

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 ABBREVIATIONS.....	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

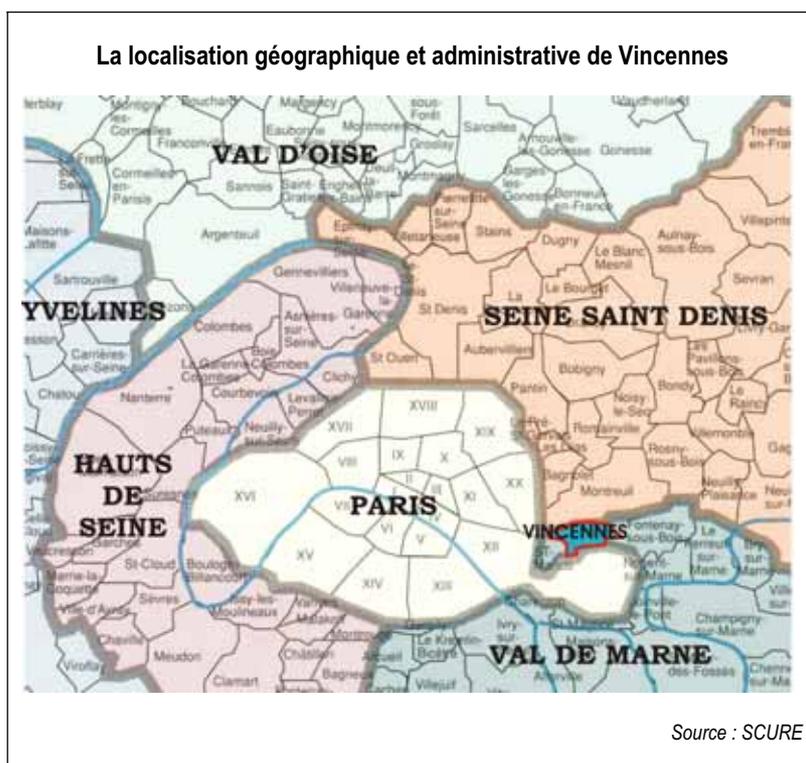
1. - La situation géographique et administrative de Vincennes

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.

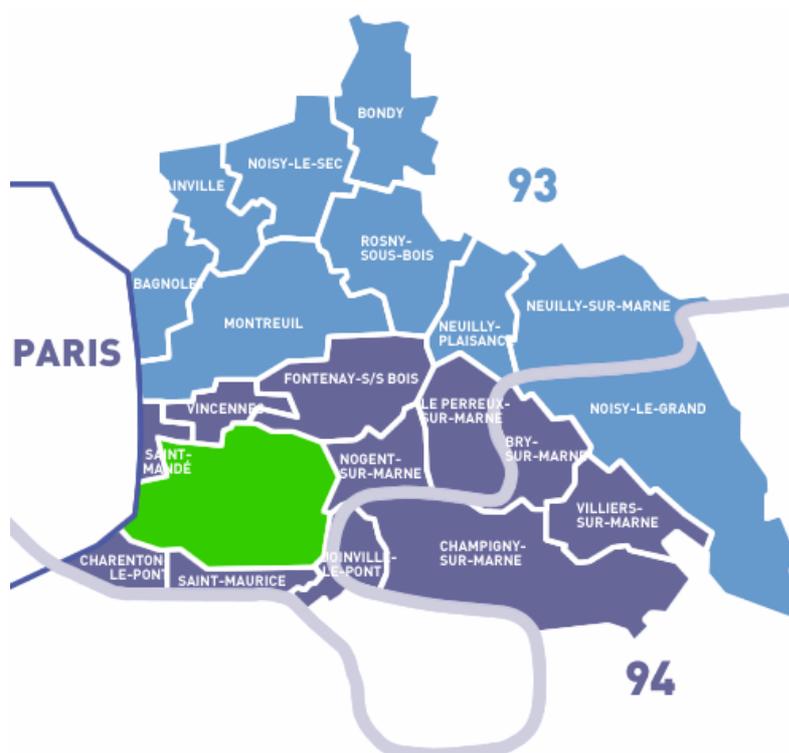
Ce territoire est limitrophe de Paris par le bois de Vincennes compris dans le XII^{ème} arrondissement de la capitale. Vincennes est bordée par trois autres communes :

- 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.

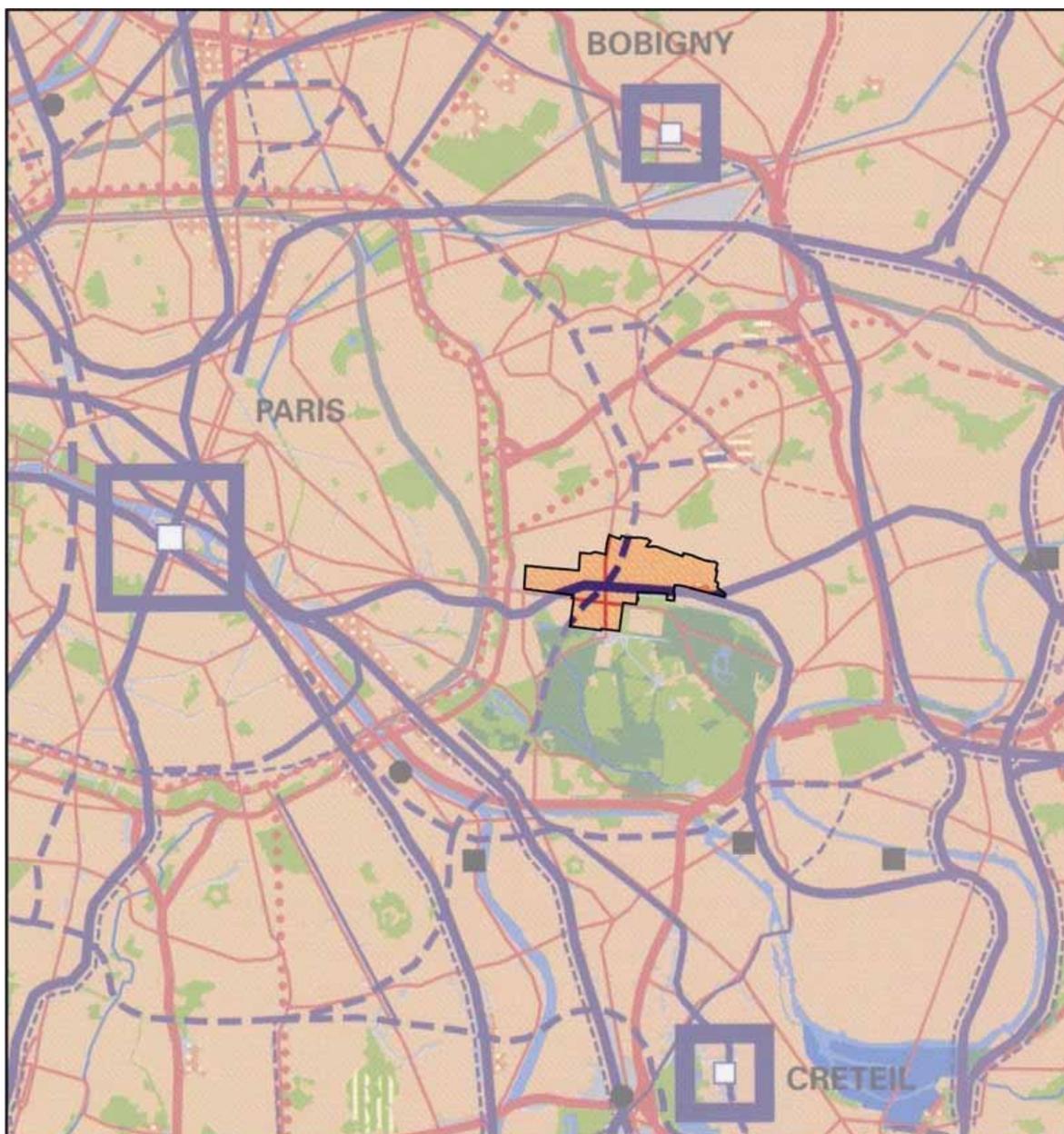
A moyen terme, vers 2019, le SDRIF prévoit un accroissement de 60 000 habitants pour le département et une augmentation du nombre d'emplois équivalente.

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.

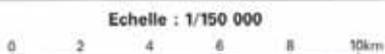
¹ In SDRIF, page 189.

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'Ile-de-France

Ce chapitre expose les orientations générales du PDUIF.

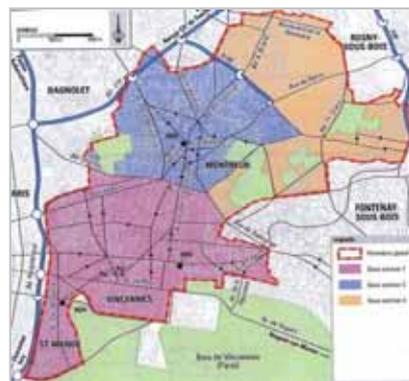
La déclinaison de ces orientations générales et les actions engagées à Vincennes sont présentées dans la partie 2 « Vincennes dans son environnement local » et en particulier le chapitre 4 relatif aux déplacements.

Le Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-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'Ile-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

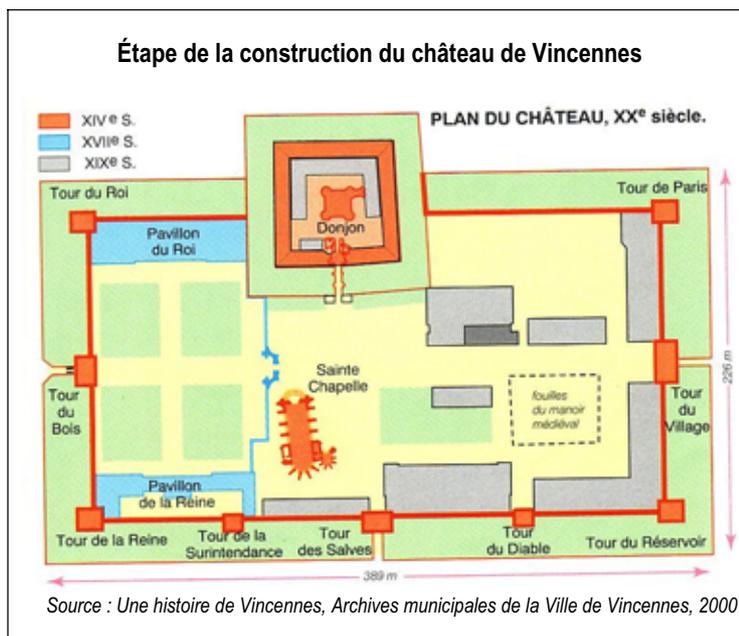
A l'origine de Vincennes, il y a le bois et son gibier. Domaine royal, la ville doit sa naissance à la passion des monarques pour la chasse et à sa proximité immédiate de Paris. L'histoire de la cité est intimement liée à celle du château, mais elle s'en affranchit au milieu du XIX^{ème} siècle pour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

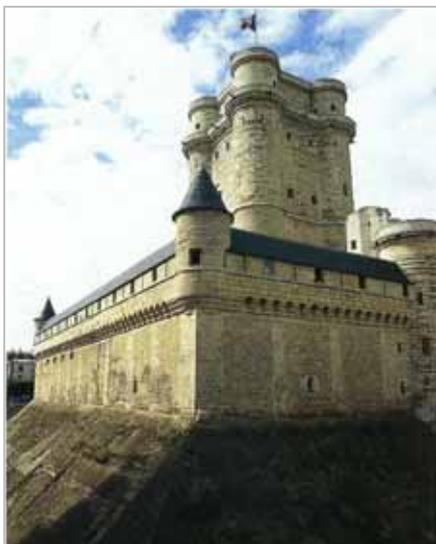
C'est la dynastie des Valois qui renforce l'importance de Vincennes dans le gouvernement du royaume. Né à Vincennes, Charles V nourrit « le grand dessein » d'y édifier un château qui réunirait l'ensemble des édifices nécessaires à son gouvernement et à sa cour. Le souverain décide de fortifier le manoir 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

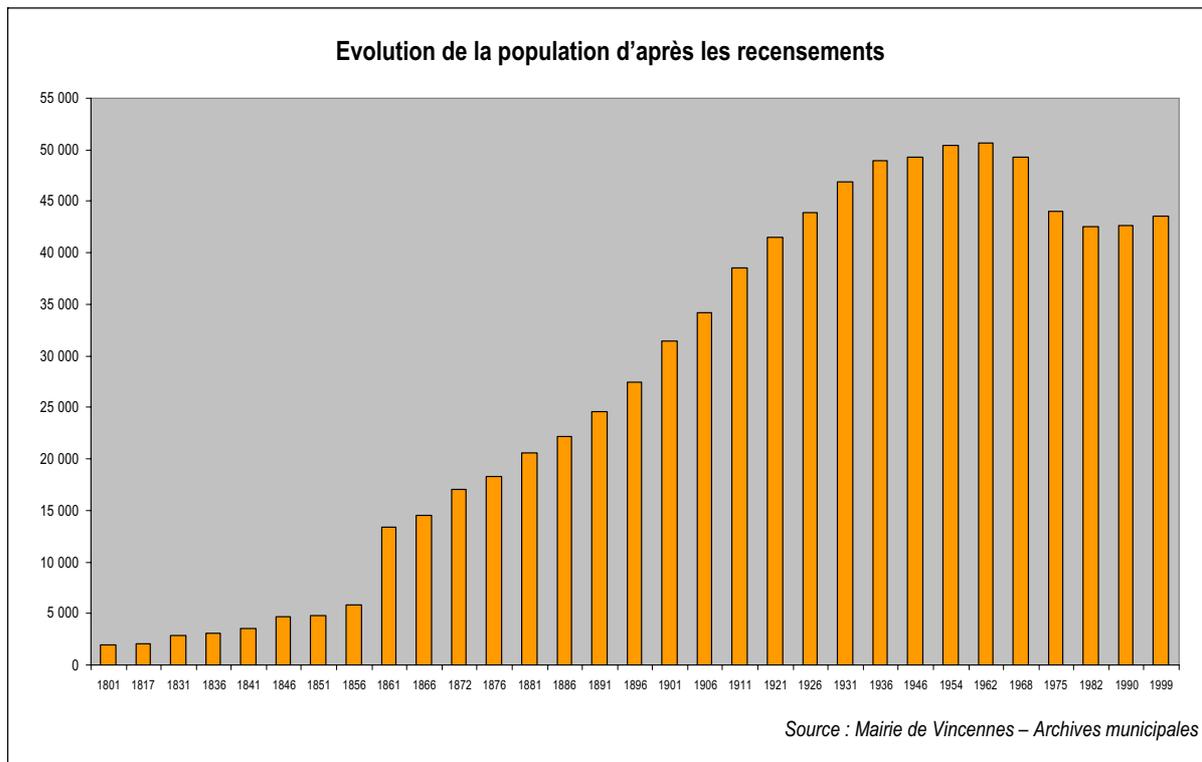
Le roi Louis XIV se détache rapidement de Vincennes et n'y fait que de brefs séjours. La résidence royale voit ainsi sa fonction de résidence décliner, alors que le hameau de Vincennes commence à se développer et à s'étendre, le roi concédant aux habitants des baux emphytéotiques, ce qui permet aux cultivateurs 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



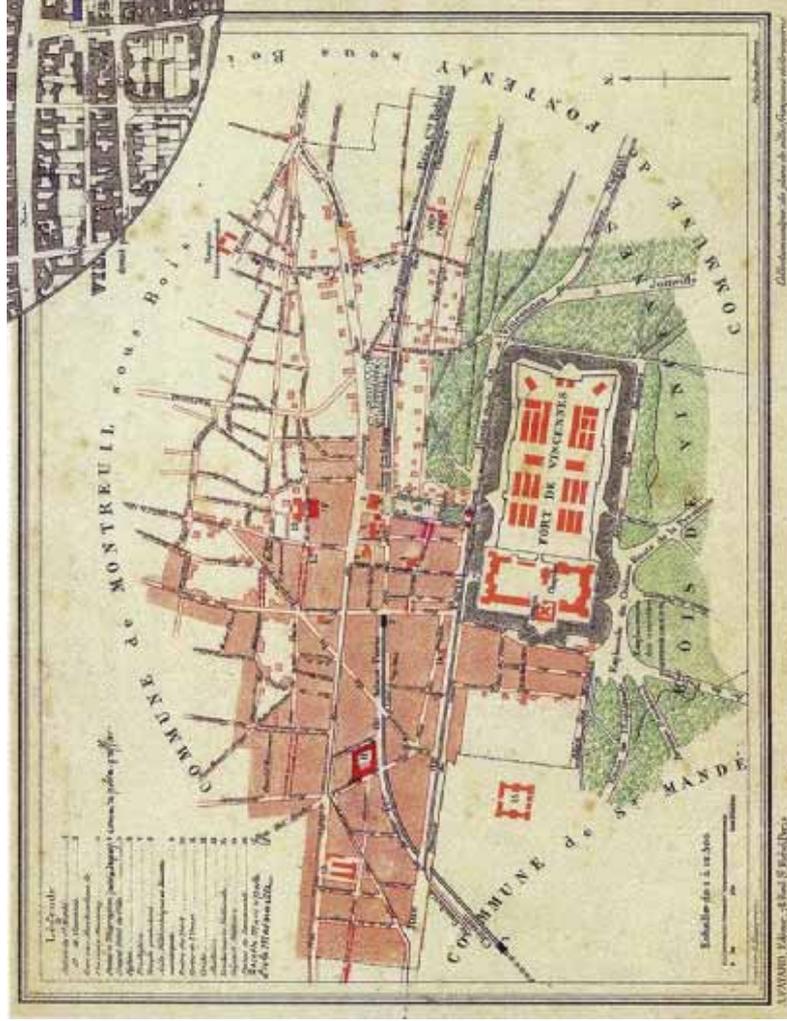
Plans cadastraux de 1808-1812



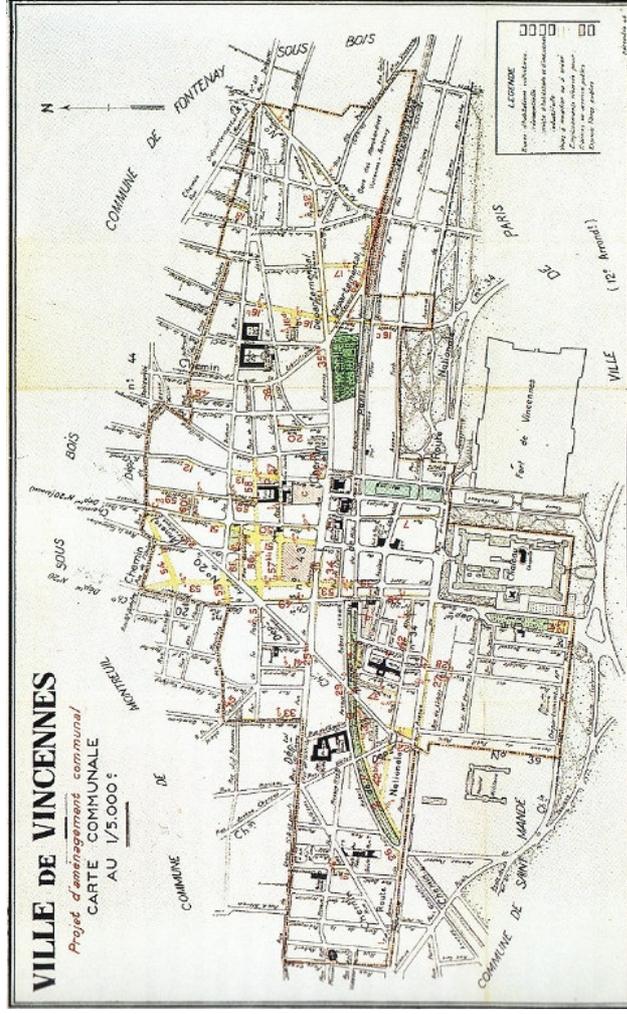
Territoire de Vincennes de 1829 jusqu'en 1929, comprenant une partie du bois, vers 1918

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 :

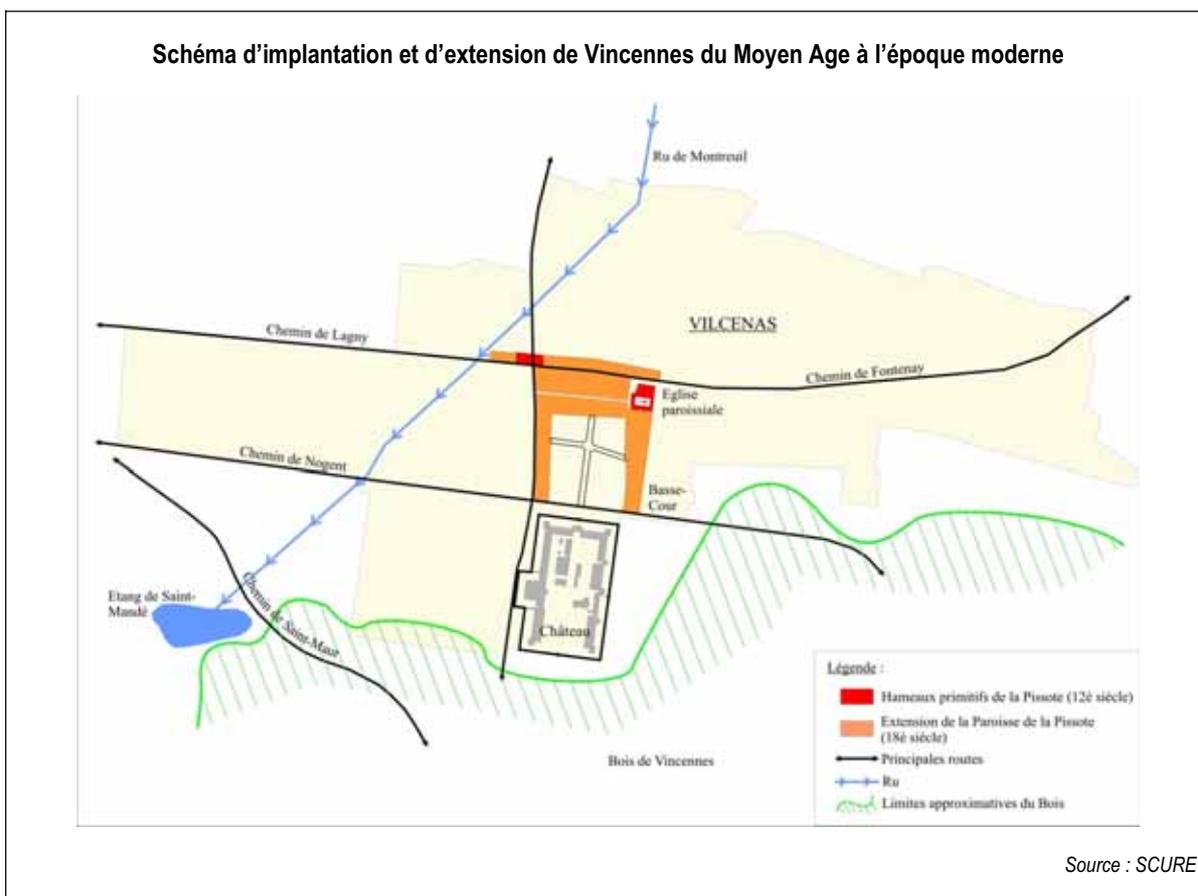
- l'urbanisation du centre historique constitué par le hameau de la Pissotte et la basse-cour du château s'est étalée lentement du Moyen Age au XIX^{ème} siècle autour d'une trame parcellaire encore bien visible ;
- le développement des quartiers ouest, nord et est plus tardif et correspond à la phase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

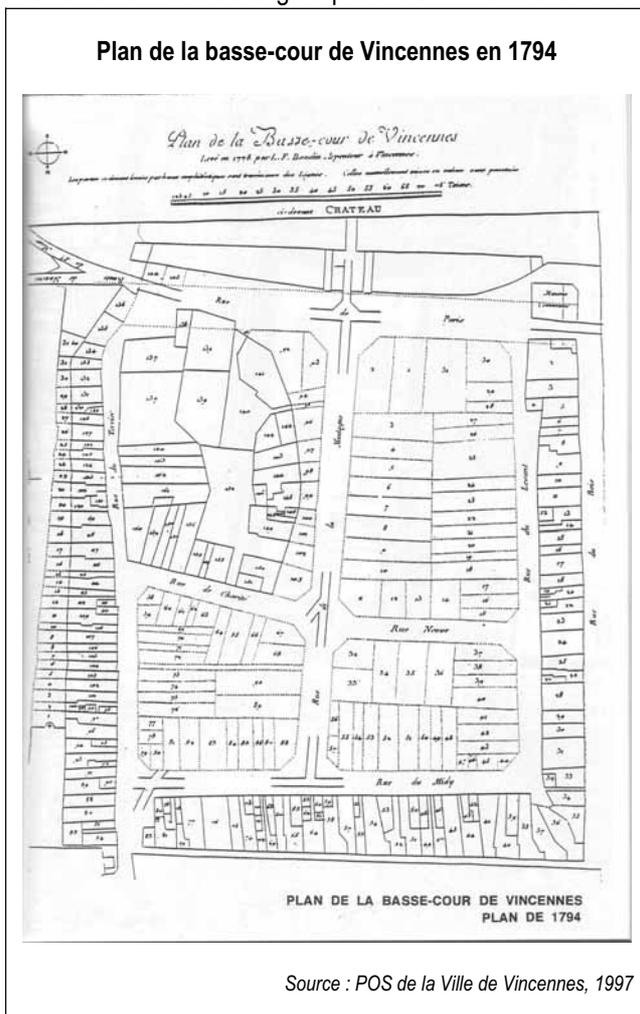
♦ Le développement du centre « historique » de Vincennes

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.



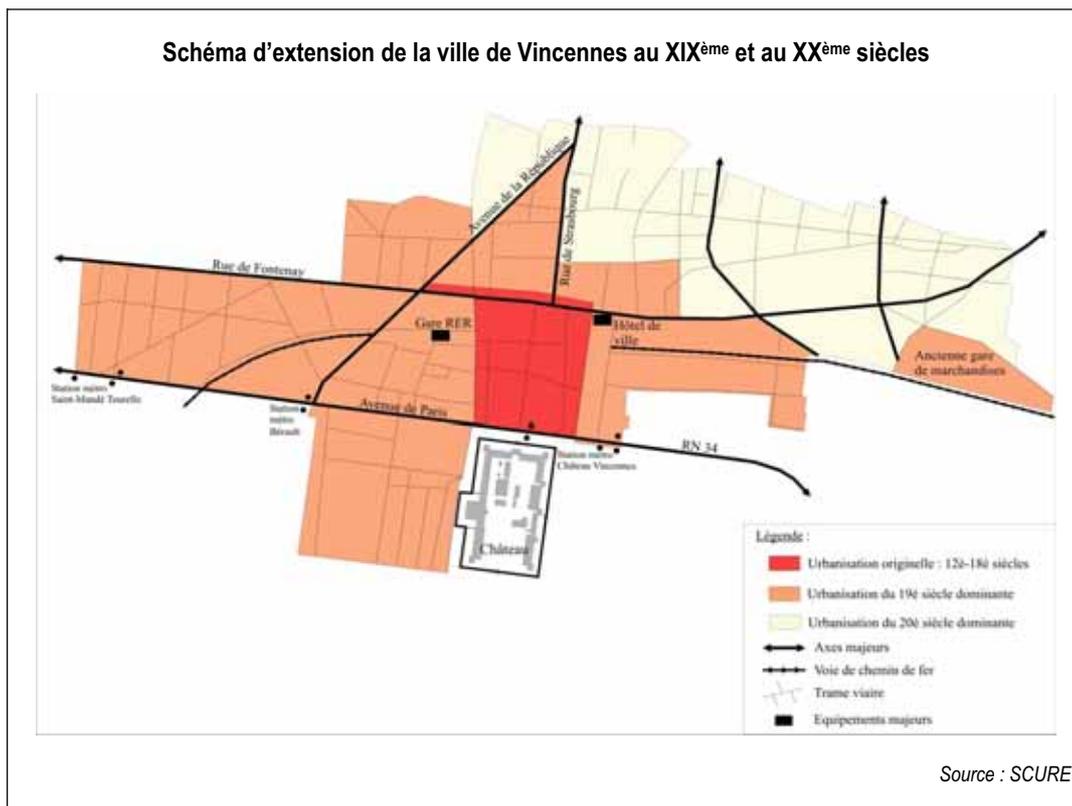
En 1373, Charles V fait entreprendre une basse cour, destinée à loger les services, les valets et les réserves du château. Carrée, dans le prolongement nord du château, elle est entourée par un fossé et vraisemblablement par un talus et une palissade. Le plan de la basse-cour reprend le schéma de fortification 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

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.

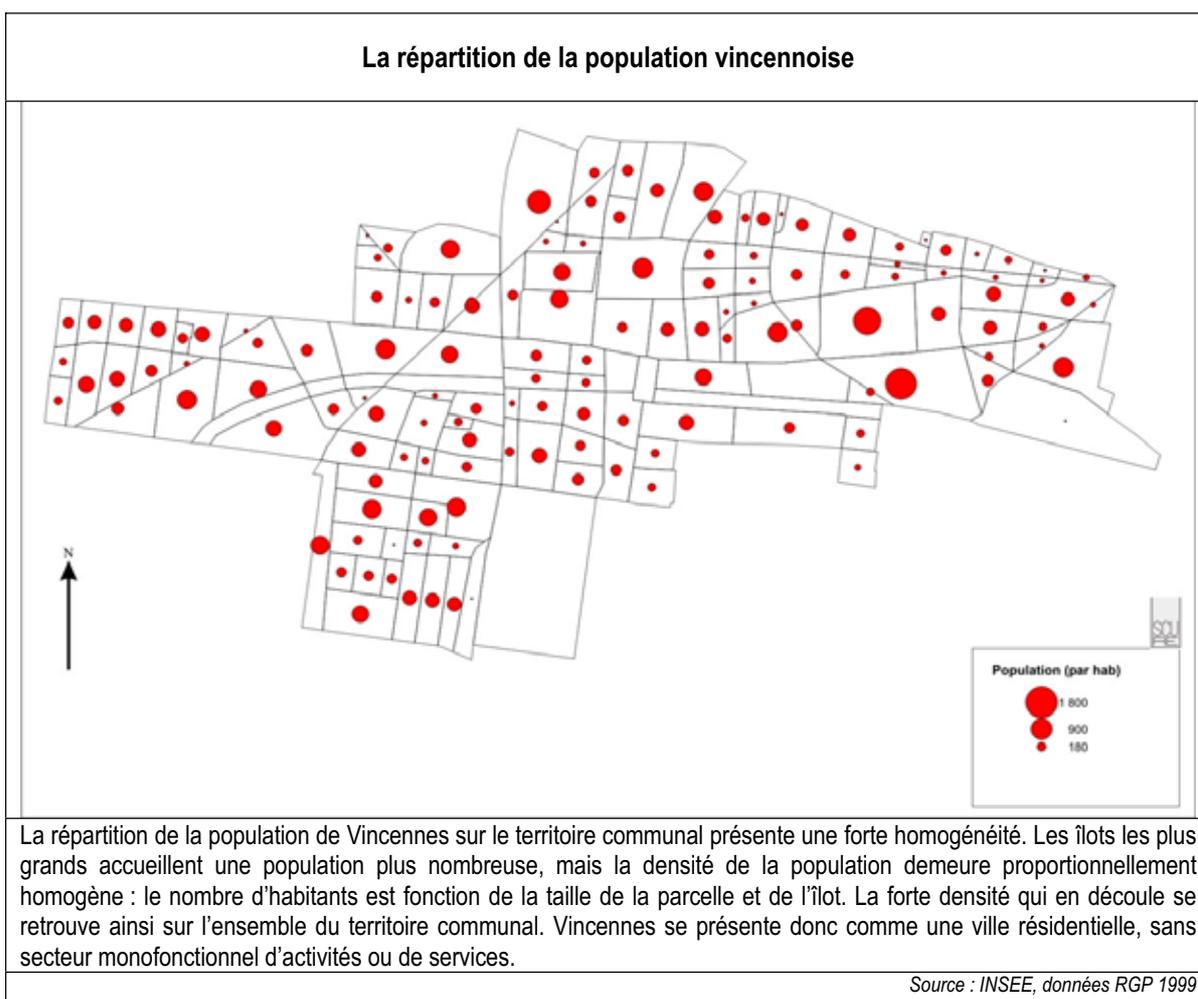
Ce n'est en effet véritablement qu'après le déclin de l'activité agricole que l'essor urbain s'annonce. Tout d'abord géographiquement, les limites communales s'élargissent jusque vers 1830, offrant la possibilité aux cultivateurs de s'installer à Vincennes. Les premiers développements urbains se greffent 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.

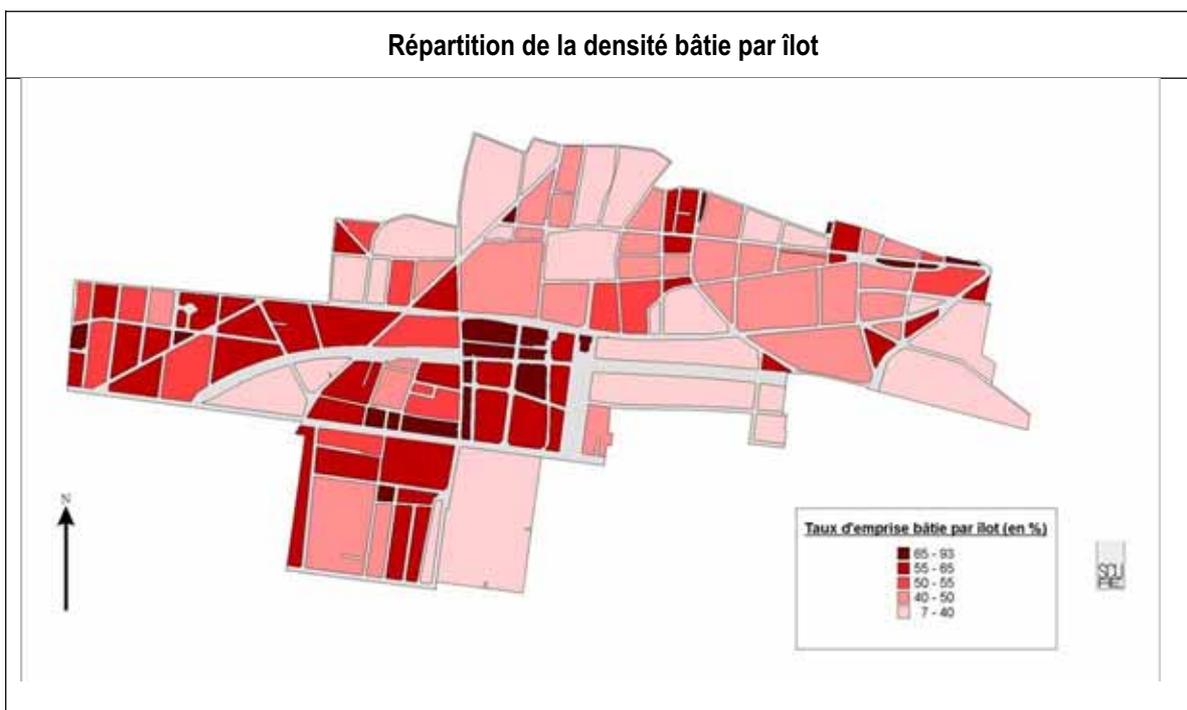


Le rapport du nombre d'habitants à la superficie communale (2 km²) est cependant à nuancer.

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



	Espace bâti (66,4 ha soit 34,9% du territoire)
	Espace libre privé (69,6 ha soit 36,5% du territoire)
	Espace public (54,4 ha soit 28,6% du territoire)



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.

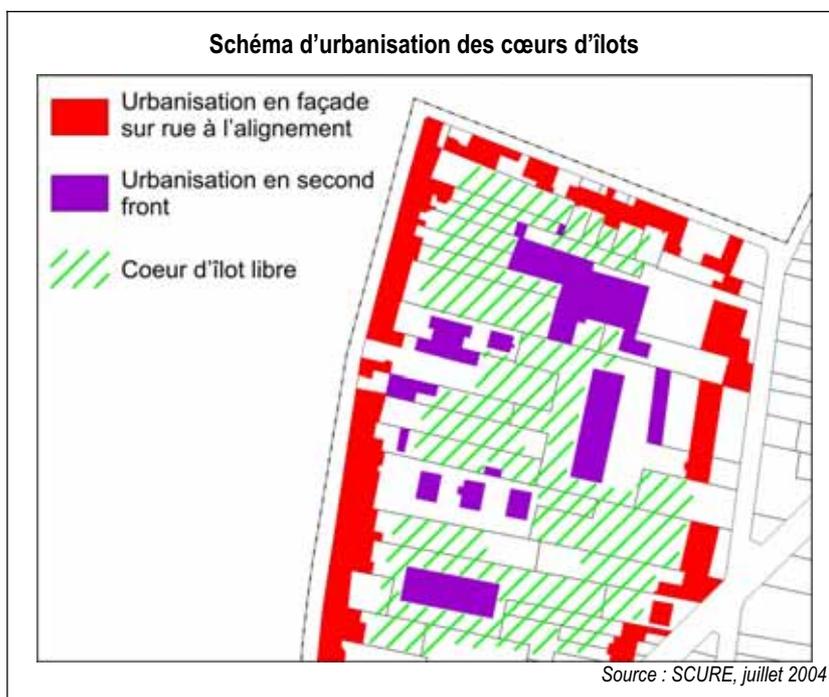
Cette géométrie foncière influence fortement l'implantation des constructions, généralement à l'alignement sur rue et sur les deux limites séparatives latérales.

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



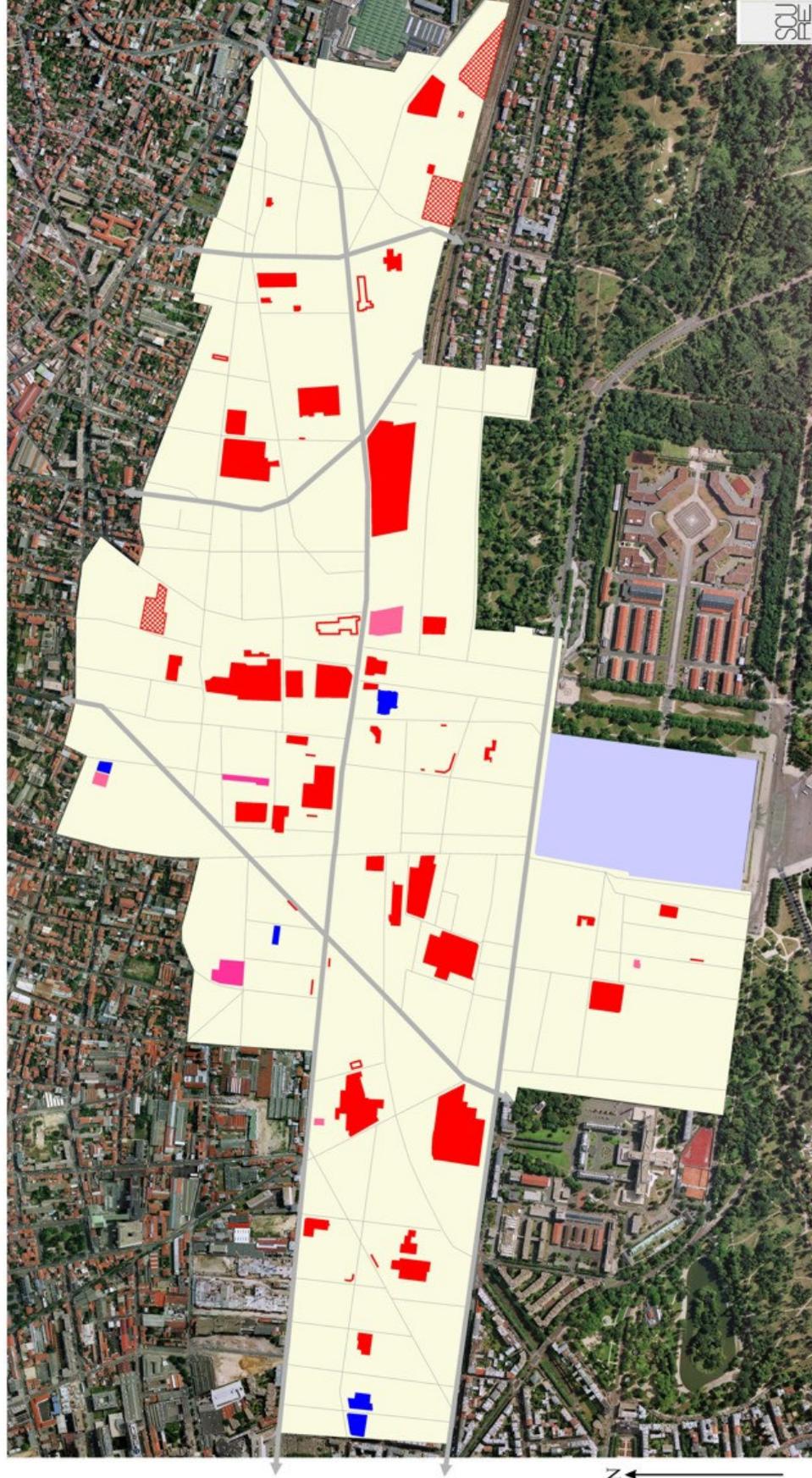
Superficie par parcelles (m²)

1 000 - 106 000	(250)
700 - 1 000	(148)
500 - 700	(281)
200 - 500	(1135)
0 - 200	(1105)



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).

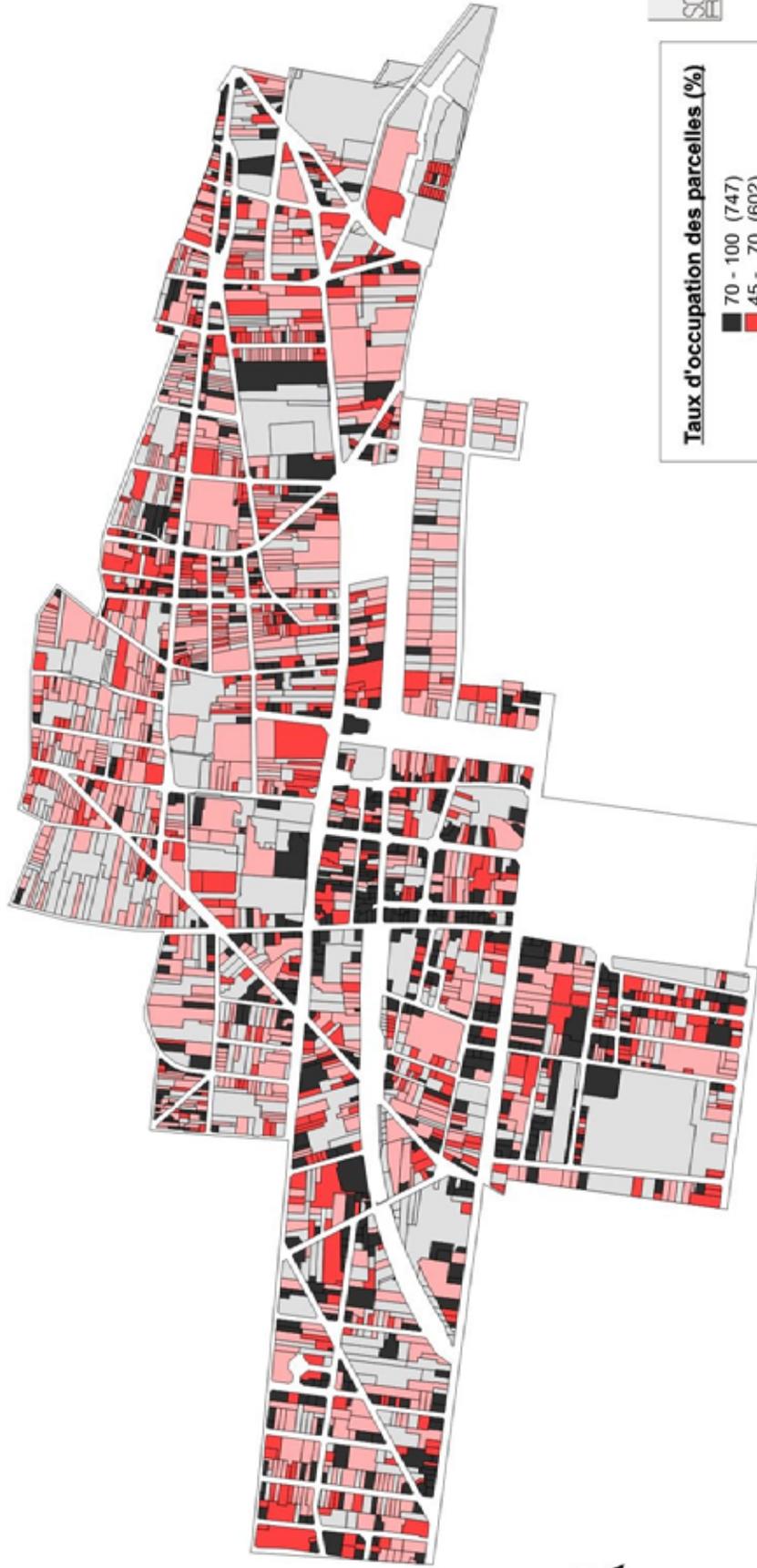
L'emprise bâtie est fonction de la taille des îlots et des parcelles. Les petits îlots qui regroupent les parcelles les plus petites sont les plus densément bâtis. Les plus fortes emprises au sol sont localisées dans les tissus les plus anciens : dans le centre, les parcelles des îlots compris entre 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 ».

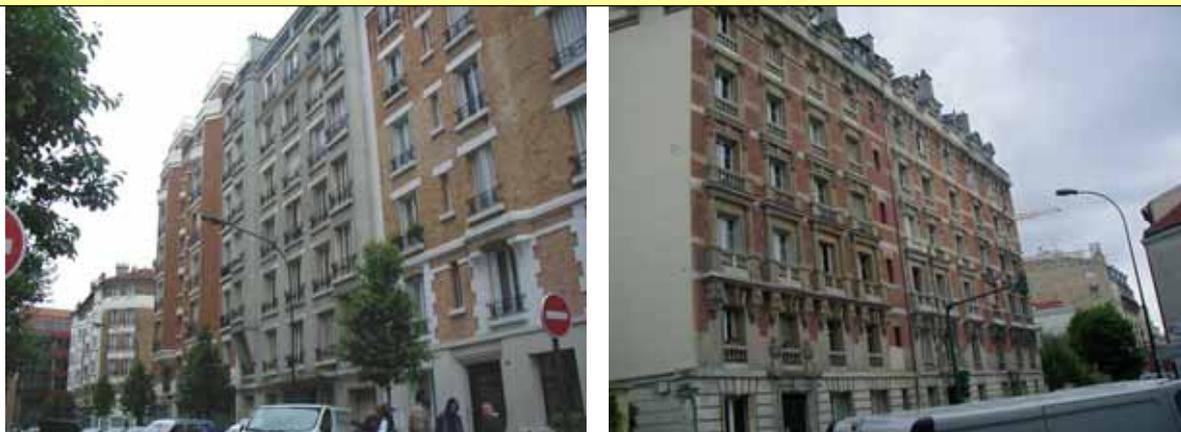
L'implantation à l'alignement sur rue, la hauteur, généralement R+5+C¹ ou R+6+C, les décrochements de façades (balcons filants et éléments de modénature), créent une architecture monumentale.

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 :

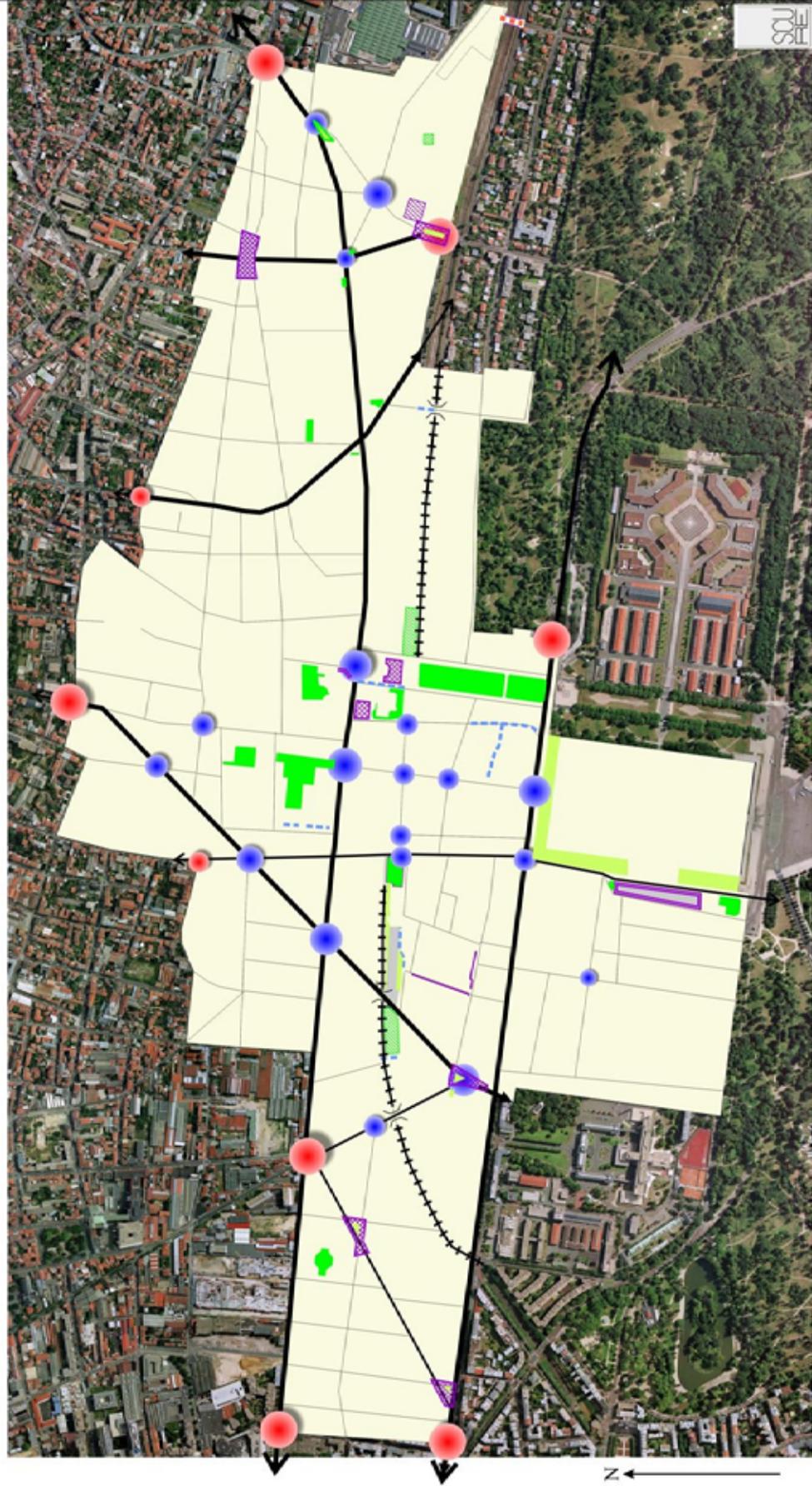
- la rue ;
- les espaces minéraux : places et placettes, espaces d'accompagnement de voies ou de bâtiments, espaces piétonniers ;
- les espaces verts : squares, parcs, jardins, accompagnement de voie publique, etc.¹

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



Voirie :

- Axes majeurs
- Axes primaires
- Axes secondaires
- Entrée de ville
- Carréfours 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'agrément 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

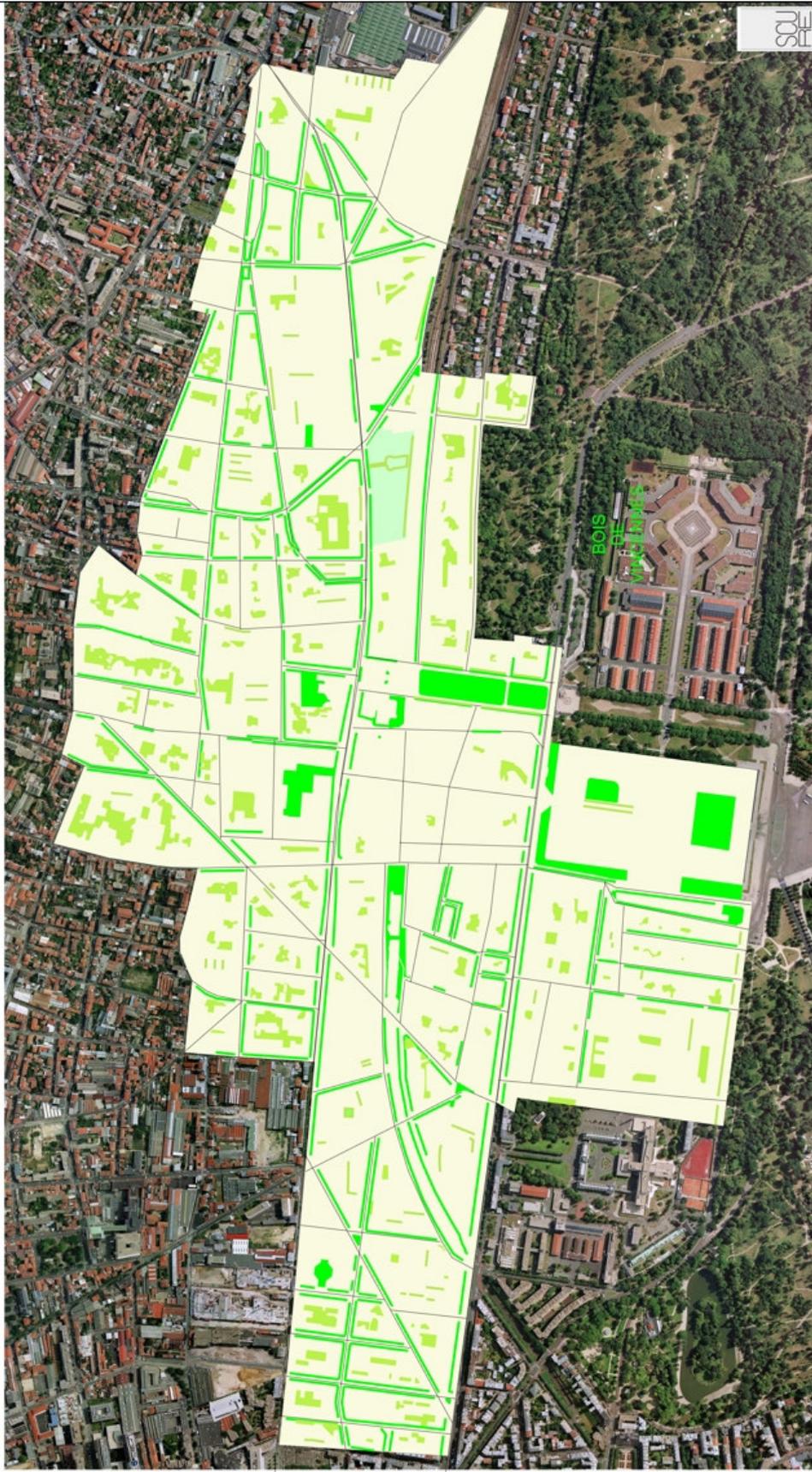
A noter que l'ensemble de ces espaces verts participe à la constitution d'une trame verte qui structure le territoire vincennois.

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



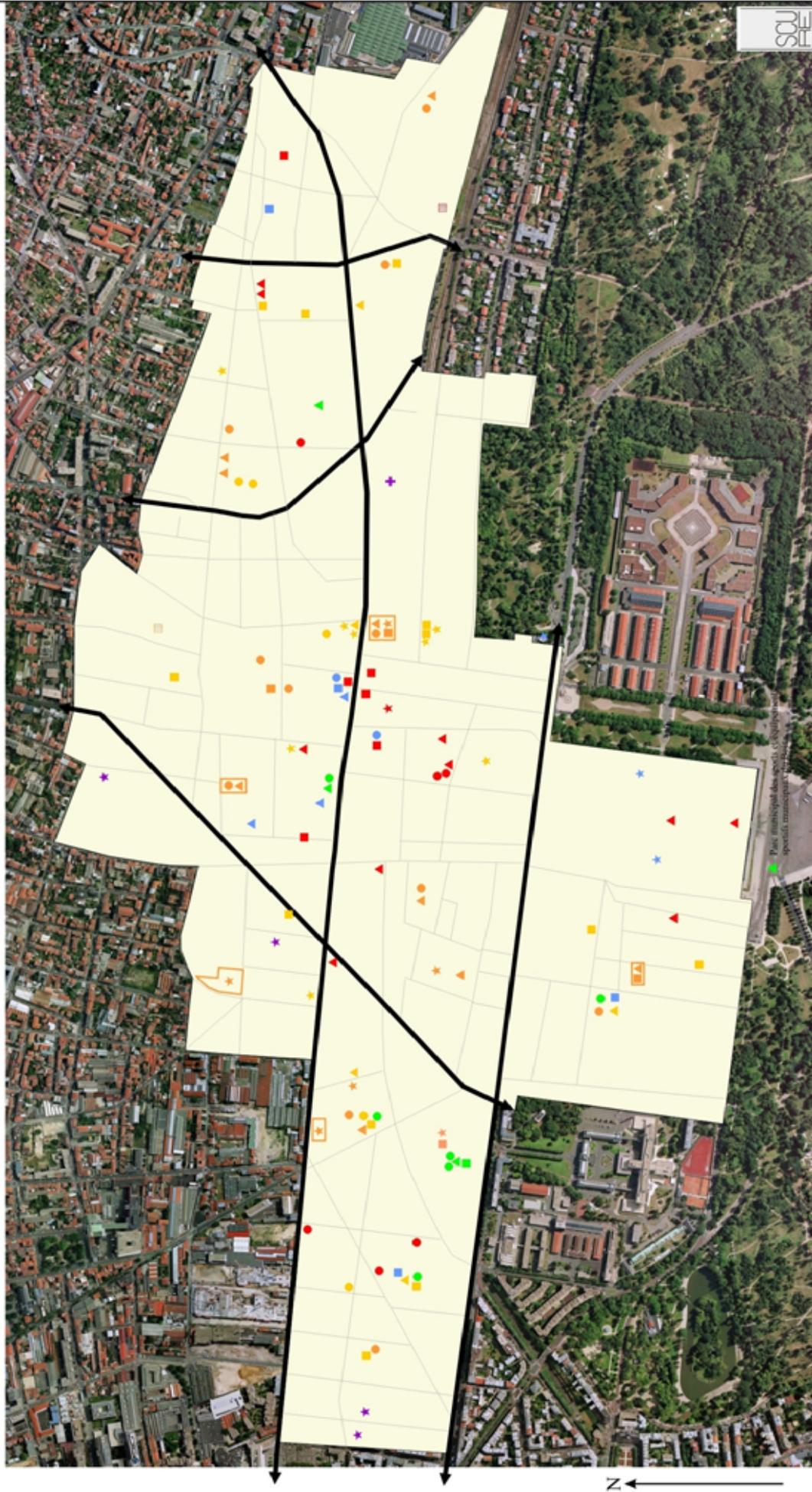
Source : SCURE, juillet 2004

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.

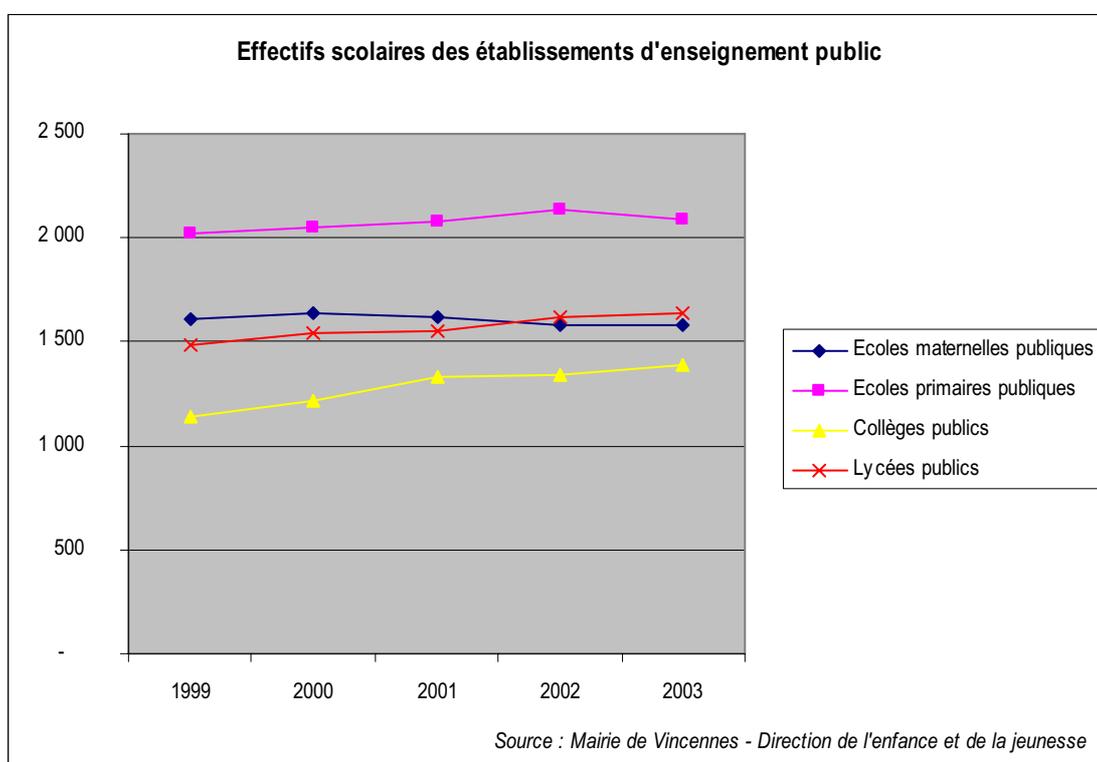
¹ Source : INSEE – RGP de 1999.

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%

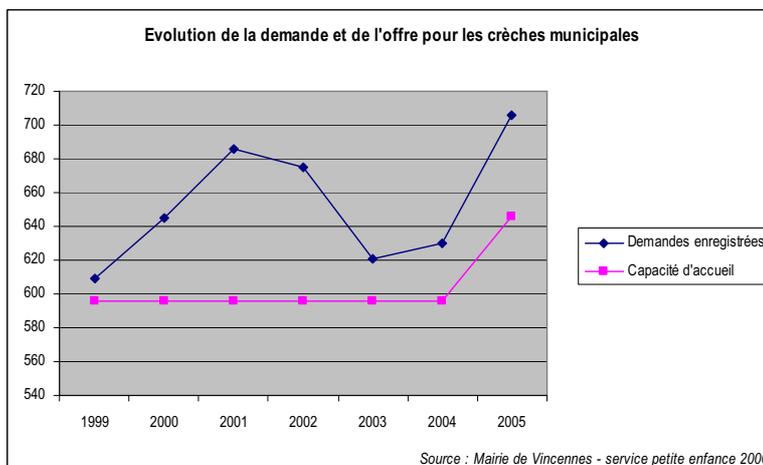
Source : Mairie de Vincennes - service petite enfance

**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				
Equipement	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.