



juillet
2025

Espaces verts dans le domaine privé

**Nature
en ville**

A Vincennes, les espaces verts contribuent à préserver la biodiversité urbaine et offrent des îlots de fraîcheur. Sur son territoire de 1,91 km², Vincennes comptait, en 2023, 4 346 arbres dont 3 985 arbres intra-muros et 361 arbres au cimetière nouveau situé à Fontenay-sous-Bois et au stade Léo Lagrange.

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2022, la Municipalité a souhaité renforcer la réglementation portant sur la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal, dont elle fait une priorité, et notamment les arbres remarquables. En outre, 250 arbres dans le domaine privé (74 arbres isolés et 27 groupements d'arbres) ont été jugés « remarquables » (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Le PLU est extrêmement protecteur des cœurs d'îlot végétaux. À chaque fois que c'est possible, la Ville accompagne la construction de logements par la création d'espaces verts de proximité.



Depuis 2024, ces prescriptions sont retranscrites dans le PLUi du Territoire Paris Est Marne et Bois.

En outre, la plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espaces verts. Conformément à l'article 671 du Code civil, la distance minimale de plantation entre les limites de deux propriétés doit être de 2 mètres si la plantation est supérieure à 2 mètres, et de 50 cm si la plantation est inférieure à 2 mètres.

Les copropriétaires ont également l'obligation de maintenir au minimum 20% de surface d'espaces verts sur leur terrain, ou au minimum 50% si le terrain se situe dans un secteur aux abords du Bois de Vincennes. La parcelle doit aussi être en partie en plein terre : 5% du terrain s'il est inférieur à 400 m² et 10%

lorsqu'il est supérieur à 400 m². À noter qu'en secteur pavillonnaire, la superficie de pleine terre doit s'élever à 30% minimum.

Le PLUi impose aussi un coefficient de biotope minimal de 0,2. Cet indicateur permet d'évaluer la capacité du terrain à préserver la biodiversité et à infiltrer les eaux pluviales. Ainsi, une surface imperméable a un coefficient de 0, et une toiture végétalisée a un coefficient de 0,7 par exemple.

Les toitures terrasses existantes doivent être végétalisées (en cas de travaux réalisés), contribuant à l'objectif de rétention, récupération des eaux pluviales.

Pour rappel, il est interdit de brûler des déchets verts en plein air (le composteur et les déchetteries sont préconisés), et d'utiliser des pesticides (des produits auxiliaires et écologiques sont à privilégier).



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes. Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).



Plusieurs enjeux sont liés à la préservation des espaces verts notamment :

- **Le renforcement du caractère écologique des espaces :** l'objectif est de favoriser l'expansion des surfaces éco-aménagées (végétalisées ou favorables à l'écosystème) lors des projets de construction
- **L'usage des essences adéquates :** il est conseillé de sélectionner des essences locales, non allergènes et non invasives. Il est également bénéfique d'anticiper la taille « adulte » de la plante et de l'élaguer en dehors de la période de nidification (de septembre à mars)
- **La préservation du patrimoine arboré :** certaines règles sont en vigueur afin de préserver les arbres présents dans ces espaces verts (exemple : l'abattage est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité, et aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres d'un tronc d'arbre)
- **Le respect de bonnes pratiques pour l'entretien des espaces verts :** il est conseillé d'utiliser la méthode du mulching pour réduire les coupes de tonte des pelouses et d'adopter le paillage pour protéger les végétaux
- **Le développement de la désimperméabilisation des sols :** (remplacement des surfaces imperméables par des surfaces perméables) afin de rétablir le cycle naturel de l'eau et limiter les impacts du changement climatique
- **La réduction de la consommation d'eau :** il est conseillé d'arroser son jardin tôt ou tard dans la journée, d'installer un récupérateur d'eau ou d'utiliser des oyas (pots écologiques en argile).



Aide financière existante :

Les propriétaires, copropriétaires ou locataires justifiant d'une adresse à Vincennes peuvent solliciter une aide financière pour l'achat d'un récupérateur d'eaux pluviales, à hauteur de 30% du montant TTC des acquisitions sur présentation de justificatifs.

Le règlement d'attribution de l'aide et le formulaire de demande sont en ligne et une fiche thématique du Club Copro détaille le dispositif.



VILLE DE VINCENNES – SERVICE URBANISME / TERRITOIRE PARIS EST MARNE & BOIS

RESSOURCES

Pour se renseigner sur le choix des essences à planter :

Planter local en Île-de-France :

<https://www.arb-idf.fr/nos-travaux/publications/plantons-local-en-ile-de-france-2019/>

Liste en annexe du PLUi :

https://www.parisestmarnebois.fr/sites/default/files/2023-12/5-12-4-13_VINCENNES.pdf

ADRESSE(S) UTILE(S)

Service Urbanisme

Centre administratif (3^e étage)
5 rue Eugène-Renaud • Vincennes
01 43 98 66 69

Ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h (17h le vendredi)
urbanisme@vincennes.fr

Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1-3 place Uranie 94340 Joinville-le-Pont
accueil@pemb.fr ou environnement@pemb.fr

01 48 71 59 13

Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

