pesticides sont inférieures à 0,03 µg/l ;
- la valeur moyenne en sodium est de 15,8 mg/l ;
- celle en potassium est de 2,8 mg/l ;
- celle en sulfates est de 30,2 mg/l ;
- celle en chlorures est de 28,7 mg/l ;
- absence de plomb.

¹ Les gros consommateurs d'eau à Vincennes sont le premier régiment du train, la garde républicaine de Paris, la piscine municipale, la SCI Cité Industrielle, la STIC Blanchisserie et l'Ecole des Bâtiments et Travaux Publics.

² Les valeurs fixées par la réglementation pour l'eau potable :

- un maximum de 50 mg/l pour les nitrates ;
- un maximum de 0,1 µg/l pour les pesticides ;
- un maximum de 150 mg/l pour le sodium ;
- un maximum de 200 mg/l pour le potassium ;
- un maximum de 250 mg/l pour les sulfates ;
- un maximum de 200 mg/l pour les chlorures ;
- pour décembre 2003, un passage de 50 µg/l à 25µg/l et à 10 µg/l pour 2013 pour le plomb (directive européenne)

Cependant lors de son trajet, l'eau peut se charger en particules et notamment en plomb au contact de certains branchements publics et de réseaux privés en cette matière. La directive européenne du 5 décembre 1998 (transcrite en droit français par le décret 2001-1220) réduit le taux maximal de plomb dans les « eaux destinées à la consommation humaine » de 50 µg/l à 25µg/l pour 2003 et à 10 µg/l pour 2013.

Pour répondre à cet objectif, les canalisations en plomb doivent être supprimées pour 2013. Vincennes ne possède plus de canalisations en plomb dans le réseau public¹. Les embranchements privés peuvent être en plomb. La Ville Vincennes a engagé les travaux de remplacement en privilégiant les équipements destinés à la petite enfance.

3. L'assainissement

Vincennes est équipée d'un réseau d'assainissement de type unitaire, à l'exception du Domaine du Bois, présentant une structure maillée. Il existe également sur le territoire vincennois des collecteurs pluviaux départementaux et interdépartementaux qui reçoivent les effluents surversés lors d'évènements pluvieux importants au niveau des déversoirs d'orages servant à soulager le réseau unitaire.

Les eaux usées produites sur Vincennes, en transitant par des ouvrages départementaux situés sur Vincennes, sont dirigées pour l'essentiel sur les ouvrages départementaux situés sur la commune de Saint-Mandé, puis sur les ouvrages du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) avec traitement sur l'usine d'épuration Seine Aval.

La gestion du réseau est assurée en régie par la commune de Vincennes tandis que le réseau départemental et interdépartemental est géré par le Conseil Général du Val de Marne.

Vincennes est située à l'aval du bassin de collecte comprenant une partie des territoires des communes de Montreuil, de Fontenay-Sous-Bois et de Paris par l'intermédiaire du Bois de Vincennes.

L'essentiel du réseau date du début du XX^{ème} siècle, les portions les plus anciennes datant de 1885. Depuis 1985, des opérations de réhabilitation et de rénovation des ouvrages communaux ont été réalisées.

Les réseaux d'assainissement vincennois totalisent 39,66 km de linéaire divisé comme suit :

- 2,3 km de réseau interdépartemental ;
- 14,86 km de réseau départemental ;
- 22,50 km de réseau communal.

Le réseau interdépartemental correspond au collecteur d'eaux pluviales du Bois de Vincennes. Ce collecteur se rejette dans la Marne, sur la commune de Charenton-Le-Pont.

Le réseau départemental collecte également les eaux pluviales. Les écoulements de ce réseau se font gravitairement suivant un axe Nord-Est/Sud-Ouest.

Le réseau communal est maillé. Il présente de multiples possibilités de répartition des effluents en fonction du niveau d'eau atteint dans les collecteurs. Deux ouvrages correspondent à des déversoirs d'orages.

¹ Le branchement public est situé entre la condition de distribution sous la chaussée et le compteur au pied de l'immeuble.

Dans l'ensemble, le réseau d'assainissement est dans un état correct. Les désordres les plus fréquents sont des corrosions en radier, des décollements d'enduits et des encrassements d'ouvrages. Les dégradations les plus notables concernent les réseaux non visitables.

En 2003, un diagnostic des réseaux d'assainissement communaux et départementaux présents sur le territoire communal a été réalisé. Ce rapport présente les résultats et conclusions issues de la collecte de données, des enquêtes et reconnaissances concernant la structure d'assainissement de la ville de Vincennes. L'objectif de cette étude est de réaliser un plan complet des ouvrages d'assainissement communaux et départementaux, de définir et quantifier les désordres observés sur les réseaux d'assainissement, afin d'établir un programme de travaux d'assainissement adapté aux besoins actuels et futurs de la Ville, tenant compte du fonctionnement et des aménagements des ouvrages supra-communaux.

Conformément aux dispositions de la loi sur l'eau, il convient de mettre en œuvre les moyens adaptés pour que la pollution en temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public soit maîtrisé.

Par ailleurs, en concertation avec le département, la commune doit établir un zonage d'assainissement collectif et non collectif d'eaux usées et un zonage relatif aux eaux pluviales et de ruissellement.

CHAPITRE 3 – LA GESTION DES DÉCHETS

1. Le dispositif législatif

La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative aux déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement complète et renforce la réglementation mise en place par les lois n° 75-633 et n° 76-663 des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976.

Ces mesures ont pour objet d'améliorer le stockage et de renforcer le traitement des déchets ménagers et industriels, traduisant ainsi différentes directives communautaires et décisions d'application dans le droit français.

La loi met en avant trois types de priorités à engager dans les communes :

- la réduction des déchets à la source ;
- le tri sélectif ;
- la valorisation et la réutilisation des déchets produits.

Concrètement, la loi prévoit :

- l'élaboration dans chaque département d'un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et dans chaque région d'un plan régional ou interrégional d'élimination des déchets autres ;
- les installations d'élimination des déchets par stockage ne peuvent plus accueillir des déchets ultimes, à compter du 1^{er} juillet 2002.

2. La collecte et le traitement des déchets

- Le tri et la collecte

Le tri sélectif est instauré à Vincennes depuis le 1^{er} février 2000. La ville a fourni gratuitement les bacs à la population.

La collecte s'effectue comme suit.

Nature des déchets	Collecte
Ordures ménagères	Ces déchets sont déposés par les Vincennois dans les bacs gris fournis par la commune <i>Collecte effectuée les lundis, mercredis, vendredis et samedis</i>
Déchets secs	Ces déchets sont les bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques, cartonnettes d'emballage, briques alimentaires, journaux, magazines et prospectus. Ils déposés par les Vincennois dans les bacs bleus fournis par la commune. <i>Collecte tous les mardis</i>
Verre	Ces déchets sont déposés par les Vincennois dans les bacs verts fournis par la commune <i>collecte tous les jeudis</i>
Les encombrants	Les encombrants (vieilles literies, ferrailles, électroménagers...) sont placés sur le domaine public <i>Collecte un jour par semaine, le lundi et le mardi selon le secteur (A et B)</i>
Les déchets végétaux	Les déchets végétaux (tontes, feuilles, branchages, bois) doivent être présentés dans des sacs biodégradables adaptés au compostage. Ces sacs sont fournis gratuitement par la ville. <i>Collecte les lundis du début avril à la fin novembre</i>
Les Déchets Ménagers Spéciaux	Les Déchets Ménagers Spéciaux (aérosols, acides, batteries automobiles, colle, détergents, désherbants, eau de javel...) sont déposés à un agent spécialisé sur le marché de la rue de Fontenay. <i>Collecte les 2ème dimanches de chaque mois sur la place de l'Hôtel de Ville et les 4ème samedis du mois sur la place Diderot</i>
Les gravats et vieux pneus	Apport volontaire (seulement pour les particuliers) aux déchetteries du SYCTOM, soit à Ivry-sur-Seine, soit à Romainville
Les déchets de voirie	Les déchets de voirie (encombrants en dépôts sauvages, gravats de chantier de la régie municipale, déchets des balayeuses voirie, déchets verts du service espaces verts (non valorisables) sont collectés en interne par la ville.
Les piles usagées	Dépôt dans 40 points d'accueil de la ville

Source : données communales

La ville continue à assurer la collecte des déchets des marchés des places Diderot et Carnot, des corbeilles à papier, des dépôts sauvages d'encombrants et des autres déchets de voirie. Quant à la collecte des déchets des marchés de la rue de Fontenay et de l'avenue Georges Clémenceau, la Société SODED s'en charge depuis avril 2003.

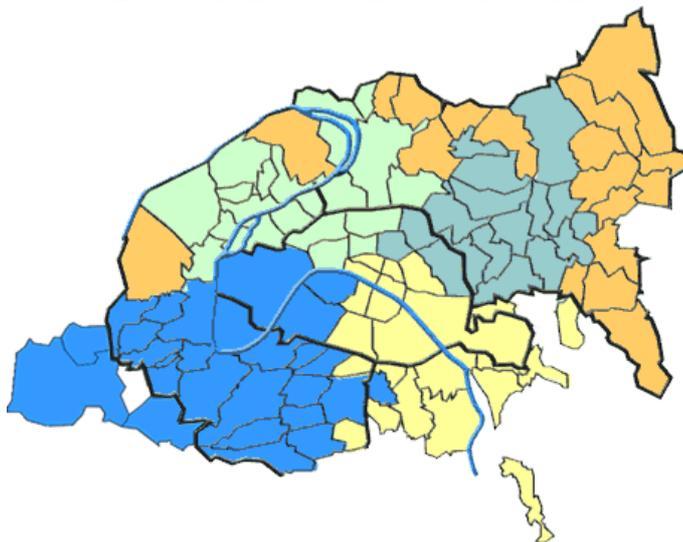
- Le traitement des déchets

Concernant le traitement des déchets, la commune adhère au SYCTOM¹ depuis 1998 et utilise ses installations :

- le centre multifilière d'Ivry-Paris XIII, la déchetterie pour les ordures ménagères ainsi que pour les gravats et le centre de tri pour les déchets secs ;
- le centre de tri et de transfert du SYCTOM pour les objets encombrants.

Le SYCTOM a organisé le traitement des déchets ménagers selon une logique de proximité géographique. Elle a ainsi découpé son territoire en quatre segments appelés bassin versant et associé chacun à un centre de traitement. Vincennes appartient à celui d'Ivry-Paris XIII et dépend donc du centre multifilière d'Ivry-sur-Seine.

Les communes membres du SYCTOM



- Bassin versant de l'usine d'Issy-les-Moulineaux- 22 communes et 3 arrondissements parisiens - 1 162 971 habitants
- Bassin versant de l'usine de Saint-Ouen - 18 communes et 4 arrondissements parisiens - 1 310 208 habitants
- Bassin versant de l'usine d'Ivry-Paris XIII - 17 communes dont 3 clientes et 10 arrondissement parisiens - 1 317 802 habitants
- Bassin versant du centre de Romainville - 16 communes et 3 arrondissements parisiens - 1 026 865 habitants
- 18 communes adhérentes ne déversant pas dans les installations du SYCTOM

Les déchets non traités par le SYCTOM mais par d'autres prestataires sont organisés comme suit :

- la valorisation du verre est assurée par la société Saint-Gobain ;
- la société SITA s'occupe de tous les déchets de voirie de la ville ;
- les déchets végétaux sont traités par compostage par la société Terre Diffusion ;
- les déchets ménagers spéciaux et les déchets industriels sont traités par la société Chimitec.

¹ Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères de l'agglomération parisienne : 89 communes y adhèrent, représentant 5,5 millions d'habitants et près de 3 millions de tonnes de déchets ménagers par an.

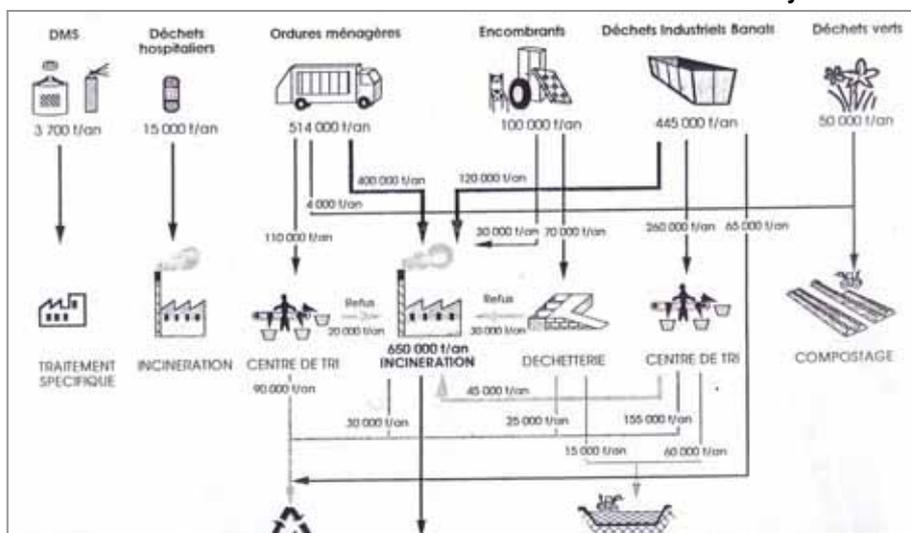
- Bilan et perspectives

On peut noter une légère augmentation du tonnage entre 2003 et 2004 (+0,7%). Cette augmentation est principalement due aux nouveaux immeubles du Domaine du Bois, collectés progressivement depuis 2004.

Le tonnage du verre collecté a augmenté de 4% entre 2003 et 2004. Le ratio moyen¹ de collecte d'emballages en 2004 est de 41 kg/personne/an, soit un chiffre supérieur à la moyenne du SYCTOM (18 kg/habitant/an). Le tonnage des déchets verts a augmenté de 9% et celui des encombrants de 7,1%.

En outre la gestion des déchets est encadrée à l'échelle du Val-de-Marne par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, arrêté en août 1997, dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 mars 2000. Il prévoit notamment le remplacement total ou partiel de l'usine d'Ivry sur Seine pour l'horizon 2010. Il organise également les flux des déchets et en tire un bilan pour l'horizon 2005.

Bilan des flux de déchets à l'horizon 2005 avec collectes sélectives des recyclables secs



Source : Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Val-de-Marne

¹ Ratio calculé sur 43 937 habitants.

CHAPITRE 4 – LES RISQUES ET LES NUISANCES

1. Le cadre législatif de la prévention contre les risques majeurs

Un aléa, c'est-à-dire un événement potentiellement dangereux, n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où sont présents des enjeux humains, économiques et environnementaux.

Afin de réduire la vulnérabilité des populations vis-à-vis des risques majeurs, le Ministère de l'écologie et du développement durable a développé des programmes d'information dans les communes à risques, ce par l'intermédiaire des préfetures et des collectivités territoriales.

L'information préventive a été instaurée par l'article 21 de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs qui stipule que :

« le citoyen a le droit à l'information sur les risques qu'il encoure en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger ».

Le décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, précise le contenu et la forme des informations auxquelles doivent avoir accès les personnes susceptibles d'être exposées à des risques majeurs, ainsi que les zones dans lesquelles cette information sera réalisée.

Deux documents établis par le préfet, sont à la base de cette information :

- le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) : il est destiné aux responsables et acteurs du risque dans le département ;
- le DCS (Dossier Communal Synthétique) a une vocation communale. Il est établi conjointement entre l'Etat et la commune, à partir du DDRM.

De plus, le maire doit réaliser un DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) qui sera mis à la disposition du public.

Ainsi, en 1998, la préfeture du Val-de-Marne a transmis un DDRM à la commune. Le DCS a été établi en 1999 et a pris en compte le seul risque concernant Vincennes, à savoir le transport des matières dangereuses.

2. Les risques de transport des matières dangereuses

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport des matières dangereuses (TMD) est considéré comme un risque technologique. Il a donc les mêmes manifestations que le risque industriel (incendie, explosion, nuage toxique, pollution des eaux). Ces dernières peuvent être associées.

Les accidents sont très redoutés à cause de leur caractère aléatoire et de la difficulté à les prévoir. En fait, le risque TMD est un risque technologique pouvant se produire en n'importe quel point du territoire.

Le risque à Vincennes est lié au mode de transport par voie routière, l'axe à utiliser devant être la RN 34. Le réseau routier n'est pas dangereux en lui-même. Cependant certaines sections, par leurs caractéristiques aériennes, souterraines, en courbes ou en pentes prononcées, peuvent dans le cas de perte de contrôle d'un véhicule, conduire à des sinistres.

A Vincennes, ce risque est accentué par une densité de la population importante, ce qui implique un nombre conséquent de personnes concernées en cas d'accident.

➤ **Aucun accident TMD n'a été recensé sur le territoire communal à ce jour.**

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Depuis 1976, les établissements pouvant être source de danger sont soumis à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées.

Les installations classées sont définies à l'article 1^{er} de cette loi comme tel : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ».

Une nomenclature a été établie par décret et modifiée plusieurs fois par des circulaires dont la dernière du 14 juin 1994 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les installations sont soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. Ainsi les installations présentant de graves dangers ou inconvénients sont soumises à autorisation préfectorale. Cette dernière ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté. Les installations soumises à déclaration ne présentent pas les mêmes dangers ou inconvénients que les premières. Elles doivent cependant respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts sanitaires, sécuritaires, agricoles, environnementaux, culturels et historiques.

➤ **Vincennes possède un seul établissement soumis à autorisation (la blanchisserie Sainte Marie) et 65 soumis à déclaration. Parmi cette dernière catégorie, on peut y distinguer :**

- **la résidence de l'Esplanade Daumesnil du fait de la présence d'un parking de plus de 250 places ;**
- **les groupes scolaires du Sud et de l'Est pourvus de transformateurs et de chaufferies (capacité supérieure à 2 MW mais inférieure à 20 MW).**

4. La pollution des sols

- Le Domaine du Bois

Réseau Ferré de France (RFF), propriétaire du terrain du Domaine du Bois jusqu'à son rachat par Bouygues Immobilier en 2000, a fait réaliser dès 1999 trois campagnes de sondages destinées à rechercher d'éventuelles pollutions liées au passé industriel du site. Des traces de pollution aux métaux lourds ont été détectées et les résultats des campagnes transmis à la préfecture du Val-de-Marne. Un arrêté préfectoral du 07 mars 2001 a ordonné l'extraction des poches de terre polluées et leur transfert dans un centre de traitement spécialisé. Cette opération a eu lieu en octobre 2003 et a concerné 533 tonnes de terre.

Quant à la qualité de l'eau de la nappe souterraine, aucune pollution n'a été détectée depuis la mise en place d'analyses d'eau tous les six mois depuis août 2001.

En outre, aucune trace de radioactivité n'a été observée lors de la recherche demandée par la ville de Vincennes.

Lors de travaux de terrassement, une nouvelle source de pollution (métaux lourds et PCB) a été décelée, entraînant Bouygues Immobilier à transférer près de 2 500 tonnes de terres en centre de traitement spécialisé. Suite à cette découverte, de nouvelles investigations ont eu lieu, notamment sur la parcelle destinée à l'accueil du groupe scolaire et se sont avérées positives. La ville de Vincennes a appliqué le principe de précaution en exigeant une dépollution de l'intégralité de la parcelle. Plus de 4 000 tonnes de terres ont ainsi été évacuées au centre de traitement en avril 2004. D'autres extractions ont complété l'opération de dépollution, portant à plus de 7 800 tonnes les quantités de terres évacuées. Suite à ces opérations, la ville de Vincennes a saisi le préfet afin d'obtenir son avis sur les mesures prises en matière de pollution et sur l'absence de risques pour les enfants appelés à fréquenter le groupe scolaire. Le préfet demande qu'une étude détaillée des risques sanitaires soit réalisée sur la totalité du site par principe de précaution. L'objectif est d'évaluer sur le long terme les conséquences éventuelles d'une pollution résiduelle. Depuis les conclusions ont été rendues : « les résultats obtenus pour cette étude détaillée des risques sur la base des hypothèses effectuées, montrent que les niveaux de risques sanitaires sont acceptables pour l'ensemble de ces voies et milieux d'exposition ».

- L'ancien site Kodak : le Quartier des Vignerons

Par arrêté du 21 mai 2002, le Préfet du Val-de-Marne a demandé à la société KODAK-PATHÉ la réalisation d'une Évaluation Détaillée des Risques (E.D.R.) de son ancien site dans le quartier Sud de Vincennes.

Ce site de 35 000m² délimité entre les rues des Vignerons, Maréchal Maunoury et l'avenue du Petit Parc a été exploité par la société KODAK de 1906 à 1986 pour y produire essentiellement des films et papiers photographiques.

Après l'arrêt des activités, le site a été réaménagé pour être intégré à l'environnement résidentiel du « Quartier sud » de Vincennes. L'aménagement comprend des immeubles de bureaux et de résidences privés ainsi que des bâtiments publics dont l'école maternelle Franklin Roosevelt.

Entre 1995 et 2000, des cas de cancers ont été diagnostiqués sur des élèves de l'école Franklin Roosevelt et les pouvoirs publics ont décidé d'engager des études épidémiologiques et des études environnementales sur ce site. Un Comité Scientifique et un Comité de suivi ont été créés pour suivre la réalisation de ces études. Les résultats des études et des investigations réalisées sous le contrôle du Comité Scientifique ont conduit à la publication de l'Arrêté Préfectoral prescrivant l'E.D.R.

L'objectif de l'E.D.R. était d'évaluer les risques pour la santé humaine liés à l'exposition à des substances provenant de sources résiduelles potentielles de l'ancien site KODAK.

Le programme de l'E.D.R. a donc consisté en particulier, à étudier les substances utilisées par la société KODAK pendant son activité, à effectuer des prélèvements d'air ambiant, de sols profonds et gaz de sol et d'eaux souterraines sur la zone du site et à sélectionner une zone témoin sans passif industriel pour y effectuer des prélèvements similaires au quartier Sud.

Le rapport final du 30 mai 2003 de l'E.D.R. a permis de conclure que *« l'évolution des risques de l'ancien site KODAK a mis en évidence, sur la base des meilleures connaissances scientifiques du moment et des techniques d'investigations et d'analyse environnementales actuellement disponibles, que les risques potentiellement liés à des sources résiduelles dans les milieux souterrains qui pourraient résulter des anciennes activités de KODAK, sont très inférieurs aux niveaux de risques réputés acceptables pour la santé humaine en France, en application de la circulaire du 10 décembre 1999 du Ministre chargé de l'environnement. Ce résultat est basé sur des calculs utilisant, en vertu du principe de précaution systématiquement appliqué à tous les stades de la démarche, des hypothèses volontairement conservatrices et sécuritaires conduisant à une majoration de l'évolution du risque ».*

Suite à ce rapport, un programme de surveillance a été prescrit par arrêté préfectoral du 13 mai 2004 pour une période de 3 ans.

5. Le bruit

- 5.1. Le cadre législatif

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2000 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. A ce titre, les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation et par l'arrêté du 9 janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

Le classement concerne les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour, les infrastructures ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour ainsi que les infrastructures ferroviaires urbaines et les lignes de transports collectifs en site propre de plus de 100 trains ou bus par jour.

- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

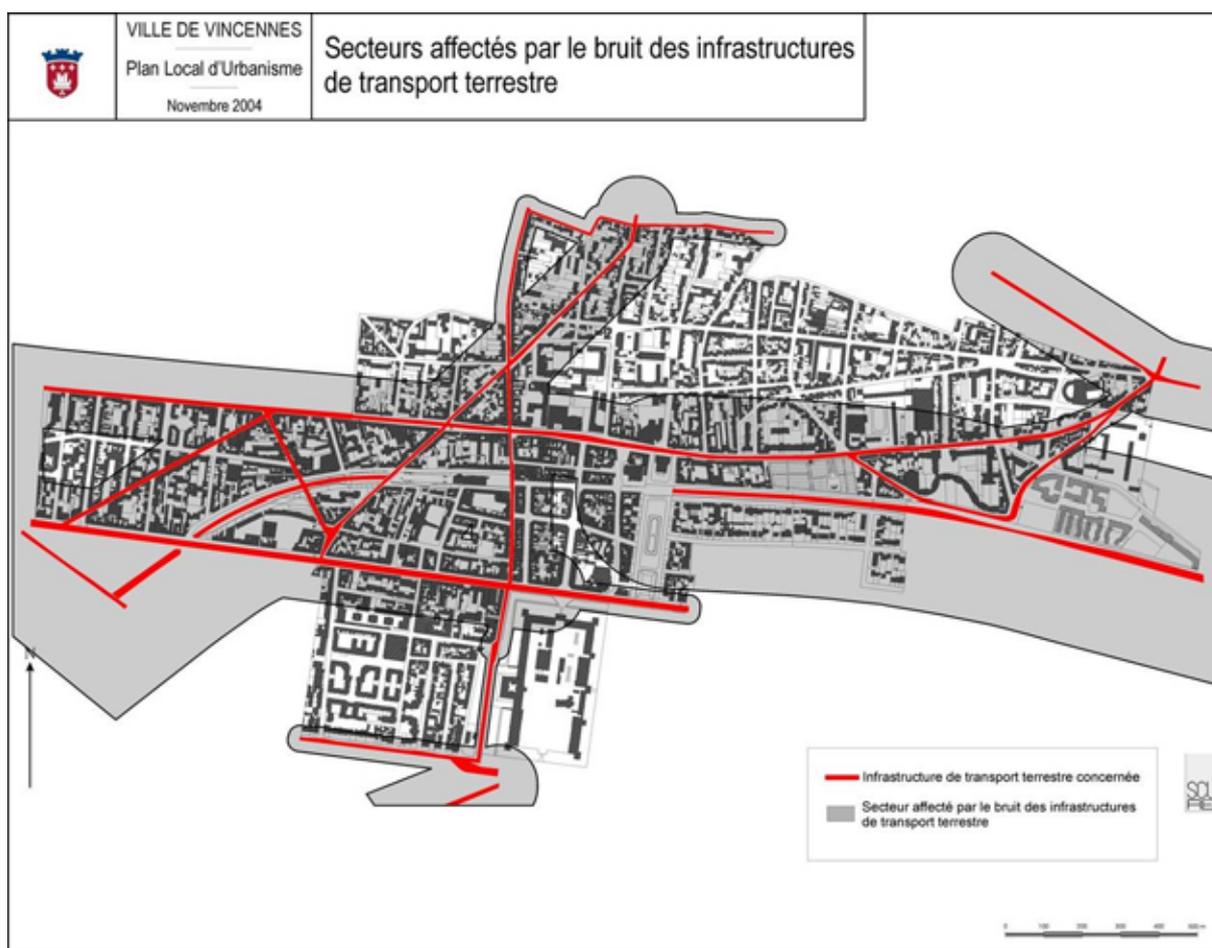
Par arrêtés du 3 janvier 2002, le préfet a défini les infrastructures bruyantes et les secteurs affectés par le bruit.

On distingue deux types de situations de calcul de la valeur d'isolement acoustique minimale des pièces principales et cuisine des logements contre les bruits extérieurs :

- les bâtiments construits dans des rues en U (calcul en fonction de la catégorie de l'infrastructure) ;
- les bâtiments construits en tissu ouvert (calcul en fonction de la distance entre le bâtiment et le bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ou en fonction de la distance entre le bâtiment et le bord du rail extérieur de la voie la plus proche pour les infrastructures ferroviaires).

A Vincennes, ce sont des voies nationales et départementales ainsi que le tronçon de RER A traversant la commune qui sont concernés.

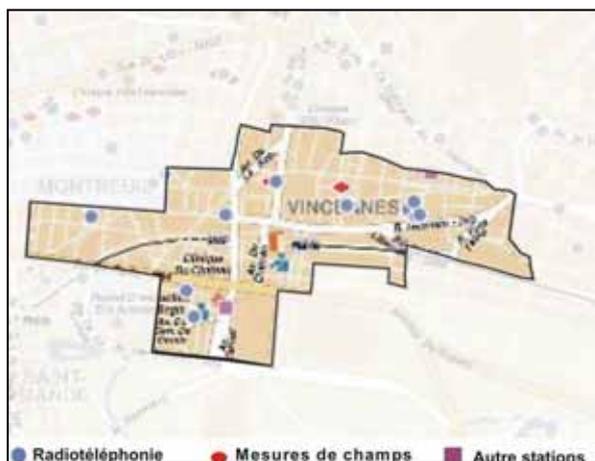
La plupart des voies sur Vincennes sont affectées d'une largeur de 100 m déterminée par le niveau sonore de la voie.



- La quasi-totalité de la commune est concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres. Seuls les quartiers nord et le quartier des Vignerons ne sont pas affectés par ces nuisances.

6. Les ondes magnétiques

Plusieurs antennes de radiotéléphonie sont implantées à Vincennes.



Source : Agence Nationale des Fréquences, cartoradio

CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Vincennes possède deux types de patrimoine :

- le patrimoine d'intérêt national résultant notamment de son passé royal ;
- le patrimoine d'intérêt local.

Dans les deux cas, il s'agit d'éléments bâtis ou naturels participant à la qualité du cadre de vie vincennois. Le patrimoine naturel n'est pas traité en totalité dans cette partie. En effet, les espaces verts publics tels que les squares, les jardins publics, les terrains de sport, les cimetières, les espaces libres et les allées plantées ainsi que les jardins privés sont traités dans la partie concernant la trame urbaine.

1. Le patrimoine d'intérêt national

- **LES MONUMENTS HISTORIQUES**

La ville de Vincennes compte trois édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques, au sens de la loi du 31 décembre 1913.

La procédure réglementaire de protection de ces édifices concerne " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ". Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture (article 1er).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'Etat (direction régionale des affaires culturelles) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

Le classement est prononcé par arrêté du ministre en charge des monuments historiques et constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments inscrits et classés et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc) sans que le ministre en soit informé (article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (article 1^{er} modifié de la loi de 1913).

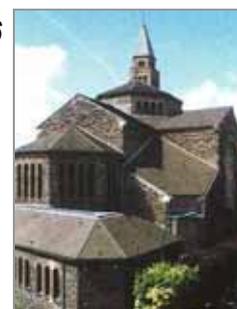
Les périmètres de protection liés aux monuments historiques



Les bâtiments préservés au titre de monuments historiques à Vincennes sont les suivants :

- *l'église Saint Louis est préservée en totalité et a été classée le 10 septembre 1996*

L'église Saint Louis fut édifiée sur un terrain en limite des communes de Vincennes et de Saint Mandé. Partagé en plusieurs lots, il appartenait aux familles Viteau et Castagnary. Au sein d'un quartier progressivement urbanisé à partir du XIX^{ème} siècle, sous la pression démographique et grâce à la destruction des fortifications, l'église Saint Louis fut réalisée par les architectes Droz et Marrast, qui remportèrent le concours d'architecture en 1912. Les travaux débutèrent en 1914 mais furent interrompus par la guerre jusqu'en 1919. L'église fut inaugurée le 9 novembre 1924 mais fut totalement achevée en 1927.

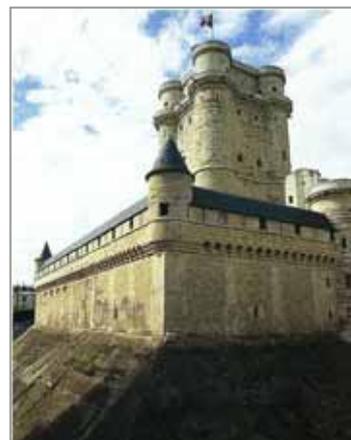


Église Saint Louis

Conçu en édifice de plan centré et quasiment carré (28 m de largeur et 26 m de profondeur), en référence à l'architecture byzantine, l'église Saint Louis offre une abside polygonale. Les moyens mis en œuvre pour la construction sont résolument contemporains (arcs en béton armé, meulières, briques rouges). L'église Saint Louis de Vincennes a été inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques en 1994 et classée dans sa totalité en 1996.

- *le Château de Vincennes, préservé en quasi-totalité (éléments bâtis et non bâtis), et les abords attenants du château situés sur les communes de Vincennes et de Paris sont classés monument historique le 19 octobre 1999.*

Édifié autour d'un manoir, aujourd'hui disparu, le château de Vincennes a été principalement bâti au XIV^{ème} siècle, sous la dynastie des Valois. Charles V décide de fortifier le manoir en y adjoignant un puissant donjon (50 mètres de haut) et une immense enceinte fortifiée flanquée de 9 tours. La construction de la Saint Chapelle débute en 1379 et s'achève en 1552. Cet édifice allie la richesse du gothique flamboyant à la finesse du décor de la Renaissance. Le château est ensuite étoffé par Marie de Médicis, qui y fait construire un bâtiment tout en longueur qui deviendra le pavillon du Roi. L'architecte Le Vau conçoit un projet d'extension formant la cour d'honneur. Les pavillons du Roi et de la Reine, l'arc de triomphe et les portiques montrent les prémices du style classique.



Donjon et enceinte fortifiée

À partir du XV^{ème} siècle, le château connaît de multiples affectations : prison d'état, manufacture royale de porcelaines... Au XIX^{ème} siècle, la forteresse devient un haut lieu militaire, fonction qui ne s'est pas démentie depuis. Il est aujourd'hui le siège des services historiques de l'Armée.

Pendant la Seconde Guerre Mondiale, les bâtiments furent occupés par l'armée allemande qui les laissa en mauvais état. Le château, reconstruit à l'identique fut l'objet en 1988 d'un vaste programme de restauration et d'animation.



Château (partie XVIII^{ème} siècle)

- *l'hôtel de ville : les façades et toitures ainsi que certaines parties intérieures (halls d'entrée, salle des mariages et du conseil, salle des fêtes et bureau du 1^{er} adjoint au maire) sont inscrites à l'inventaire supplémentaire le 22 décembre 1999 par le préfet de région. Le volume complet de l'escalier d'honneur, y compris la coupole et les portes d'accès à la salle des fêtes ainsi que l'escalier secondaire ouest sont classés monument historique le 26 septembre 2000 par arrêté ministériel.*

L'hôtel de ville de Vincennes est un édifice issu de deux opérations distinctes de construction, réalisées à quarantaine d'années d'intervalle, au XIX^{ème} siècle, puis au milieu des années 1930.

Son édification débute en 1887 pour s'achever en 1891. Un concours d'envergure nationale est lancé et 74 projets sont exposés à la Caserne Lobau à Paris. L'architecte Eugène Calinaud obtient la prime d'exécution.

Le bâtiment néo-renaissance, inauguré le 25 octobre 1891 par le préfet de la Seine Eugène René Poubelle et le maire Louis Besquel se caractérise par ses fenêtres à meneaux, son campanile et ses toitures à fortes pentes.

La pierre de taille est le matériau de base. Acier et bois soutiennent planchers et charpente, la toiture est en ardoise. L'inspiration néo-renaissance régit également la décoration intérieure caractérisée par la multiplicité des techniques mises en œuvre (mosaïques, boiseries, vitraux, sculpture...). L'escalier d'honneur composé de deux volées droites s'inscrit dans une cage de 5 mètres de large.



Hôtel de Ville

En l'espace de quarante ans, la population vincennoise double et l'hôtel de ville n'est plus adapté au développement des tâches de la municipalité. Léon Bonvoisin, maire de 1929 à 1944 mènera le projet d'extension basé sur les plans d'Henri Quarez et de Gustave Lapostolle, architectes communaux. Le nouvel hôtel de ville est inauguré en 1935. Plus qu'une juxtaposition, les architectes ont réalisé avec succès la fusion du nouveau et de l'ancien bâtiment.

L'ancienne façade, rue de Fontenay (en retrait de 20 mètres), disparaît et le nouveau bâtiment s'avance désormais à l'alignement de la rue, avec une façade plus large.

Le style développé à l'intérieur s'inscrit dans le mouvement Art Déco. Depuis le vestibule, un large escalier, solennisé par la présence de lourdes colonnes de marbre cannelé, permet d'accéder au 1^{er} étage. L'escalier d'honneur est éclairé par une coupole de 12,20 mètres de diamètre, composée de 10 000 éléments de verre.

Le territoire de la commune de Vincennes est également concerné par la présence de trois périmètres de protection des abords des monuments présents sur des communes voisines :

- l'hospice Saint Michel sur la commune de Paris, inscrit à l'inventaire le 10 avril 1929 ;
- l'ancien studio Pathé-Albatros sur la commune de Montreuil, inscrit à l'inventaire le 18 juillet 1997 ;
- l'ancienne fabrique de porcelaines SAMSON sur la commune de Montreuil, inscrit à l'inventaire le 13 février 1999.

- **LE BOIS DE VINCENNES**

Bien que le bois fasse partie de la vie des vincennois, il n'est pas sur le territoire de la commune. En effet il est sur le territoire de la ville de Paris auquel il appartient.

Une charte pour l'aménagement durable du bois de Vincennes a été signée le 26 avril 2003 entre la ville de Paris et les communes limitrophes du bois (et donc Vincennes). Elle part de deux constats :

- le bois est une respiration pour la ville ;
- le bois est un espace convivial de liberté et de nature.

La volonté est de mettre en place une politique d'aménagement durable du bois qui se base sur quatre axes :

- réhabiliter les paysages et restaurer les milieux naturels :
 - o sauvegarder et améliorer la qualité des milieux naturels ;
 - o développer un mode de management exemplaire ;
 - o remettre en valeur la trame d'eau en veillant aux économies de la ressource ;
 - o réhabiliter les paysages ;
- réduire fortement la circulation automobile pour une promenade tranquille :
 - o donner la priorité aux itinéraires de circulation douce ;
 - o réduire de manière importante la circulation automobile qui morcelle le bois ;
- reconquérir l'espace public et gérer les activités dans la cohérence et la transparence :
 - o réguler les activités dans le bois ;
 - o maîtriser la fréquentation massive liée aux manifestations ;
 - o coordonner dans l'espace et le temps les travaux des services et des concessionnaires ;
 - o assurer le respect et la préservation des lieux de mémoire ;
- innover dans les modes de gestion et de gouvernance :
 - o associer usagers et acteurs locaux dans un dispositif institutionnel spécifique ;
 - o évaluer la gestion durable ;
 - o élaborer un contrat spécifique de sécurité ;
 - o établir un plan de communication partagé.

- **LE SITE INSCRIT DES FRANGES DU BOIS**

Les franges du bois de Vincennes ont été inscrites à l'inventaire des sites et monuments naturels par arrêté du 16 décembre 1980. Dans cet arrêté, sont délimitées quatre zones dans les communes concernées (Charenton-Le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice et Vincennes) correspondant aux franges du bois de Vincennes. Il s'agit de protéger le caractère pittoresque et architectural de cet espace ainsi que sa vocation de détente.

Ce site est marqué par le manque de coupure nette entre le domaine minéral et construit et celui « naturel » non bâti puisque les franges du bois sont constituées par un tissu urbain mixte dans lequel les volumes des végétaux équilibrent harmonieusement ceux des constructions minérales. Cet espace est également considéré comme un lieu de promenade.

Un tissu urbain mixte



Le site inscrit correspond en partie à la zone retranchée du bois. Ce secteur correspond aux Avenues Pierre Brossolette, Foch, Fayolle et de la Dame Blanche, au cours Marigny et à la rue d'Idalie. Ces terrains ont été vendus par la ville de Paris à des particuliers à partir de 1860. Ces propriétaires privés avaient deux ou trois ans pour construire leur maison selon un cahier des charges stricts. Elle devait avoir un aspect agréable et des pignons ornés. Les plans étaient soumis préalablement à une autorisation de l'administration parisienne. Tout commerce ou industrie étaient prohibés dans cette zone afin de préserver son caractère résidentiel.

Actuellement il s'agit d'une zone tampon destinée à assurer la transition entre le bois lui-même et les secteurs urbanisés limitrophes. La vocation de cette inscription est de maintenir une architecture de qualité sur des parcelles végétalisées en dialogue avec le bois.

Les franges présentent différents aspects, généralement bâtis. A Vincennes, il s'agit d'un mélange de maisons individuelles (villas) et d'immeubles comme on peut l'observer sur l'Avenue Foch. La cohérence de cette zone repose sur le retrait à 10 mètres de toutes les constructions ainsi que sur l'alignement des grilles. Cette cohérence relève du passé historique de ce secteur. En effet le cahier des charges de la zone retranchée du bois (1863) réglementait : « les adjudicataires seront tenus de clore les terrains par eux acquis [...] par des grilles en fer d'une hauteur de 1,85 m sur socle en pierre de taille de 0,60 m de hauteur [qui] devront être conforme au modèle ci-annexé ».

Les différents bâtis présents dans le site inscrit des franges du bois



- **LE SITE INSCRIT DES QUARTIERS ANCIENS**

Au sein des périmètres instituant une protection au titre des sites inscrits, tous les projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site doivent faire l'objet d'une autorisation. L'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition. La Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages (CDSPP) peut être consultée dans tous les cas.

Sur le territoire d'un site classé inscrit (article L.341-11 du code de l'environnement), « il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux ».

L'ensemble formé par les quartiers anciens a été inscrit par arrêté en date du 28 janvier 1976. L'arrêté ministériel d'inscription délimite, dans son arrêté, le secteur concerné. Cette protection a été décidée pour conserver le caractère pittoresque du site ainsi que son animation liée à la vie de Vincennes.

Le quartier est constitué d'immeubles construits sur une période allant de l'ancien Régime à nos jours. De ce fait, il ne s'agit pas d'un ensemble homogène.

Les limites du site inscrit reprennent en quasi-totalité le tracé de l'ancienne basse-cour datant du règne de Charles V (1373). L'octroi en partie Ouest du Cours Marigny et de la Place du Général Leclerc fait également partie de ce périmètre.

Actuellement le tissu urbain des quartiers anciens est dense, composé de bâtiments de diverses époques. Le Cours Marigny se présente comme une succession d'espaces plantés et de squares ménageant une perspective sur l'Hôtel de Ville.

Un tissu urbain dense



Le cours Marigny



Le bâti de la rue du Midi

- **LE PROJET DE VALORISATION DES ABORDS DU CHÂTEAU**

Monsieur Y. Boiret, architecte en chef des monuments historiques, a établi un projet d'aménagement des abords du château afin d'assurer une meilleure mise en valeur de ce monument. Mandaté par le Ministère de la Culture, son projet a été validé par la commission interministérielle créée en 1988 afin de « reprendre en main les destinées du château de Vincennes »¹. Selon lui, les lisières du château présentent une incohérence de traitement. Son objectif est « d'améliorer l'écrin d'où surgit le château ».

Le projet de réaménageant des abords du château est donc basé sur plusieurs propositions :

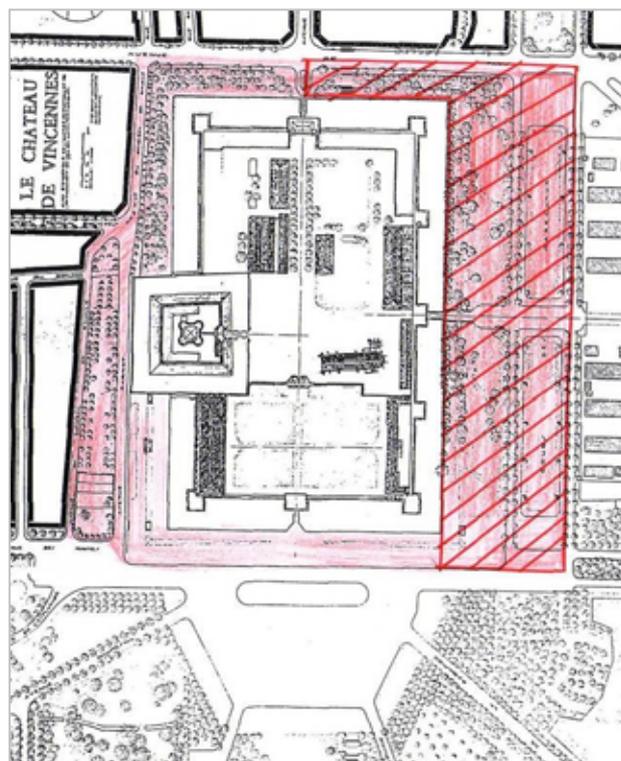
- du côté Est, densifier au maximum les plantations en lisière du Cours des Maréchaux et supprimer les arbres qui occupent le glacis ;
- sur la partie Sud, isoler la circulation automobile par des plantations denses et rétrécir l'emprise de l'esplanade qui serait majoritairement réservée aux piétons ;
- du côté Ouest, supprimer l'Avenue Carnot (démolition de l'îlot Carnot et création d'un parterre) et recalibrer l'Avenue Général de Gaulle bordée d'arbres ;
- maintenir une circulation à double sens sur l'Avenue de Paris et densifier les plantations d'alignement devant les façades d'immeubles.

Il s'agit de réfléchir à un aménagement global de l'ensemble des abords du château, délimités par l'avenue de Paris, au nord, le cours des Maréchaux à l'est, l'esplanade Saint Louis au sud et enfin, l'avenue du général de Gaulle à l'ouest.

Un premier projet global d'aménagement a été présenté au conseil municipal de Vincennes le 4 février 1999.

Une première phase d'aménagement a été présentée le 7 novembre 2003 à une réunion plénière. Cette phase ne concerne qu'une partie du périmètre de l'étude, à savoir la partie Est (hachurée en rouge sur le plan suivant). Cette première phase d'aménagement porte sur le traitement de la partie Est de l'avenue de Paris (sur le territoire de la ville de Vincennes) et du cours des Maréchaux (sur le territoire de la ville de Paris).

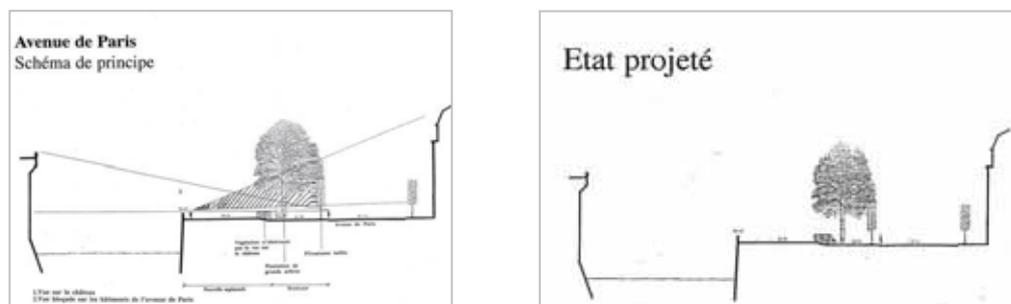
La commune de Vincennes a d'ores et déjà délibéré afin de permettre la mise en œuvre ce projet d'aménagement, alors que la commune de Paris ne l'a pas encore fait. Les travaux ne pourront commencer que lorsque la commune de Paris aura délibérée pour valider le projet.



¹ Source : compte rendu de la commission supérieure des monuments historiques du 5 décembre 1994.

- *L'avenue de Paris*

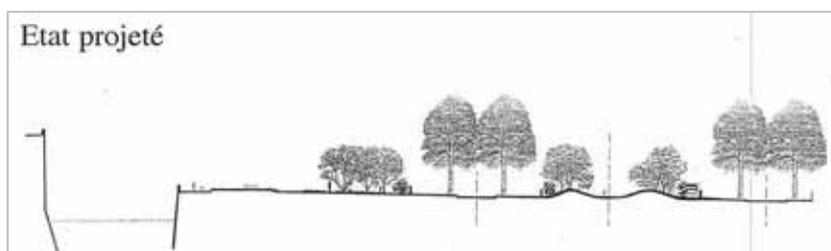
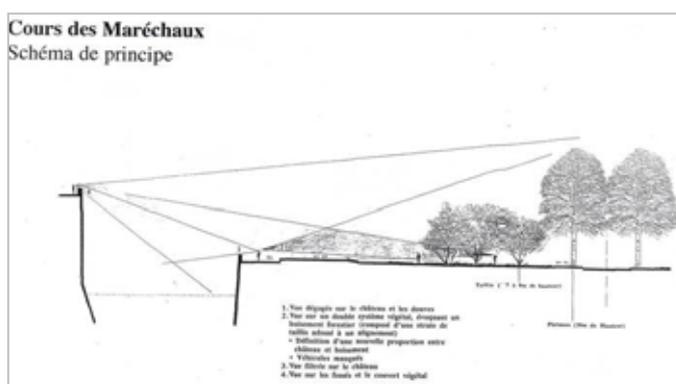
Le projet consiste à créer une nouvelle esplanade, le long des glacis, en arasant les buttes de terre et en supprimant les plantations existantes, afin de dégager les perspectives vers le château. Ainsi, les vues depuis l'avenue de Paris, auparavant obstruées par les buttes de terre et les plantations, seront ouvertes vers le château, grâce à un double système végétal composé de platanes taillés le long de l'avenue et d'arbres de haute tige en deuxième front.



Source : Présentation du 7 novembre 2003 « Château de Vincennes, aménagement des abords » Y. Boiret et O.Damée

- *Le Cours des Maréchaux*

L'objectif du projet est de valoriser les vues et les perspectives depuis le château vers le cours des Maréchaux et au delà. Ainsi, depuis les abords immédiats du château, la vue vers le monument et ses douves serait dégagée. La vue vers le fort Neuf serait marquée par un double écran végétal, évoquant le boisement forestier. Depuis l'allée centrale du cours des Maréchaux, la vue sur le château serait filtrée par un système végétal constitué de taillis de 7 à 9 m de hauteur. Enfin, la vue depuis l'enceinte du château serait ouverte sur les fossés et sur le couvert végétal à l'horizon.



Source : Présentation du 7 novembre 2003 « Château de Vincennes, aménagement des abords » Y. Boiret et O.Damée

2. Le patrimoine d'intérêt local

La commune de Vincennes dispose d'édifices publics ou privés, ainsi que des ensembles de constructions, datant pour l'essentiel du XIX^{ème} siècle ou de la première moitié du XX^{ème} siècle, présentant soit un réel intérêt architectural, soit un aspect typique ou original, et qui constituent autant de points de repères visuels dans le tissu urbain.

- **LES INVENTAIRES DES ÉDIFICES RECENSÉS DANS LA COMMUNE**

Le patrimoine de qualité de Vincennes a déjà fait l'objet de plusieurs identifications :

- L'inventaire dit « Malraux », réalisé en 1987 par la DRAC, a eu pour objectif d'élaborer une information de nature scientifique selon les normes nationales. Aucune contrainte d'ordre juridique ou réglementaire n'en découle. Cet inventaire met en évidence à la fois des secteurs urbains cohérents et des éléments bâtis isolés, en fonction de leur époque d'urbanisation et de la représentativité du bâti. Différents critères ont été pris en compte tels que l'implantation du bâti dans la parcelle et par rapport à la voirie, le nombre d'étages ou encore les matériaux de gros œuvre. 234 maisons et immeubles non dénaturés, c'est-à-dire n'ayant pas subi de modifications de structure, d'élévation ou de matériau, ont été repérés, dont 31 ont été sélectionnés afin d'être étudiés davantage ;
- L'inventaire réalisé par le CAUE délimite à la fois des éléments de bâtis isolés mais également des espaces urbains dont l'homogénéité du bâti ou sa cohérence en font des espaces particuliers, représentatifs d'un patrimoine spécifique sur tout le territoire communal divisé en sept secteurs. Ce document se base sur différents critères tels que la localisation du bâti, son architecte, la date de construction, les matériaux utilisés... Au total, 272 édifices et ensembles urbains ont été sélectionnés (217 bâtis et 55 ensembles) ;
- L'inventaire de Tourtier, réalisé en 1997, lors de la révision de Plan d'Occupation des Sols (POS) de Vincennes, repère uniquement, sur une partie de la commune correspondant en majorité au périmètre des deux sites inscrits plus le quartier à l'Ouest du Château, des éléments de bâtis isolés, selon une typologie architecturale prédéfinie de six catégories (les immeubles parisiens en bois et plâtre début du XIX^{ème} siècle ; les immeubles en bois et plâtre à corniche 1800-1830 ; les immeubles à décor de plâtre 1850-1860 ; les immeubles éclectiques en pierre 1870-1890 ; les immeubles art nouveau en pierre et brique 1900-1910 ; les immeubles art déco en brique 1925-1935). Il a répertorié 344 bâtis au total.

- **LES AMBIANCES URBAINES**

Vincennes offre des ambiances urbaines diverses, dues à la qualité des constructions, à leur homogénéité, à leur époque et à leur densité. Ces ambiances participent à l'identité vincennoise.

Vincennes possède un tissu ancien, dense, mêlant de manière contiguë des styles architecturaux et des formes urbaines variés. Au sein de cette diversité, il est possible d'identifier des espaces de cohérence qui, par des caractéristiques propres à chacun, forment des ambiances urbaines typiques.

Ainsi, un alignement de clôture, une volumétrie continue, l'implantation des constructions, ou encore la végétalisation de l'espace public sont autant d'éléments qui participent à la mise en valeur de ces ensembles bâtis cohérents.

Les divers inventaires précités (2.1) ont permis l'identification de ces espaces de cohérence qui sont l'un des facteurs de l'identité vincennoise.



Un alignement d'arbres Rue de Belfort



Le même style architectural Square Saint Louis



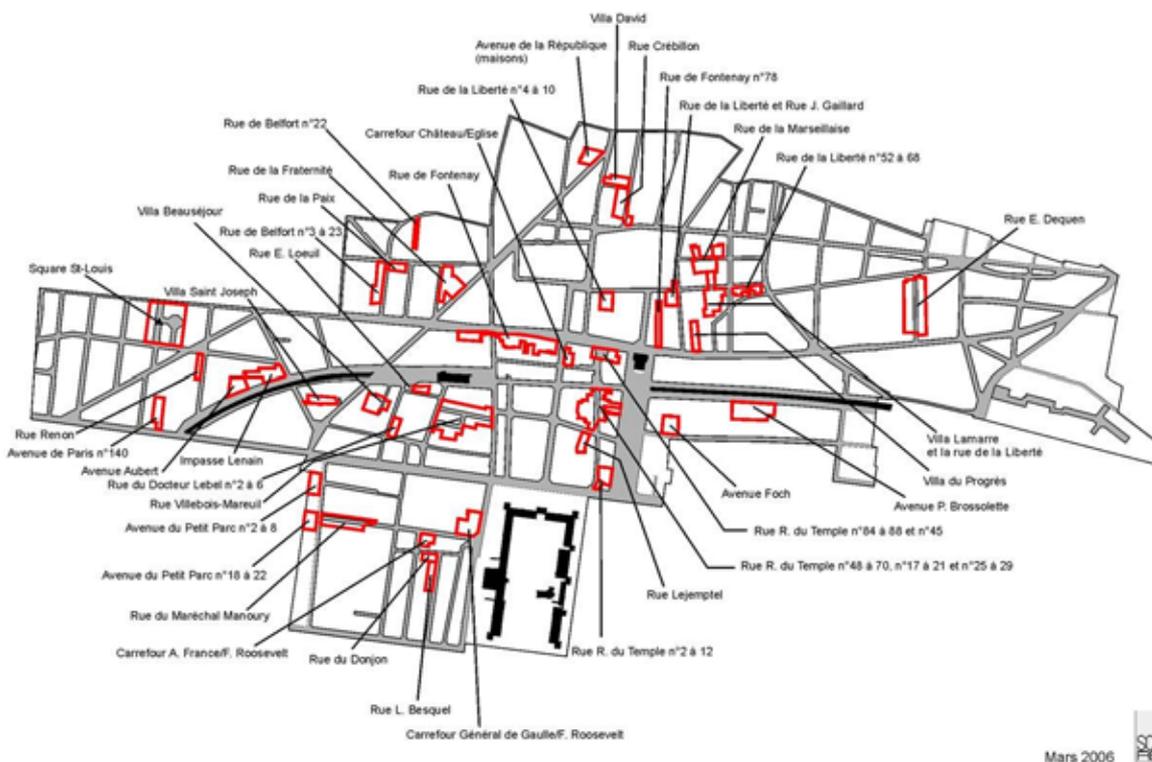
Un alignement de façades et de clôtures Rue Émile Dequen

Ces ensembles recouvrent des secteurs, portions de rue, rues ou îlots comprenant des éléments de patrimoine bâti regroupés et formant un ensemble cohérent présentant des caractéristiques particulières en terme de compositions, d'ambiances urbaines et d'ordonnancement du bâti.

Plusieurs critères permettent d'identifier ces ensembles urbains cohérents :

- l'ambiance urbaine singulière qui se dégage des ensembles pavillonnaires ;
- la préservation de formes urbaines atypiques, témoignant de l'évolution urbaine (« villas » ou compositions urbaines atypiques) ;
- la qualité du paysage urbain formé par des séquences architecturales homogène ;
- le rapport harmonieux entre le cadre bâti et l'espace public.

Localisation des ensembles urbains cohérents



Mars 2006



- **LES ARCHITECTURES ISOLÉES**

Certaines constructions à Vincennes ont une architecture remarquable. Ces édifices sont remarquables en eux-mêmes pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture. Ils présentent un intérêt culturel et historique particulier à l'échelle communale.

Ces éléments d'architecture sont remarquables au regard de deux types de critères :

- **des critères morphologiques** selon qu'il s'agit d'une séquence architecturale ou d'une position urbaine remarquable



- **des critères d'écriture architecturale** selon que l'édifice exprime l'exemplarité d'un style architectural particulier tel que l'écriture haussmannienne, rationaliste, éclectique, art-nouveau, ...



Écriture haussmannienne



Écriture Art Nouveau



Écriture éclectique

- **LES SITES ARCHÉOLOGIQUES**

Les sites archéologiques étaient protégés par différents textes législatifs qui sont désormais codifiés dans le code du patrimoine au chapitre V :

- l'archéologie préventive « *relève de missions de services publics* » ; (article L.521-1 du code du patrimoine)
- l'État est prescripteur des opérations archéologiques. Il désigne le responsable scientifique de toute opération et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. Il rassemble les données archéologiques disponibles et dresse la carte archéologique nationale (articles L.522-1 à L.522-6 du code du patrimoine) ;
- la création d'un établissement public à caractère administratif qui réalise les études préalables et les opérations de terrain prescrites par l'Etat (article L.523-1 du code du patrimoine) ;
- l'institution d'une redevance, payée par les aménageurs publics et privés ;
- le décret du 3 juin 2004 qui indique (article 1^{er}) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »

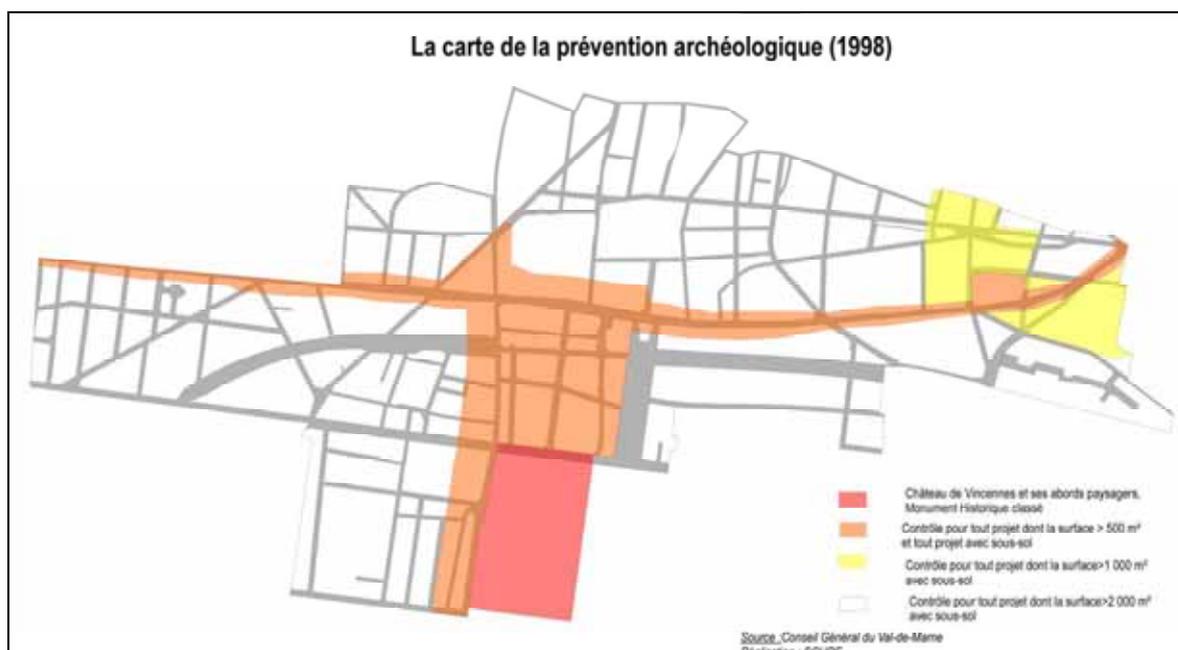
Les éléments transmis par l'Etat à la commune (porter à connaissance) ne précisent pas la présence de sites archéologiques officiellement répertoriés, sur le territoire communal. On peut cependant noter l'existence de quelques sites, tous de l'époque médiévale¹ :

- la Maladrerie de Fontenay située à l'angle de la rue Defrance et de la rue de la Bienfaisance fondée vraisemblablement peu avant 1195 ;
- le Manoir, devenu le Château de Vincennes, créé peu avant 1178 ;
- la Rue de Fontenay, voie médiévale d'origine romaine.

¹ Les trouvailles archéologiques relatives à des installations humaines à Vincennes ou dans les communes voisines datant de la préhistoire jusqu'à la fin de l'époque romaine sont très rares.

Par ailleurs, le département a établi en 1998 une carte de prévention archéologique identifiant des secteurs sensibles :

- le Château de Vincennes et ses abords ;
- la Rue de Fontenay, le centre-ville et l'angle de la rue DeFrance et de la rue de la Bienfaisance, correspondant à l'ancienne voie médiévale, aux quartiers anciens et à la Maladrerie ;
- une zone à l'Est délimitée par la rue Gounod au Nord, la rue de l'Industrie et la rue des Pommiers au Sud, la rue de la Renardière et la rue E. Dequen à l'Ouest, la rue G. Lamouret, la rue J. Massenet et l'Avenue P. Déroulède à l'Est.



Tables des sigles et des abréviations

- A4..... Autoroute numéro 4
- ACTEP Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien
- ANAH Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- ANPE Agence Nationale Pour l'Emploi
- CCAS Centre Communal d'Action Sociale
- CCI..... Chambre de Commerce et d'Industrie
- Cf. *confère*
- CM2 Cours Moyen deuxième année (école élémentaire)
- DDASS..... Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale
- DDE Direction Départementale de l'Équipement
- DGUHC..... Direction Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement et de la mer
- DREIF Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France
- €..... Euro
- EDF Électricité De France
- EHI Éradication de l'Habitat Indigne
- EHPAD..... Établissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes
- EPS..... Enseignement Physique et Sportif
- Etc..... *et caetera*
- GIG - GIC..... Grand Invalide de Guerre – Grand Invalide Civil
- Ha hectare
- Hbts..... habitants
- Hbts/km²..... habitants au kilomètre carré
- HBM Habitation Bon Marché
- HLM Habitation à Loyer Modéré
- HT Hors Taxes
- IGN..... Institut Géographique National
- INSEE Institut National de la Statistique et des Études Économiques
- Km..... kilomètre
- Km² kilomètre carré
- LAURE Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie
- LOV Loi d'Orientation sur la Ville
- M..... mètre
- M²..... mètre carré
- MJC..... Maison des Jeunes et de la Culture
- MOUS Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- N°..... Numéro
- OPAC..... Office Public d'Aménagement et de Construction
- OPAH..... Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- OPHLM Office Public d'Habitation à Loyer Modéré
- PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable
- PDUIF Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
- PLD Plan Local des Déplacements
- PLH Programme Local de l'Habitat
- PLU Plan Local d'Urbanisme
- PMR Personnes à Mobilité Réduite
- POS Plan d'Occupation des Sols
- PST Programme Social Thématique

- PRQA..... Plan Régional pour la Qualité de l’Air
- RATP Régie Autonome des Transports Parisiens
- RD..... Route Départementale
- RER Réseau Express Régional
- RGP Recensement Général de la Population
- RN..... Route Nationale
- SA HLM..... Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
- SCOT Schéma de COhérence Territoriale
- SDRIF Schéma Directeur d’Ile-de-France
- SERNAM..... SERvice NATional des Messageries
- SRU (loi) Solidarité et Renouvellement Urbain (loi relative à la...)
- STIF Syndicat des Transports d’Ile-de-France
- SYCTOM..... SYndiCat intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères
- TTC..... Toutes Taxes Comprises



Société de Conseil en Urbanisme - Réalisations et Etudes
1, avenue du Maréchal Foch • 78400 CHATOU • tél : 01.30.09.68.00 • fax : 01.30.71.68.06
mail : scure1@club-internet.fr • <http://www.scure.net>

Crédits photos

