

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - PADD -

PLU APPROUVE
par délibération du conseil municipal du 30 mai 2007



VILLE DE VINCENNES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le PLU	4
Le PADD, l'expression d'un projet urbain	4
LE CONTEXTE URBAIN	5
Une ville aux portes de Paris.....	5
Une ville au sein du territoire de l'est parisien	5
Vincennes, une ville animée, attractive, diversifiée et constituée.....	5
LE PROJET : CONFORTER L'ÉQUILIBRE URBAIN ET TIRER DAVANTAGE PARTI DES ATOUTS DE LA VILLE	6
Le fonctionnement de la ville	6
La diversité de la ville.....	6
La qualité de la ville.....	6
DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET	7
Maintenir les équilibres	8
L'équilibre entre population et territoire	8
L'équilibre entre population et équipements.....	9
L'équilibre entre habitat et activités économiques	9
Conforter la diversité de l'habitat	10
Réhabiliter plutôt que reconstruire.....	10
Améliorer la qualité des logements	10
Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel	11
Préserver la diversité des formes urbaines	12
Préserver les espaces patrimoniaux	12
Améliorer l'espace « typique » de Vincennes	13
Encadrer l'espace de rénovation.....	14
Améliorer les espaces publics.....	15
Aménager et créer des espaces publics	15
Valoriser l'interface entre le château et la ville.....	15
Traiter les franges et les entrées de ville	16
Traiter les axes	16
Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique	17
Conforter le centre ville.....	17
Soutenir les pôles de quartiers	18
Renforcer l'offre en matière de services et de bureaux.....	18

Tirer profit du potentiel touristique du château	19
Faciliter les déplacements.....	20
Adapter la fonction de chaque axe à sa vocation	20
Améliorer la desserte des quartiers est.....	20
Organiser un meilleur rabattement des circulations douces vers la gare RER et le centre ville	21
Améliorer l'interconnexion des différents réseaux.....	21
Donner plus de place aux liaisons piétonnes dans la ville.....	22
Rechercher une plus grande qualité environnementale	23
Améliorer la qualité des paysages.....	23
Améliorer la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable	24
Poursuivre une politique de collecte sélective des déchets	25

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU), définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Le PADD, l'expression d'un projet urbain

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

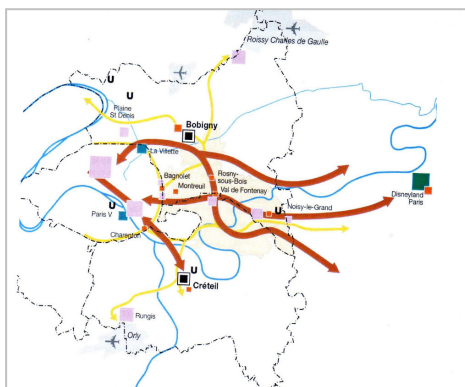
Le contexte urbain

Une ville aux portes de Paris

Située aux franges de Paris, marquée par l'extension d'un tissu urbain dense et varié, et bien connectée au réseau de transport, Vincennes pourrait presque être considérée comme le prolongement de Paris. Cependant, forte de multiples particularités, Vincennes s'inscrit en tant que ville à part entière, dans un espace géographique stratégique.



Une ville au sein du territoire de l'est parisien



Territoire disparate, marqué par une armature urbaine polycentrique et support de plusieurs axes d'échanges, la cohérence du territoire de l'est parisien n'apparaît pas au travers de sa géographie naturelle. Cependant, son réseau de communication et ses potentialités de développement en font un territoire de projet, véritable bassin de vie aux complémentarités économiques et sociales, dont Vincennes est partie prenante.

Vincennes, une ville animée, attractive, diversifiée et constituée...

...Une ville animée grâce à son tissu associatif dynamique ainsi que grâce à une offre en équipement satisfaisante et répartie équitablement sur le territoire communal...

...Une ville attractive par sa situation géographique privilégiée, une accessibilité excellente, une large offre commerciale ainsi que par des éléments de patrimoine remarquables qui valorisent son image...

...Une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines, dans la composition sociologique de sa population ainsi que dans ses formes urbaines et architecturales...

...Enfin, une ville constituée, presque entièrement bâtie, enrichie par les strates de sa longue histoire urbaine...

Forte de ces atouts issus de son histoire et de sa localisation, Vincennes a trouvé un équilibre dans son fonctionnement et dans ses formes urbaines.

Aujourd'hui cet équilibre est fragilisé par une tendance à l'uniformisation de la volumétrie, la banalisation de l'architecture, par une saturation des espaces publics, par une disparition progressive des activités et de la diversité de l'offre commerciale, par une population qui évolue vers une homogénéisation sociale, par une très forte pression foncière...

Vincennes dispose par ailleurs de potentiels qu'elle n'a pas encore totalement valorisés, comme le développement touristique lié au château, l'organisation et la connexion des réseaux de transport en commun, la proximité de nouveaux sites attractifs tels que le Bas Montreuil, la mise en valeur de son paysage urbain et de certains éléments de son patrimoine architectural...

Le projet : Conforter l'équilibre urbain et tirer davantage parti des atouts de la ville

La mise en œuvre de ce projet s'articule autour de trois notions clés :

Le fonctionnement de la ville

Vincennes fonctionne comme une ville avec son centre commerçant et ses quartiers plus résidentiels. Ses commerces et ses équipements répondent globalement aux besoins de sa population, voire même au-delà. Les emplois et les activités économiques de Vincennes insufflent un dynamisme au quotidien. Vincennes est une ville centre qui attire.

Ses espaces publics bien que restreints, compensés par la proximité du bois, assurent les cheminements et l'animation de la ville nécessaires autour de lieux d'échanges.

Si les déplacements engendrent des nuisances externes liées à des axes majeurs de circulation, la ville dispose également d'un réseau de voies de desserte bien calibré et plus calme.

Un des enjeux du projet est d'améliorer le fonctionnement de la ville, sans modifier son organisation générale.

La diversité de la ville

La diversité de Vincennes repose sur la diversité de ses fonctions, de sa population et de ses formes urbaines.

Vincennes est une ville diversifiée où s'entremêlent de multiples fonctions (résidentielle, commerciale, économique, touristique...). Son tissu urbain mixte est le support des fonctions urbaines qui cohabitent sans conflit majeur.

La diversité des formes d'habitat (grand immeuble, maison individuelle, petite copropriété, ...) propose une offre de logement diversifiée qui répond aux besoins d'une population variée. Cependant, les conditions de logement, inégales dans leur qualité, doivent être améliorées pour tendre vers un confort global du parc de logement.

Enfin, la diversité des formes urbaines et des architectures est une grande richesse pour Vincennes car elle participe à l'identité et à l'authenticité de la ville.

Un des enjeux du projet est de conforter la diversité de Vincennes qui repose sur la multiplicité de ses fonctions, la composition variée de sa population et la richesse de ses formes urbaines.

La qualité de la ville

La qualité se retrouve dans de multiples facettes de la ville : son architecture, son patrimoine, son accessibilité, ses équipements, son offre commerciale, ... son cadre de vie.

Cependant, certains éléments peuvent être améliorés comme la qualité des logements, la qualité des espaces publics et des paysages ou la qualité des déplacements.

Enfin, la qualité environnementale, élément fondateur du développement durable, doit être recherchée dans chaque action engagée à l'échelle de la ville.

Un des enjeux du projet est de développer la qualité de Vincennes, c'est-à-dire celle des lieux de vie, des espaces publics, des paysages et de l'environnement afin de conserver et d'améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers de la ville.

Déclinaison des orientations générales du projet

Sept orientations générales ont été retenues pour traduire le projet de la ville :

- * Maintenir les équilibres
- * Conforter la diversité de l'habitat
- * Préserver la diversité des formes urbaines
- * Améliorer les espaces publics
- * Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique
- * Faciliter les déplacements
- * Rechercher une plus grande qualité environnementale

Ces sept orientations, fixées pour le devenir de la ville, sont complémentaires et doivent être poursuivies simultanément.

Ces orientations constituent un projet global et à long terme pour la ville, qui sera mis en œuvre au cours du temps par des actions successives et cohérentes grâce à :

- une règle d'urbanisme élaborée en cohérence avec le projet ;
- une politique ciblée et active de la ville ;
- une contribution des différents acteurs intervenant, en partenariat avec la Ville, pour la réalisation des projets de la commune.

Chaque orientation est développée selon la même grille de lecture :

- une partie rappelle les grands éléments de constats issus du diagnostic territorial, réalisé en amont. Ces grands éléments font apparaître des enjeux qui fondent le contenu de l'orientation.
- le contenu des orientations générales est formulé sous la forme d'une volonté d'agir.
- la dernière partie traduit, en termes plus concrets, certains axes de mise en œuvre de l'orientation générale, sans avoir un caractère exhaustif.

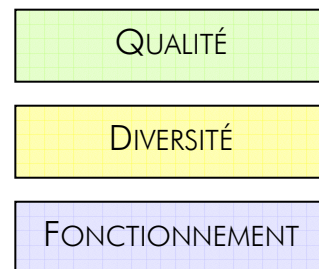
Les trois notions clés [fonctionnement – diversité – qualité] sont reprises pour chaque orientation et activées, ou non, selon qu'elles participent, ou non, à l'orientation. Ce mécanisme permet de mettre en relief la transversalité des orientations.

Éléments de constat

- ➔ Une **croissance démographique** qui se poursuit (+ 3,1% entre 1990 et 1999) sur un territoire déjà **densément bâti** (35% du territoire est bâti)
- ➔ Une forte **densité de population** : 22 825 hab/km² (la plus forte après le Pré-Saint-Gervais)

- ➔ Une offre en équipement globalement adaptée mais quelques équipements spécifiques saturés
- ➔ 15 190 emplois à Vincennes, une majorité de petites entreprises, mais une tendance à la résidentialisation (80 permis délivrés pour changement de destination du commerce vers l'habitat entre 1994 et 1999)

MAINTENIR LES ÉQUILIBRES

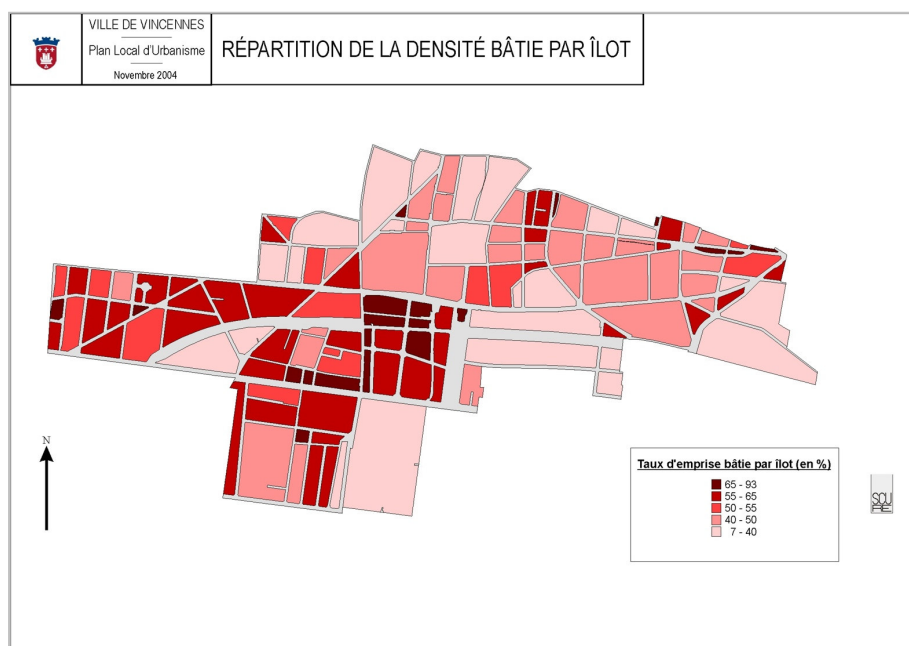


Orientations générales

L'équilibre entre population et territoire

La forte densité de la commune nécessite de s'interroger sur le point d'équilibre convenable entre le poids de sa population et la capacité d'accueil de son territoire. Il semble que Vincennes ait atteint aujourd'hui un niveau démographique qui permette un fonctionnement urbain optimisé.

L'orientation consiste à maintenir ce niveau de population afin d'éviter une densification supplémentaire de la ville et une saturation de ses équipements et de ses espaces publics.



L'équilibre entre population et équipements

Le niveau d'équipement de Vincennes satisfait de manière générale les besoins de la population. Ces équipements sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire. Cependant, les équipements scolaires dédiés à l'enseignement secondaire et les équipements sportifs tendent à atteindre un seuil de saturation.

L'orientation consiste à répondre à ces besoins spécifiques.



L'équilibre entre habitat et activités économiques

Vincennes a une vocation essentiellement résidentielle ce qui n'exclut pas de conserver une diversité de ses fonctions grâce à la présence d'activités économiques. Le maintien d'un relatif équilibre entre habitat et emploi se traduit, à Vincennes, par une volonté de conserver, outre les activités commerciales, les entreprises dès lors qu'elles sont bien intégrées dans leur environnement urbain ainsi que de développer des activités tertiaires ou de services dans certains secteurs comme au voisinage du Bas Montreuil.



Orientations déclinées

⇒ Encadrer l'évolution du bâti afin d'éviter une densification tout en continuant à réhabiliter et à construire des logements pour maintenir le niveau de population

⇒ Encourager l'aération de la ville en préservant les cœurs d'îlots et en créant des espaces verts

⇒ Réaliser les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville en saisissant les opportunités foncières

⇒ Favoriser le maintien des activités économiques par des règles d'urbanisme adaptées tout en veillant à leur intégration dans leur environnement

⇒ Définir des secteurs où l'activité tertiaire et de service sera favorisée (ex : rue de Lagny, avenue de Paris...)

<u>Éléments de constat</u>	
<p>➔ Un parc de logement ancien (60% date d'avant 1948), typique de Vincennes.</p> <p>➔ Une augmentation du nombre d'opérations de démolition / reconstruction par rapport à la réhabilitation depuis 20 ans.</p> <p>➔ Une qualité irrégulière du parc de logement liée à son ancienneté et au grand nombre de logements « loi 48 » (1 880 logements)</p>	<p>➔ Un fort taux de vacance (10%)</p> <p>➔ Une surreprésentation des petits logements (moins de 3 pièces), alors que 45% de la population se renouvelle entre 1990 et 1999 avec une majorité de jeunes couples venant constituer une famille.</p> <p>➔ Un parc de logement social réduit : 6% contre les 20% requis par la loi (déficit de 3 400 logements), mais un « parc social de fait » conséquent (logement loi 48 = 7%)</p>

CONFORTER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

QUALITÉ

DIVERSITÉ

FONCTIONNEMENT

Orientations générales

Réhabiliter plutôt que reconstruire

Vincennes est une ville constituée, totalement bâtie qui ne dispose plus d'espaces libres permettant une extension de la ville.

L'orientation consiste à privilégier plutôt une réhabilitation de l'existant que de refaire la ville sur la ville par des opérations de démolition – reconstruction.

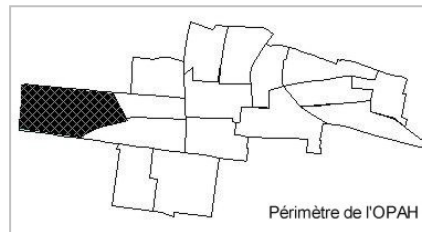
Améliorer la qualité des logements

- *En agissant sur le parc de logements vétustes*
Vincennes regroupe aujourd'hui de nombreux logements n'offrant pas des conditions de vie décentes. Il ne s'agit pas de détruire systématiquement ces logements inconfortables et/ou vacants, mais d'intervenir en faveur de leur réhabilitation, tout en se préoccupant prioritairement du maintien des populations occupantes.
- *En accompagnant la sortie des logements actuellement sous le régime de la loi de 1948*
Les logements dits « loi 48 » sont des logements anciens, souvent dégradés (dû au faible niveau des loyers) et accueillant une population très modeste. La sortie de ces logements du régime de la loi 48 va s'accélérer au fil du temps. L'enjeu consiste à intervenir pour accompagner l'évolution statutaire de ces logements afin de permettre leur réhabilitation tout en favorisant le maintien des populations occupantes.

Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logement des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Vincennes selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... Vincennes doit également prévoir, grâce à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés pour les personnes handicapées, l'accueil de personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Cette possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet à Vincennes nécessite une amélioration de la diversité de l'habitat. Afin de permettre à toutes les générations de cohabiter, il convient de diversifier la composition du parc de logement (petits ou grands logements, individuels ou collectifs). Par ailleurs, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'élargir le parc social par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain. Dans ce cadre, la diversité des modes de financement (publics ou privés) sera utilisée pour mettre en œuvre des opérations variées, du logement des plus démunis au logement intermédiaire.



Orientations déclinées

⇒ Poursuivre les efforts engagés dans le cadre du conventionnement (OPAH, PST,...)

⇒ Se doter des outils et des moyens d'intervention sur le parc immobilier (périmètre d'étude, droit de préemption, Déclaration d'Utilité Publique,...)

⇒ Favoriser la réhabilitation des logements ou immeubles du parc ancien grâce à une règle d'urbanisme adaptée

⇒ Faciliter la réalisation d'opérations comportant une diversité dans la taille des logements et le type de financements ainsi que des logements adaptés à certaines catégories de population (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées...)

⇒ Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux

Éléments de constat

- ➔ Une **qualité architecturale** et une diversité des styles de construction héritée de l'histoire urbaine
- ➔ Une diversité et une **imbrication des formes urbaines**

- ➔ Des **espaces mutables** : hangars, entrepôts, ateliers implantés en cœurs d'îlot, petites copropriétés, habitat individuel...
- ➔ Un **patrimoine architectural et urbain riche**, mais une évolution du cadre bâti qui tend vers une banalisation architecturale

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

QUALITÉ

DIVERSITÉ

FONCTIONNEMENT

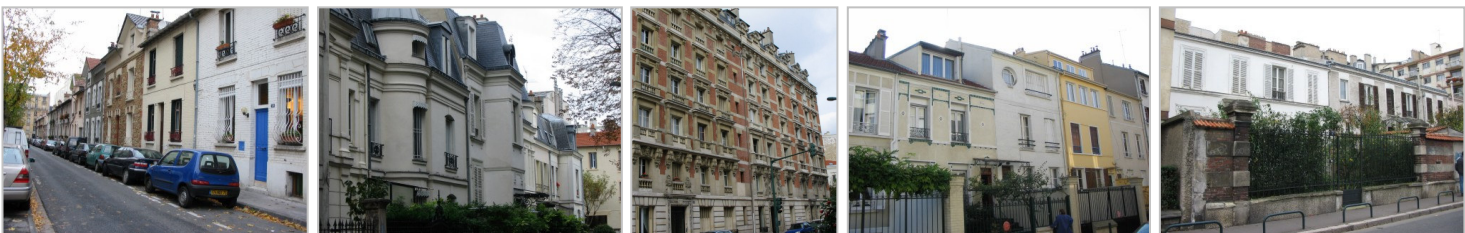
Orientations générales

La présence de quartiers anciens, d'axes structurants, de quartiers d'urbanisation récente ainsi que l'imbrication des styles architecturaux concourent à l'identité de Vincennes. L'orientation consiste à préserver cette authenticité.

Préserver les espaces patrimoniaux

Les espaces patrimoniaux sont des espaces bâtis ou non qu'il convient de protéger dans la mesure où leur qualité, leur composition et leur localisation participent à la composition du paysage de Vincennes et afin de lutter contre la banalisation du tissu urbain. Il en est ainsi de certaines ambiances urbaines, marquées par une cohérence particulière qui compose l'identité de Vincennes, ou d'éléments bâtis, plus ponctuels, témoins de l'évolution historique ou culturelle de la ville. La préservation de ces éléments de patrimoine est un enjeu pour mettre en valeur l'authenticité de Vincennes.

Ainsi des ensembles urbains cohérents tels que ceux qui bordent les rues Émile Dequen, de la Marseillaise, de Belfort, Manoury, ou encore les villas Lamarre, David, Saint Joseph, etc, constituent des éléments de patrimoine qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.



Améliorer l'espace « typique » de Vincennes

Cet espace correspond au tissu urbain de Vincennes, caractérisé par un entremêlement et une diversité des fonctions, des styles de bâtis, des volumétries... Cet espace, typique à Vincennes, avec ses vides et ses pleins, doit être mis en valeur car il fonde l'identité de la ville. Malgré un nécessaire travail de couture urbaine dans certains cas, l'hétérogénéité des constructions et leur coexistence doivent être préservées. Les coeurs d'îlots, quant à eux, offrent une aération nécessaire à une ville si densément bâtie. Ainsi, l'orientation consiste à éviter la densification de l'espace bâti en ménageant la volumétrie générale de la ville, en encourageant la réhabilitation de l'existant et en préservant les espaces d'aération.



Encadrer l'espace de rénovation

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

Le Domaine du Bois constitue une des dernières emprises de taille ayant connu une opération de rénovation urbaine. Aujourd'hui, l'ancien transformateur EDF (rue Renon) ou la Cité Industrielle forment des espaces de rénovation potentiels qu'il s'agit d'accompagner dans leur évolution afin de les intégrer au mieux à leur environnement.



D'autres espaces plus réduits et ponctuels peuvent être le support d'opération de rénovation urbaine, tels que les immeubles les plus détériorés ou les garages, entrepôts ou hangars qui occupent parfois les cœurs d'îlots et sont susceptibles de connaître une mutation à court ou moyen terme.



L'orientation consiste à anticiper la réalisation de ce type d'opération en encadrant leur intégration harmonieuse dans l'espace urbain typique de Vincennes, grâce à une volumétrie et une qualité architecturale respectueuse de l'environnement urbain.

Orientations déclinées

⇒ Adapter la règle d'urbanisme à la préservation des morphologies urbaines et des cœurs d'îlots

⇒ Préserver certains ensembles urbains et certains éléments bâtis participant à la richesse patrimoniale de la ville

⇒ Localiser des secteurs où la hauteur et la densification des immeubles seront maintenues à un faible niveau

⇒ Encourager les opérations de réhabilitation et les travaux de valorisation du bâti existant.

⇒ Instituer une obligation de ravalement des façades

Éléments de constat

- ➔ Un **espace public contraint**, qui se résume souvent à la rue ou à des carrefours routiers et une **faible proportion d'espaces verts**, compensée par le bois
- ➔ Des **coupures dans la ville** : la tranchée du RER et l'avenue de Paris, qui isole le château du reste de la ville

- ➔ Des **espaces d'interface** : secteur du Bas Montreuil, franges du bois, carrefour des Rigollots
- ➔ Un **maillage de voiries organisé** (axes de transit, voies de desserte...) mais une **circulation dense** sur chacun des axes

AMÉLIORER LES ESPACES PUBLICS

QUALITÉ

DIVERSITÉ

FONCTIONNEMENT

Orientations générales

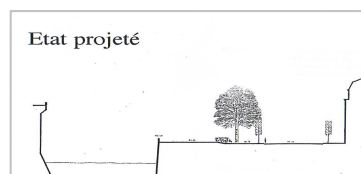
Aménager et créer des espaces publics

Les places ou placettes situées généralement au croisement d'axes routiers constituent un réel potentiel d'animation. Ces espaces méritent une mise en valeur par un traitement paysager et urbain afin qu'ils assurent leur fonction d'espaces publics partagés : place Renon, place de la Prévoyance, place Diderot... De plus, des aménagements pourraient être entrepris pour renforcer la convivialité des espaces publics existants. Par ailleurs, la recherche des espaces verts de proximité dans les différents quartiers doit demeurer une préoccupation constante.



Valoriser l'interface entre le château et la ville

Les liaisons piétonnes doivent être facilitées autour du château afin de réintégrer ce monument au fonctionnement urbain. Le traitement des abords du château devrait permettre de dégager les vues et de développer des espaces publics de qualité. Intégrés et mis en valeur, le château et ses abords devront offrir de nouveaux potentiels d'échange grâce à un traitement de qualité. Ces aménagements auront un impact sur le traitement de la RN34.



Traiter les franges et les entrées de ville

L'interface entre Vincennes et les communes voisines est à envisager au regard d'un juste équilibre entre la continuité d'un tissu urbain homogène et la notion d'appartenance. L'interface avec le Bas Montreuil doit être traitée en terme d'accompagnement et de complémentarité. Les franges nord de la ville doivent offrir une continuité harmonieuse avec les communes de Montreuil et Fontenay. Les franges entre la ville et le bois doivent être valorisées afin de préserver leurs caractéristiques historiques.

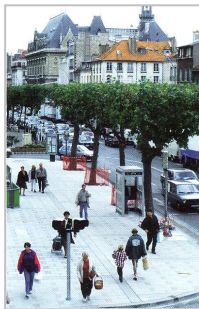
L'aménagement des espaces publics aux points nodaux des entrées de ville (avenue de Paris, rue de Lagny, carrefour des Rigollots...) doit faire l'objet d'une attention particulière.



Traiter les axes

L'aménagement des voies doit être conçu en corrélation avec la vocation dévolue à chaque axe, en fonction de sa fréquentation et de son rôle dans le réseau viaire. Ainsi, à côté des axes de transit, des voies plus calmes constitueront des parcours apaisés pour les piétons et les cyclistes.

L'avenue de Paris (RN 34) nécessite une réflexion particulière, d'autant plus qu'elle constituera un axe de liaison avec le tramway parisien.



Orientations déclinées

⇒ Réaliser des aménagements afin de sécuriser des espaces publics au niveau des places et placettes et rééquilibrer l'espace dévolu aux piétons et aux cyclistes par rapport à celui de la voiture

⇒ Réaménager de manière qualitative les espaces publics afin d'améliorer leur convivialité

⇒ Aménager les parties couvertes du RER en espaces verts

⇒ Étendre les espaces publics existants et en réaliser de nouveaux en saisissant les opportunités foncières

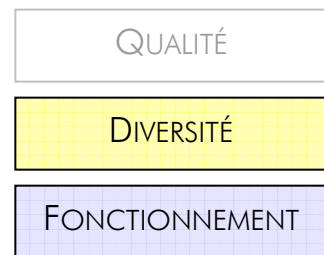
⇒ Organiser un volume cohérent et continu du front bâti de l'avenue du Château afin de valoriser la perspective vers le château

⇒ Mettre en valeur le château et ses abords en supprimant les buttes existantes, en repensant les plantations d'arbres et en réalisant une mise en lumière de l'édifice

⇒ Requalifier l'avenue de Paris, notamment au droit du château, afin de lui conférer davantage un aspect de parvis en atténuant l'effet de coupure lié au trafic automobile

Éléments de constat	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un taux d'équipement commercial élevé (+ de 800 commerces) mais une diminution de la diversité commerciale ➔ Une forte concentration des commerces dans le centre ville qui attire une clientèle intercommunale ➔ Une vitalité inégale du commerce de proximité dans les pôles de quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une croissance des permis de construire obtenus pour changement de destination des commerces en habitation ➔ Une disponibilité restreinte en matière de locaux d'activité, mais une réelle demande ➔ Peu de retombées économiques du potentiel touristique du château du fait de son isolement visuel et physique, marqué par des perspectives fermées et la coupure de l'avenue de Paris

MAINTENIR LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

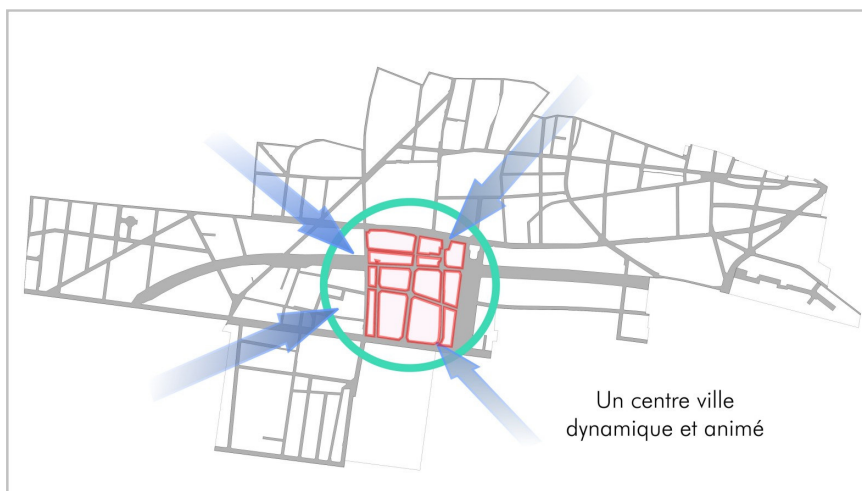


Orientations générales

Conforter le centre ville

- *En maintenant un pôle commercial élargi*

L'activité commerciale de Vincennes est variée et dynamique. Le centre ville, véritable pôle attractif en matière commerciale, ne se fonde pas uniquement sur la population vincennoise mais également sur de nombreux usagers de Vincennes, venant y travailler, s'y promener ou visiter. Le centre ville est aujourd'hui relativement étendu et diversifié en terme de typologie de commerces. L'orientation consiste à conforter l'activité commerciale dans sa géographie actuelle afin de maintenir un pôle commercial élargi ainsi que de veiller à la persistance de la diversité des commerces.



- *En aménageant mieux les espaces autour des commerces*

Afin de permettre aux chalandes de mieux profiter du centre ville de Vincennes, l'orientation consiste à sécuriser les espaces à proximité des commerces et à améliorer l'accessibilité du centre pour les modes de déplacements doux. Ainsi, la piétonisation de certaines rues peut être élargie, l'organisation des possibilités de stationnement peut être retravaillée et les traversées piétonnes facilitées. Enfin, l'accessibilité du centre ville pour les cyclistes peut être améliorée par la poursuite des aménagements récemment réalisés ainsi que par l'installation de nouveaux parkings à vélos au niveau des pôles attractifs.

Soutenir les pôles de quartiers

Outre un centre ville commercial, Vincennes regroupe des pôles de commerces de proximité, tels que l'axe Diderot – Rigollots, le carrefour Defrance – Libération, le secteur Renon – rue des Laitières et le secteur Bérault. Le maintien de ces pôles commerciaux durables passe par un accompagnement et un traitement des places publiques ainsi que par l'aménagement d'espaces sécurisés.

Les places de quartier constituent des moteurs de l'animation commerciale, c'est pourquoi l'enjeu consiste à concentrer l'activité commerciale autour de ces places afin de promouvoir un effet d'entraînement.

Enfin, le changement de destination de locaux d'activité au profit de logements est croissant à Vincennes. Sans pouvoir stopper ce phénomène, il convient de veiller à la qualité de l'intégration urbaine en cas de changement d'affectation.



Renforcer l'offre en matière de services et de bureaux

Vincennes est une ville fréquentée par de nombreux usagers, qu'ils soient touristes, travailleurs ou promeneurs. Cette forte fréquentation génère des flux et permet d'identifier des secteurs où l'activité de service pourrait être développée afin de tirer parti de cet atout. L'orientation consiste à favoriser le développement d'activité de services à la personne et aux entreprises (hôtellerie, restauration,...) ainsi que l'activité de bureau dans certains secteurs tels que l'avenue de Paris ou au voisinage du Bas Montreuil.

Par ailleurs, certains secteurs soumis à des nuisances sonores importantes liées aux axes de transports, tels que l'avenue de Paris ou les voies du RER, pourraient être davantage orientés vers l'accueil d'activités de type bureaux.

En tant que membre de l'ACTEP*, Vincennes est intégrée à un territoire économiquement dynamique et qui dispose de nombreux potentiels. Cette intercommunalité de projet sera valorisée afin de favoriser un développement économique performant et équilibré.

* Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien

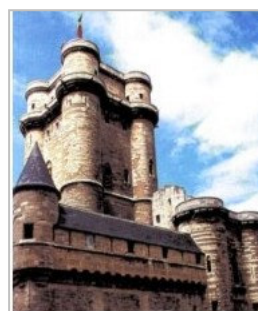
Tirer profit du potentiel touristique du château

Le château de Vincennes ne vit pas avec la ville. Les touristes qu'il attire ne sont pas incités à traverser l'avenue de Paris pour découvrir le centre ville. Une meilleure signalétique, des traversées sécurisées, des perspectives plus dégagées et des activités en lien avec cette fréquentation pourraient permettre d'ouvrir le château et ses visiteurs sur la ville.

Il serait nécessaire d'inciter les touristes à découvrir les autres atouts de la ville, notamment son centre ville commerçant, mais également l'Hôtel de Ville, l'église Saint Louis, l'église Notre dame (3 édifices classés), ainsi que les équipements culturels tel que « Cœur de Ville ».

De plus, l'implantation de commerces ou de restaurants attractifs aux abords du château, accompagnée par un traitement qualitatif de la RN34, inviteraient le visiteur à traverser cette avenue.

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



Orientations déclinées

⇒ Favoriser le maintien ou l'implantation des commerces en rez-de-chaussée dans les pôles commerciaux par des règles d'urbanisme adaptées tout en veillant à l'intégration dans leur environnement

⇒ Réaliser des aménagements réunissant les conditions nécessaires à la présence de commerces : élargissement de trottoirs, piétonisation, stationnement « rotatif »...

⇒ Prévoir les dispositions relatives au changement de destination afin de préconiser des travaux de façades adaptés

⇒ Permettre le maintien, voire l'extension des petites entreprises vincennes grâce à une règle d'urbanisme adaptée

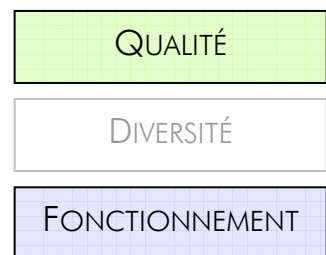
⇒ Favoriser la création de bureaux et d'activités de service dans certains secteurs par des règles adaptées ainsi que la mise en œuvre d'outils permettant de maîtriser le devenir de secteurs à fort potentiel

⇒ Saisir l'opportunité du renouveau économique de l'Est parisien porté par l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien)

⇒ Matérialiser des parcours privilégiés pour les touristes grâce à une signalétique unique et adaptée, et mettre en place des circuits de découvertes de la ville

<u>Éléments de constat</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un excellent niveau de desserte routière et en transports en commun mais une saturation des axes de circulation majeurs (av. de Paris, rue de Fontenay, av. des Minimes, avenue du Château) ➔ Une des gares RER les plus fréquentées = 5,2 millions d'entrants par an ➔ Un déficit de liaison avec l'est de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Des projets à plus long terme : le prolongement de la ligne 1 jusqu'au carrefour des Rigollots, Orbitale, offrant un maillage des lignes radiales de métro et le tramway parisien sur le Boulevard des Maréchaux ➔ Des discontinuités dans les itinéraires pour les modes doux de déplacement (cyclistes et piétons)

FACILITER LES DÉPLACEMENTS



Orientations générales

Adapter la fonction de chaque axe à sa vocation

L'organisation du réseau viaire de Vincennes ne permet pas une politique uniforme de partage de la voirie. Ainsi, il s'agit d'adapter la fonction et le traitement de chaque axe à sa vocation. Certains axes de transit peuvent être aménagés pour permettre une circulation automobile encadrée tout en assurant des circulations piétonnes sécurisées. Les axes les plus calmes et résidentiels doivent bénéficier d'un traitement qui facilite avant tout les déplacements piétons. Les axes à vocation intermédiaire doivent être identifiés afin d'envisager des parcours privilégiés pour les circulations piétonnes et cyclistes. Cette hiérarchisation des axes et leur traitement selon l'usage devrait concourir à l'apaisement des circulations à Vincennes.

Améliorer la desserte des quartiers est

Le déficit de liaisons entre le centre-ville et l'est de la commune peut être résolu en partie grâce à une meilleure desserte par les bus. Par ailleurs, la ville soutient fortement le projet de prolongement de la ligne 1 du métro jusqu'au carrefour des Rigollots. Enfin, la réalisation d'aménagement pour faciliter les déplacements cyclistes vers l'est doit être poursuivie.

Donner plus de place aux liaisons piétonnes dans la ville

Les liaisons entre les différents espaces de la ville doivent être facilitées pour permettre des échanges plus spontanés.

- *En facilitant la traversée des coupures urbaines*

La tranchée du RER s'estompe au fur et à mesure de sa couverture, et devient un espace de liaison aménagé pour la détente. L'avenue de Paris doit être traitée afin de permettre des traversées piétonnes identifiées et sécurisées qui puissent créer un lien entre le château et le centre-ville.

- *En aménageant la continuité des parcours*

Un traitement particulier et une signalétique claire peuvent permettre d'orienter le piéton, qu'il soit touriste, travailleur ou vincennois, vers des pôles de centralité, variables selon l'usager. Le château et la gare RER sont deux pôles incontournables de Vincennes qu'il convient de relier aisément. La proximité du bois et le manque d'espaces végétalisés en ville supposent qu'une réflexion soit menée pour favoriser des parcours sécurisés et directs reliant le bois aux différents quartiers de la ville.

L'amélioration de ces parcours doit également tenir compte des déplacements des personnes à mobilité réduite.

L'orientation consiste à valoriser les déplacements piétons en garantissant des continuités de parcours.

S'inscrire dans le contexte régional

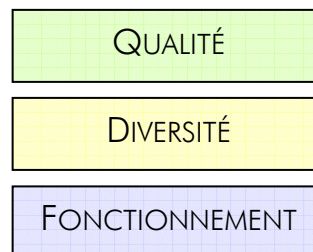
Le plan local d'urbanisme sera compatible avec les objectifs décrits dans le plan de déplacement urbain d'Île de France (PDUIF) : diminution de 3 % du trafic automobile, augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs, augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre et pour les trajets domicile-école, doublement du nombre des déplacements à vélo et augmentation de 3 % de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.

<u>Orientations déclinées</u>	
⇒ Prévoir des aménagements de voirie selon la fonction de l'axe	⇒ Rechercher et aménager des cheminements piétons vers le Bas Montreuil, le château, le nouveau lycée, le bois et depuis les quartiers vers le centre-ville
⇒ Sécuriser les circulations piétonnes dans le centre ville en réalisant des aménagements adaptés	⇒ Poursuivre la politique de mise aux normes des abaissés de trottoir, des arrêts de bus ainsi que l'équipement sonore des feux tricolores
⇒ Réaliser de nouveaux parcours cyclables	
⇒ Saisir l'opportunité de la couverture du RER pour faciliter les circulations douces	⇒ S'appuyer sur les orientations du Plan Local de Déplacements pour mettre en œuvre une politique de déplacement en cohérence avec les communes voisines
⇒ Améliorer la vitesse commerciale des bus par des aménagements de voirie	
⇒ Réaliser une passerelle depuis le Domaine du Bois en direction du bois	⇒ Privilégier le stationnement souterrain public ou privé, y compris pour les deux-roues motorisés

Éléments de constat

- ➔ Des **paysages urbains ou naturels de qualité**
- ➔ Un **patrimoine historique** qui valorise le paysage de Vincennes
- ➔ Des **infrastructures de transport** qui facilitent les déplacements mais engendrent des **nuisances** : RN 34, voies du RER
- ➔ Seulement **0,4m² d'espace vert par habitant** à Vincennes (le bois n'est pas pris en compte dans le calcul)
- ➔ Une diversité et un **entremêlement des fonctions urbaines** (résidentiel, artisanal, services, loisirs), qui créent parfois des conflits d'usage
- ➔ Un **système de gestion des déchets qualitatif** mais à améliorer : une collecte fréquente et matinale
- ➔ Le **tri sélectif**, une pratique à faciliter

RECHERCHER UNE PLUS GRANDE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



Orientations générales

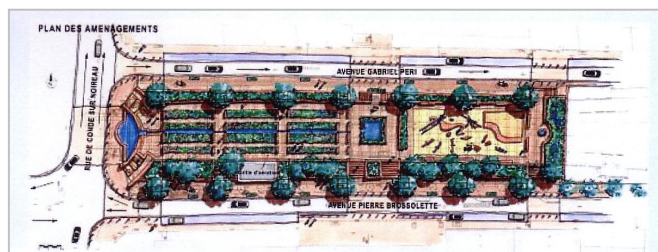
Améliorer la qualité des paysages

Vincennes se caractérise par la qualité de son paysage urbain, composé d'ensembles de bâtis cohérents et de qualité. L'aspect extérieur des bâtiments est un élément important dans la perception de la ville. L'orientation consiste à mettre en œuvre une politique de vigilance dans l'aspect des constructions, en particulier dans le suivi des ravalements de façades.

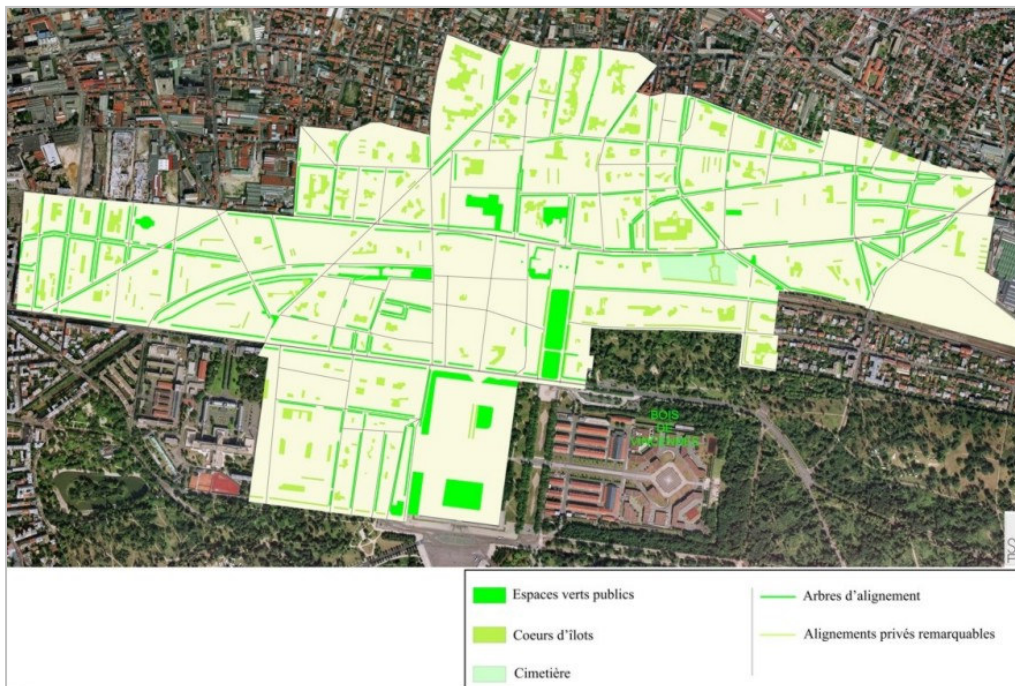
Les abords du château constituent un espace à fort potentiel. Le réaménagement de ces espaces par la réduction des buttes existantes, l'ouverture de vues et perspectives et la mise place d'un « plan lumière » permettra une mise en valeur du monument. En accompagnement de ces aménagements, une charte de qualité pour les devantures commerciales aux abords du château permettrait d'harmoniser le lien entre la ville et le château.

Enfin, les franges du bois constituent une interface de qualité entre la ville et le bois. La mise en valeur des caractéristiques paysagères de ces espaces permet de préserver la morphologie urbaine et le cachet de ces quartiers résidentiels bordant le bois.

La couverture du RER, aménagée en espace de détente et de loisirs va améliorer considérablement le paysage en laissant une grande place au végétal et simplifier les liaisons dans la ville.



La trame verte est composée de jardins privatifs ou espaces verts intérieurs ainsi que d'espaces verts publics et d'alignements d'arbres. Le tiers des rues de Vincennes est doté d'alignements d'arbres qui participent à l'agrément du paysage urbain et à son verdissement. Le renforcement des espaces verts publics par des aménagements et un traitement de qualité ainsi que l'entretien des espaces verts privés en cœur d'îlots sont nécessaires à la mise en valeur du paysage. L'orientation consiste à préserver et renforcer la trame verte de Vincennes.



Améliorer la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable

- *En réduisant les nuisances sonores*

Vincennes est touchée par diverses nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. L'orientation consiste à réduire ces nuisances en poursuivant les travaux d'insonorisation aux abords des voies RER notamment par la couverture des voies. Concernant les axes routiers, la réduction des nuisances passe par des aménagements qui permettent une réduction du trafic et donc par une meilleure utilisation des transports en commun et des parcours piétons et cyclistes.

- *En organisant la cohabitation des fonctions urbaines*

Le tissu urbain de Vincennes est un tissu mixte qui regroupe à la fois des locaux d'activité, des équipements et des logements. La cohabitation de ces fonctions urbaines doit être organisée au mieux afin que celles-ci se respectent mutuellement. Ainsi, le milieu résidentiel doit accepter la présence d'activité puisqu'il en est consommateur. Inversement, les activités doivent être respectueuses de l'environnement résidentiel.

- *En incitant à la réalisation de constructions de « Haute Qualité Environnementale »*
 Pour ce qui concerne les nouvelles constructions, les concepteurs seront incités à positionner leurs projets dans une démarche de Haute Qualité Environnementale. Cette démarche regroupe deux domaines : la maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et la création d'un environnement intérieur satisfaisant. Des solutions devront être imaginées en matière de choix des procédés et produits de construction, de gestion de l'eau (notamment en matière de rejet d'eau de pluie et de ruissellement), des déchets et des nuisances des chantiers, ainsi que de confort acoustique, visuel et sanitaire.

Poursuivre une politique de collecte sélective des déchets

La collecte sélective des déchets est désormais organisée. Ses modalités de mise en œuvre peuvent être améliorées pour être optimisées.

L'orientation est maintenant de limiter les nuisances sonores (circulation des bennes) et visuelles (encombrement des trottoirs) engendrées par cette collecte. Il s'agit notamment de prévoir des locaux spécifiques dans les constructions.



Orientations déclinées

- ⇒ Mettre en valeur les paysages grâce à des aménagements de qualité et une règle d'urbanisme adaptée dans les secteurs suivants : abords du château, couverture du RER, franges du bois
- ⇒ Mettre en œuvre une charte de qualité pour les devantures et les enseignes commerciales dans certains secteurs, en particulier aux abords du château
- ⇒ Encadrer strictement l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile et des antennes paraboliques
- ⇒ Créer de nouveaux espaces verts publics et encadrer l'évolution des espaces verts privés en prévoyant, en vue de favoriser leur préservation, un inventaire de ces espaces qui accompagnent le paysage urbain lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public
- ⇒ Favoriser la plantation d'arbres d'alignements chaque fois que cela est possible

- ⇒ Inciter au traitement et à l'isolation phonique des logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde
- ⇒ Lutter contre le saturnisme en généralisant les campagnes de « diagnostic plomb » (peintures et canalisations) dans les immeubles anciens
- ⇒ Prévoir une règle d'urbanisme adaptée à la cohabitation respectueuse des fonctions urbaines (système d'évacuation de l'air, ...)
- ⇒ Mettre en œuvre la démarche HQE lors de la réalisation de bâtiments publics et inciter les opérateurs publics ou privés à engager cette démarche
- ⇒ Aménager des locaux de tri sélectif dans les nouvelles constructions et faciliter ces aménagements dans le bâti ancien grâce à une règle d'urbanisme adaptée



Société de Conseil en Urbanisme - Réalisations et Etudes
1, avenue du Maréchal Foch • 78400 CHATOU • tél : 01.30.09.68.00 • fax : 01.30.71.68.06
mail : scure1@club-internet.fr • <http://www.scure.net>

Crédits photos

