



## Elaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

### RAPPORT DE PRESENTATION



8 rue de la Mare  
75020 Paris  
T : 01.97.97.92.24  
[bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu](mailto:bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu)



9 bis passage Dartois Bissot  
94100 Saint-Maur des Fosses  
T: 01.43.97.89.94  
[ylesoudeer@pact94.org](mailto:ylesoudeer@pact94.org)





# SOMMAIRE

Sommaire	page 3
Préambule - Objet de la mission	page 5
- Rappel de l'objet de l'étude	page 5
- Rappel de la méthode proposée	page 5
<b>RAPPORT DIAGNOSTIC</b>	<b>page 9</b>
I - Les données du site et de l'Histoire	page 11
1 - Le site et la géologie	page 11
2 - L'histoire et le développement urbain	page 13
II - Le patrimoine urbain	page 27
1 - La synthèse historique	page 27
2 - Les trames urbaines : viaire, parcellaire et bâtie	page 27
3 - Les altérations ou dénaturations du patrimoine urbain	page 31
III - Le patrimoine architectural	page 33
1 - Le patrimoine archéologique	page 33
2 - Les caractéristiques du patrimoine architectural	page 33
3 - Les altérations du patrimoine architectural	page 62
IV - Le patrimoine paysager	page 69
1 - Les caractéristiques du patrimoine paysager	page 69
2 - Les altérations du patrimoine paysager	page 77
V - Le patrimoine environnemental	page 78
<b>RAPPORT PROPOSITIONS</b>	<b>page 81</b>
VI - Orientations Générales et principes de préservation et de mise en valeur	page 83
1 - Rappel des protections existantes	page 83
2 - Prise en compte du Grenelle II de l'Environnement	page 84
3 - Le projet de délimitation de l'AVAP	page 87
4 - Principes de protection proposés	page 88
5 - Propositions de mise en valeur	page 90
6 - Le règlement	page 91
<b>ANNEXES</b>	<b>page 93</b>
1- L'inventaire du patrimoine	page 94
1 - La méthode d'inventaire	page 94
2 - La fiche d'inventaire et son lexique	page 94
3 - La couche patrimoniale du S.I.G.	page 96
2- Lexique	page 97





Mosaïque Art déco - Escalier de l'Hôtel de Ville

## Préambule – Objet de la mission

La ville de Vincennes est une des communes les plus denses de l'agglomération parisienne en termes de population et de bâti. Située dans la petite couronne de l'agglomération parisienne, sur le département du Val-de-Marne, elle est limitée au sud par le Bois de Vincennes, territoire de la Ville de Paris, à l'ouest par Saint-Mandé, au nord et à l'est par Montreuil et Fontenay-sous-Bois, s'inscrivant ainsi dans le prolongement urbain de ces communes. La commune possède une forte identité urbaine représentée en particulier par le château de Vincennes, résidence royale pendant six cents ans, les monuments historiques, le centre ancien animé par l'activité commerciale et culturelle et les quartiers d'habitation chargés d'histoire.

Cet ensemble recèle un important patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental de grande qualité. Aujourd'hui, les périmètres de protection liés aux monuments historiques, les sites inscrits des Franges du Bois et le site inscrit des quartiers anciens contribuent à la préservation du patrimoine bâti, urbain et paysager. Ce patrimoine, s'il est bien préservé et mis en valeur, représente un potentiel économique, touristique et environnemental indéniable et un atout du point de vue de la qualité de ville / qualité de vie. C'est pourquoi la Ville de Vincennes a souhaité se doter d'un outil de gestion moderne du patrimoine en créant, sur son territoire, une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). C'est aujourd'hui sous la forme d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) qu'a été entreprise la présente mission.

### La prise en compte de nouvelles données environnementales

Le 12 juillet 2010 est parue la loi dite « Grenelle II de l'Environnement » remplaçant les Z.P.P.A.U.P. par les A.V.A.P. (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), procédure dont les décrets d'application viennent de paraître (19 décembre 2011), La Direction Régionale des Affaires Culturelles a explicité l'orientation nouvelle que doit prendre l'élaboration d'une A.V.A.P. par rapport à l'élaboration d'une Z.P.P.A.U.P. et le contenu des études complémentaires qui doivent être réalisées pour transformer les Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P.

Les études environnementales qu'elles entraînent portent sur les domaines suivants :

- Prise en compte des orientations du P.A.D.D. du P.L.U.,
- Etude des défauts d'isolation du bâti existant ainsi que des moyens d'économiser l'énergie, et prescriptions et recommandations correspondantes,
- Etude des problèmes que pose l'intégration des sources d'énergie renouvelable (panneaux solaires, principalement) et prescriptions et recommandations correspondantes,
- Ecriture du règlement dans un esprit plus dynamique de « mise en valeur » qui est celui de l'A.V.A.P.

### Rappel de la méthode proposée :

La mission s'est déroulée en quatre phases successives conformément au cahier des charges ; la troisième phase se déroulant tout au long de l'étude :

- 1° Collecte et analyse documentaire,
- 2° Inventaire patrimonial et diagnostic technique des éléments constitutifs du patrimoine de Vincennes,
- 3° Elaboration des outils de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine (opérationnels et réglementaires),
- 4° Montage du dossier de création de l'A.V.A.P., information et concertation. Suivi du dossier tout au long de la procédure d'approbation jusqu'à son terme.

Le présent rapport de présentation comporte deux parties :

#### Un rapport « Diagnostic »

- Il expose les motifs et les objectifs de la création de l'A.V.A.P. ;
- Il rappelle la présentation du site (présentation historique, géographique, urbaine, architecturale et paysagère) de la ville et son patrimoine ;
- Il décrit les divers éléments de qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune.

#### Un rapport « Propositions »

- Il définit les objectifs de la protection et de la mise en valeur du patrimoine recensé (les orientations de la politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine validées en fin de 3<sup>e</sup> phase de l'étude par le comité de pilotage) ;
- Il expose les nouvelles données réglementaires ;
- Il présente de façon synthétique le projet urbain de la Ville ;
- Il souligne les cohérences recherchées avec les autres documents d'urbanisme (P.L.U., Z.P.R., ...) et avec les programmes opérationnels en cours ou envisagés ;
- Il précise les attentes de la Ville à l'égard des porteurs de projets publics et privés intervenant au sein de l'A.V.A.P.

Ce document, même s'il n'a pas la même valeur d'opposabilité que le plan et le règlement de l'A.V.A.P., a au moins le mérite d'en rendre explicites les prescriptions.

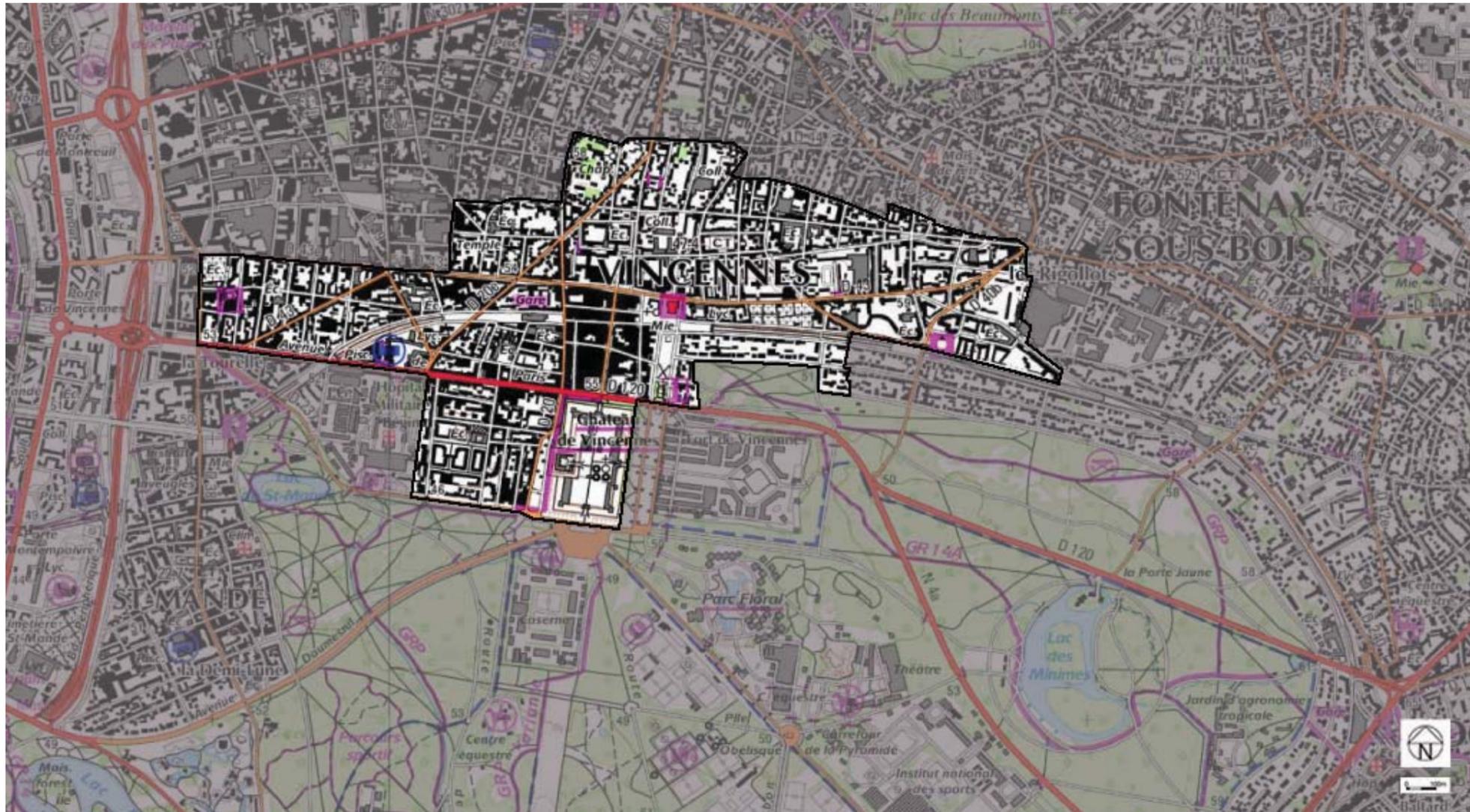
#### Un dossier « Données environnementales – Cahier de recommandations »

En outre ce Cahier de recommandations a été réalisé et présenté de façon individualisée, de manière à matérialiser la part d'études supplémentaires qu'a eu à assurer le chargé de mission pour cette part environnementale.

La présente étude s'est appuyée sur plusieurs inventaires antérieurs des édifices vincennois, des ambiances urbaines et des immeubles remarquables : recensements Malraux, CAUE, de Tourtier, P.L.U.. Ces édifices, témoignages de l'histoire urbaine de la ville, nécessitent une protection légale comportant des règles écrites et adaptées.

Parmi les documents consultés pour réaliser cette étude, il faut citer l'ouvrage « Une histoire de Vincennes - Mémoire pour l'an 2000 », Editions Maury Imprimeur, 1999.

Pour cette étude nos remerciements vont à Mme Christine Kauffmann, responsable du Service Archives et Patrimoine.



*Extrait de la carte topographique I.G.N. au 1/25000°*

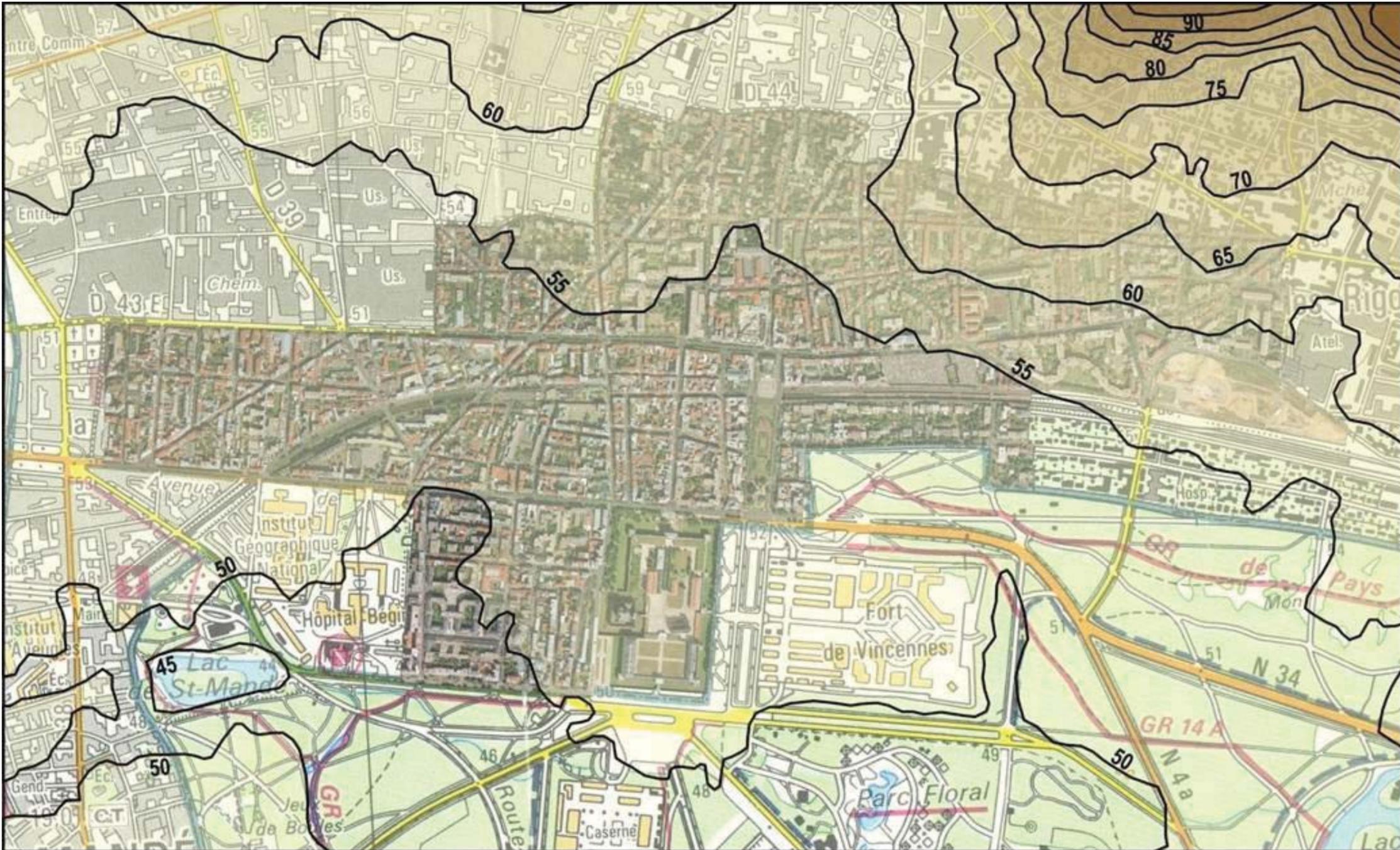
Une aire communale restreinte dont le tissu se prolonge sans hiatus sur les communes voisines.



*Photo aérienne I.G.N., Commune de Vincennes*



# RAPPORT DIAGNOSTIC



Carte topographique (hypsométrie), Extraite du P.L.U. de Vincennes

## I - Les données du site et de l'Histoire

### 1 - Le site et la géologie

#### La situation géographique et démographie

Petite par sa superficie (191 hectares) mesurant 2,8 km d'est en ouest et 1,3 km du nord au sud, la commune de Vincennes est située à la charnière de 3 départements, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis et Paris. Elle constitue une sorte d'enclave ceinte par deux ensembles plus de quatre fois plus grands qu'elle, au nord, Montreuil et, au sud, le bois de Vincennes. La commune est cernée par diverses communes qui relèvent plus de la forme urbaine parisienne, comme Saint-Mandé, soit davantage de celle du paysage de la banlieue, comme Montreuil et Fontenay-sous-Bois.

Entièrement urbaine, c'est l'une des communes les plus denses de France avec 25 192,7 habitants au km<sup>2</sup>.

La commune de Vincennes, qui aujourd'hui se fonde dans le tissu de la première couronne de Paris, est située à une faible distance de Paris, puisque la Mairie, centre de la commune, est distante de 1700 m des limites de la capitale et que le quartier de la rue Faÿs à l'ouest n'en est séparée que par une portion de la commune de Saint-Mandé d'à peine 200 mètres. En outre Vincennes jouxte immédiatement le territoire parisien à travers le Bois de Vincennes. Cet espace vert que la commune s'est en quelque sorte appropriée tout naturellement au cours de l'Histoire et que les vincennois considèrent comme une réelle plus-value pour leur qualité de vie, paraît même plus étroitement en contact avec Vincennes qu'avec Paris. La limite administrative de Vincennes n'est en effet pas significative de la délimitation de l'espace de vie des vincennois. Quant à l'avenue de Paris, création du 17<sup>e</sup> siècle, elle a son prolongement jusqu'à la place de la Nation. Cette proximité avec la capitale est d'autant plus forte que les liaisons métro et RER l'associent intimement à Paris.

La ville, qui ne comptait que 2 000 habitants à la Révolution a connu une croissance considérable de sa population depuis le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, puisqu'elle passe de 4 700 habitants en 1846 à 13 414 en 1861. Cette croissance ne se tasse qu'à la fin des années 1930 (48 967 habitants en 1936) du fait de l'occupation presque complète du territoire, puis baisse de 1962 (50 436 habitants) à 1990 (42 267 habitants). Le maximum de 1962 n'a pas été rattrapé, malgré le chiffre de 49 186 habitants qui apparaît au recensement de 2009 (source : INSEE/ population légale).

#### La topographie

Si l'on veut saisir le site topographique d'origine et les circonstances qui ont présidé à la formation de Vincennes, il est nécessaire de faire un moment abstraction du développement urbain considérable auquel son territoire a été associé et qui l'enveloppe aujourd'hui. On peut citer divers facteurs topographiques et historiques qui ont conditionné l'implantation du premier noyau villageois, point d'origine du développement de la commune :

- un territoire traversé par l'ancienne route menant de Paris à Lagny ;
- la présence de l'eau, avec un ru descendant de Montreuil (vers l'actuelle place de la République) et un puits le long de la route.

Vincennes est cernée au Nord-Est par la ligne des hauteurs de Romainville et d'Avron. Mais sur le territoire communal la topographie est peu marquée, s'inclinant très légèrement des points hauts situés à la limite de Montreuil et Fontenay (69 m, rue des Trois Territoires) jusqu'aux abords du Bois au sud (45 m sur l'avenue des Minimés). Cependant dans la partie nord-est on retrouve une dénivellation plus marquée de l'ordre de 10 m.

Le ru de Montreuil, au creux d'un léger talweg, qui suivait le tracé approximatif de l'avenue de la République, se déversait autrefois dans l'étang de Saint-Mandé. Il rejoignait au niveau de la place Bérault le ru des Orgueilleux (venant également de Montreuil et empruntant le tracé approximatif de la rue Victor Basch). Ce cours qui descendait des hauteurs de Montreuil fut dans un premier temps canalisé, puis petit à petit utilisé comme égout à ciel ouvert. L'urbanisation du 19<sup>e</sup> siècle a fini de consacrer cet état de fait : le ru fut transformé en égout puis recouvert par la chaussée de l'avenue de la République. Sa présence est un facteur important pour l'implantation d'origine du village. Ce ru a depuis longtemps été effacé du paysage : Vincennes offre l'image d'une ville sans cours d'eau.

#### La géologie

Le territoire de Vincennes ainsi que le Bois sont situés sur une ancienne terrasse alluviale perchée qui domine de près de 25 mètres les cours actuels de la Marne et de la Seine. Les dépôts de ces alluvions anciennes cachent les strates rocheuses tertiaires érodées du Bassin Parisien. Hors de la commune au nord-est les hauteurs laissent affleurer le gypse qui a procuré d'abondantes ressources de plâtre, matériau essentiel de l'architecture parisienne et vincennoise. Un caractère naturel a été conservé sur ces sols sur l'emprise du Bois, de par l'intervention de la royauté, alors que le territoire actuel de Vincennes a été jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle cultivé par des maraîchers et horticulteurs.

Etabli au milieu du 18<sup>e</sup> siècle, l'Atlas commandé par Trudaine donne une image très précise des routes royales de France et des pays traversés, dans un but de projet d'aménagement. A Vincennes sont figurés les tracés routiers anciens.



*Atlas de Trudaine, milieu 18<sup>e</sup> siècle - Archives Nationales*

## 2 - L'histoire et le développement urbain

### L'évolution historique de la croissance urbaine

#### Les origines de Vincennes - La forêt primitive

Vincennes (Vilcenna en 848) est d'abord le nom d'une forêt. Le Bois de Vincennes actuel n'est que le lointain vestige d'un vaste massif forestier qui a couvert un territoire s'étendant jusqu'à Bondy et Chelles vers l'est, sur des sols suffisamment ingrats pour n'avoir jamais été cultivés.

#### Les tracés routiers anciens

Le territoire est traversé par d'anciens itinéraires pré-romains puis romains. Deux voies antiques notamment bordent le Bois au nord (voie de Lutèce à Lagny et Meaux, actuelle rue de Fontenay) et à l'ouest (de Lutèce à Sens, passant par Charenton). S'y ajoutent nombre de chemins dont le tracé perdue durant le Moyen âge et s'est maintenu dans celui des rues actuelles.

#### Naissance du bourg de la Pissotte

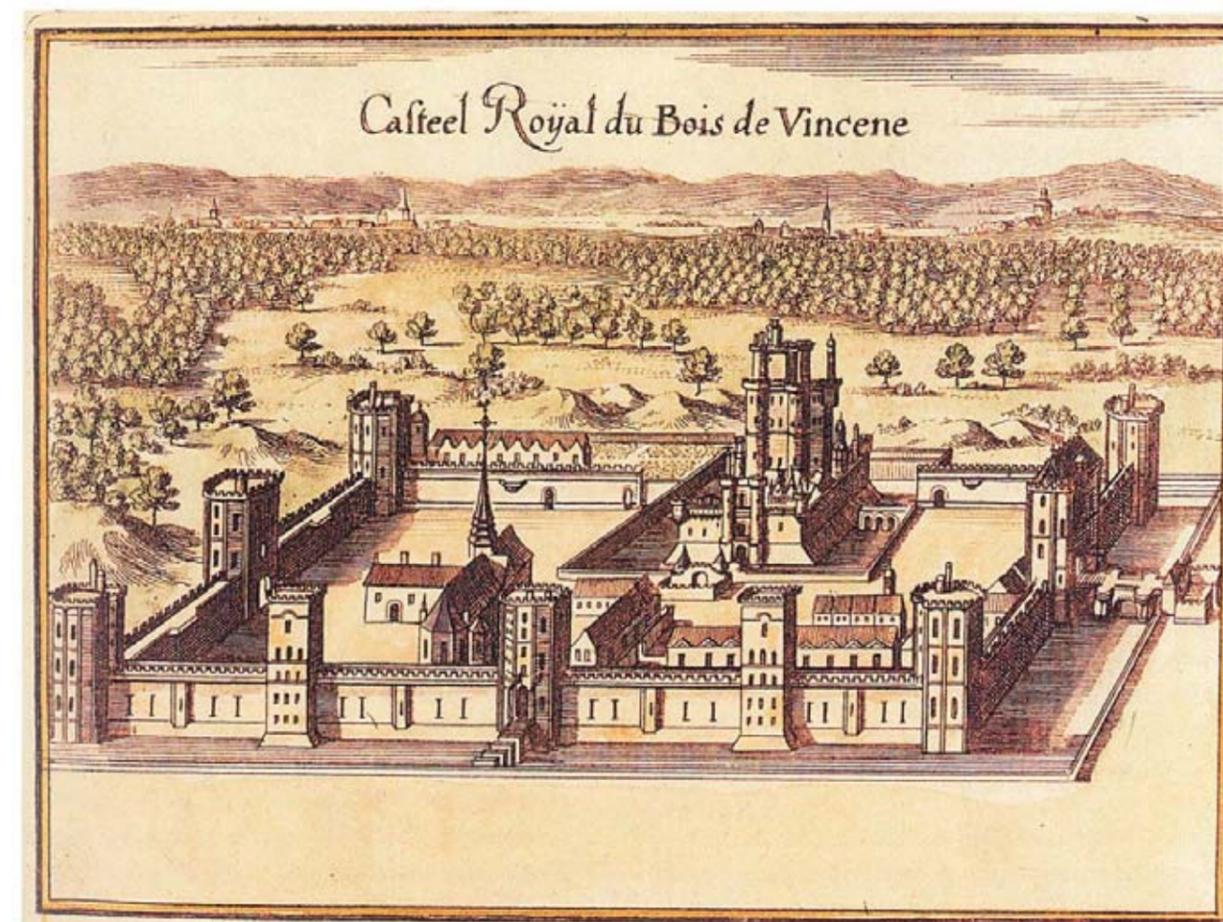
Contrecoup de la croissance de Paris, de petites agglomérations et paroisses rurales se développent en périphérie du Bois à partir du 11<sup>e</sup> siècle, sur les voies anciennes. C'est le cas de Saint-Mandé, sur le territoire de Saint-Maurice. Le bourg de la Pissotte, origine du développement futur de la commune, se constitue sur une partie du territoire de Montreuil. Il a pour structure l'ancienne voie romaine (actuelle rue de Fontenay). Son nom évoque la présence d'eau (le ru descendant des hauteurs de Montreuil). Ce premier bourg ne semble apparaître que dans la seconde moitié du 13<sup>e</sup> siècle (avec la construction d'une chapelle) et se développer surtout au 14<sup>e</sup> siècle. Le développement d'un manoir royal semble influencer son développement, mais ce voisinage lui impose, à côté d'avantages, nombre de charges.

#### La résidence royale

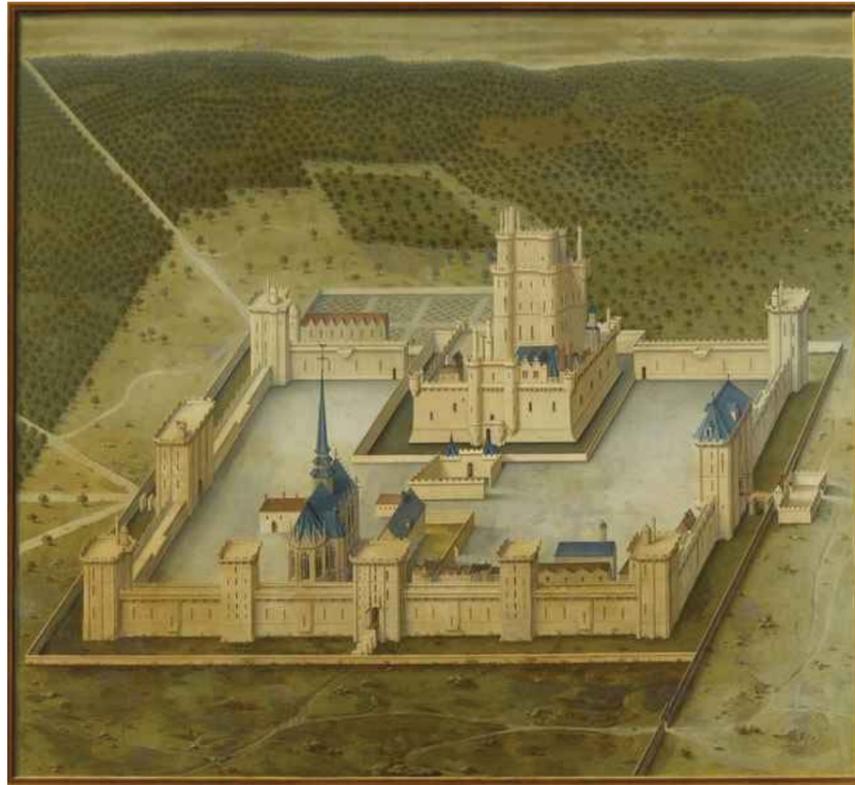
Le séjour des rois capétiens à Vincennes est peu probable avant la fin du 12<sup>e</sup> siècle, car avant cette date la monarchie n'a pas encore fixé sa résidence sur Paris. Des actes signés par Louis VII et Philippe-Auguste, en revanche, nous assurent de leur présence à Vincennes à partir de 1178. Une première résidence royale, non fortifiée, est construite. Des éléments de ce manoir royal, datables du début du 13<sup>e</sup> siècle, ont pu être dégagés lors des fouilles de 1992 à 1996. Le Bois, clos de murs, devient parc de chasse et constitue un domaine unique avec ce château. A proximité, sur la route de Lagny, est créée, peu avant 1195, une maladrerie (léproserie).

C'est sous Louis IX que la résidence de Vincennes prend une grande importance, ainsi que pour ses successeurs. La Guerre de Cent Ans entraîne la transformation du château. Sous les ordres de Jean le Bon et Charles V, le gestionnaire royal Jean Goupil est nommé pour la réalisation, suivant un projet ambitieux, d'une résidence fortifiée. Le manoir va devenir à partir de 1361 le château que l'on connaît actuellement. De 1361 à 1369 est édifié le donjon, puis, jusqu'en 1371, son châtelet et ses fossés.

En 1372, Charles V reprend la construction avec la création d'une grande enceinte quadrangulaire entourée de fossés. Les travaux sont achevés en 1380. La Tour du Village au nord est un châtelet d'entrée regardant en direction de la Pissotte. Cette place forte, l'une des plus vastes d'Europe, permet à Vincennes de jouer un rôle important dans la défense du royaume et montre la modernisation de l'appareil d'Etat.



*Vue en perspective du château de Vincennes, gravure d'Androuet du Cerceau, Les Plus Excellens Bastiments de France, 1575. Coll. A.M. Vincennes*



Vue cavalière, carte murale, Début du 17<sup>e</sup> siècle, conservée au château de Fontainebleau, Galerie des Cerfs - Crédit ph. RMN

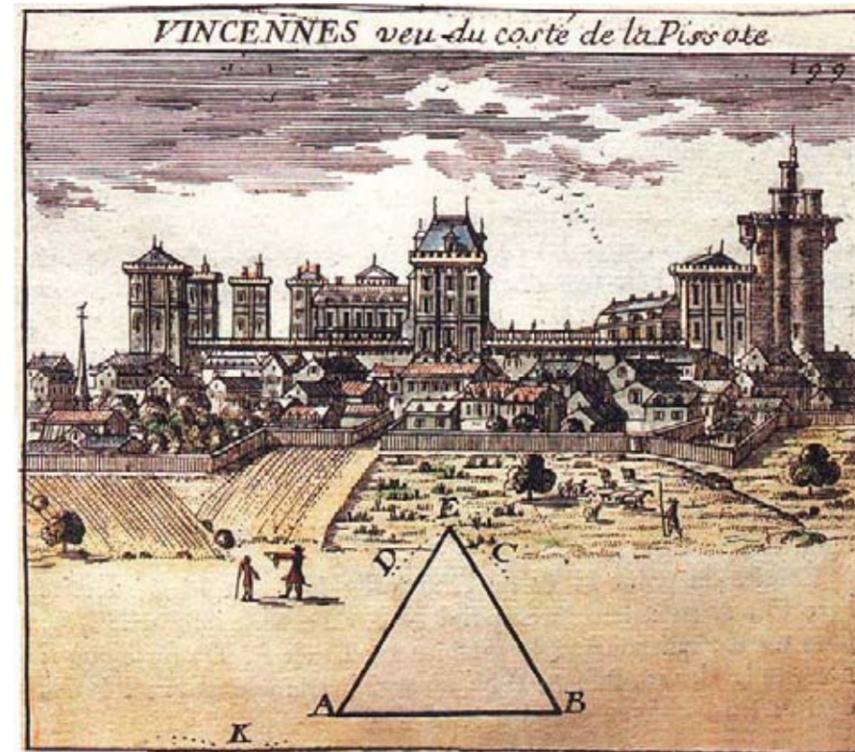
### La création de la Basse-Cour

Le roi fait entreprendre de 1373 à 1385, au nord du château, la construction d'une basse-cour destinée à loger les valets et des réserves. Annexée au château, elle porte la superficie de l'ensemble à environ 9 hectares. Son plan carré, entouré d'un fossé et répondant à celui du château, est toujours inscrit dans le plan actuel de la ville.

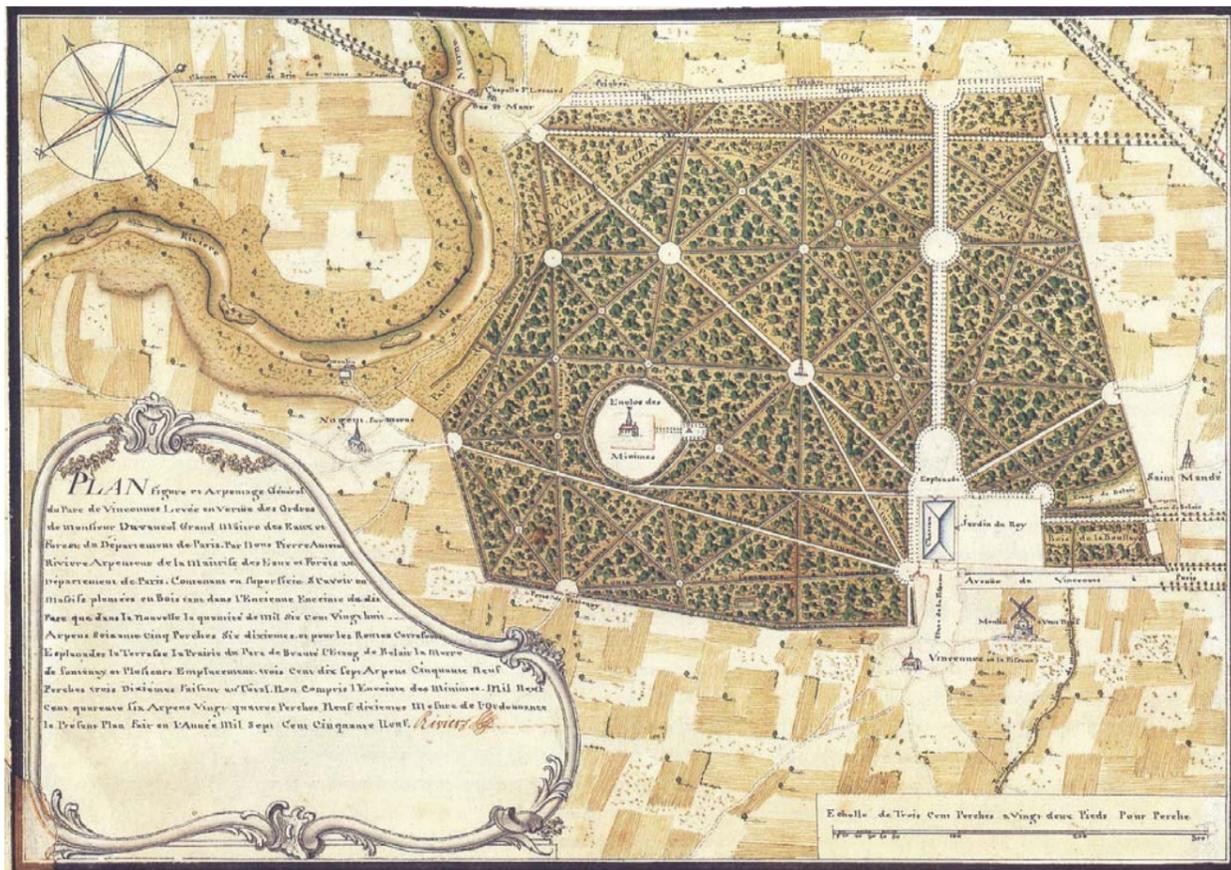
Pissotte et Basse-Cour sont deux modestes bourgs qui restent au début indépendants mais finissent par constituer une communauté homogène, malgré des situations juridiques diverses. Les maisons, modestes, sur parcellaire étroit et long avec jardin, un étage et grenier, abritent une population (un millier en 1666 ?) de vignerons, laboureurs, artisans et commerçants. On ne connaît pas de maisons importantes.

Le développement des deux bourgades conduit inexorablement à leur réunion. Elle aura lieu en 1667, la Pissotte, la Basse-Cour et le château se trouvant unifiés sous l'égide d'une même paroisse, Notre-Dame de la Pissotte, érigée en 1668 en « paroisse royale ». La chapelle est alors agrandie. A cette époque le pouvoir royal, en la personne de Louis XIV, délaisse Vincennes pour Versailles.

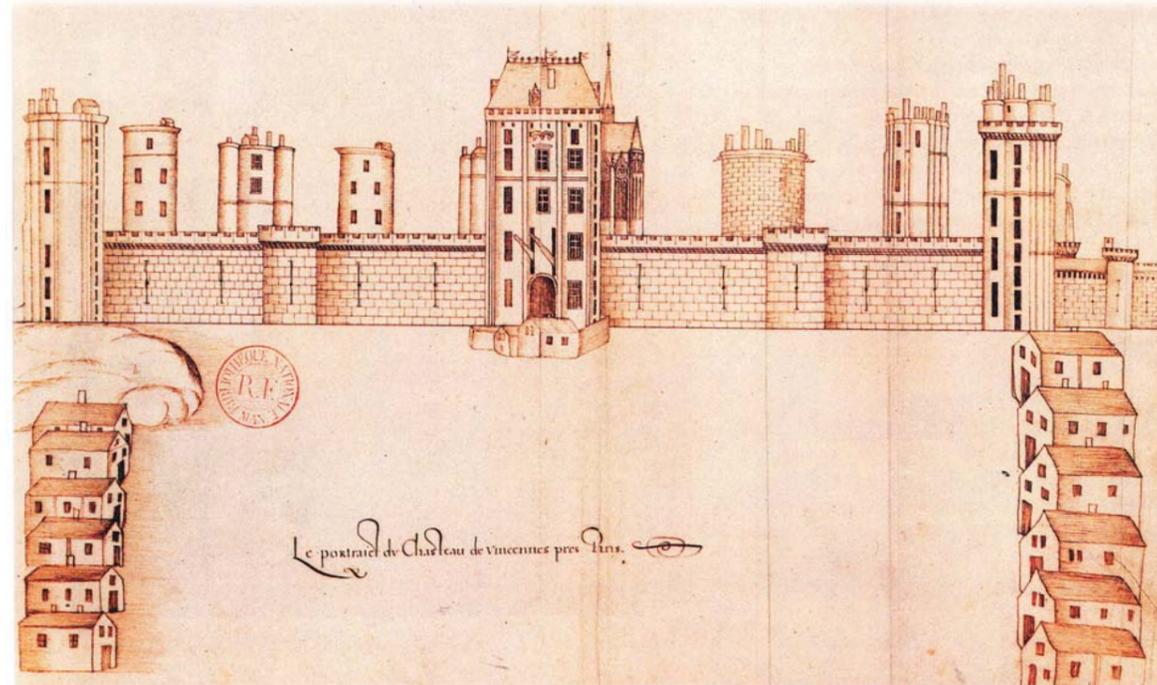
Le renouvellement des baux emphytéotiques de la Basse-cour crée de continuel litiges. La partie centrale de la Basse-Cour est restée longtemps presque vide de constructions, à l'abandon et malsaine. Seules 24 maisons, sur son pourtour, sont recensées en 1634.



Allain Manesson-Mallet : Vincennes vu du côté de la Pissote, 1702, Coll. A.M. Vincennes



Pierre-Antoine Rivière, arpenteur, Plan figuré et arpentage du Parc de Vincennes, 1759. Coll. Société des Amis de Vincennes



Le portrait du Chateau de Vincennes près Paris.

*Le portrait du chateau de Vincennes près Paris, dessin à la plume vers 1582-1587, Coll. B.n.f.*



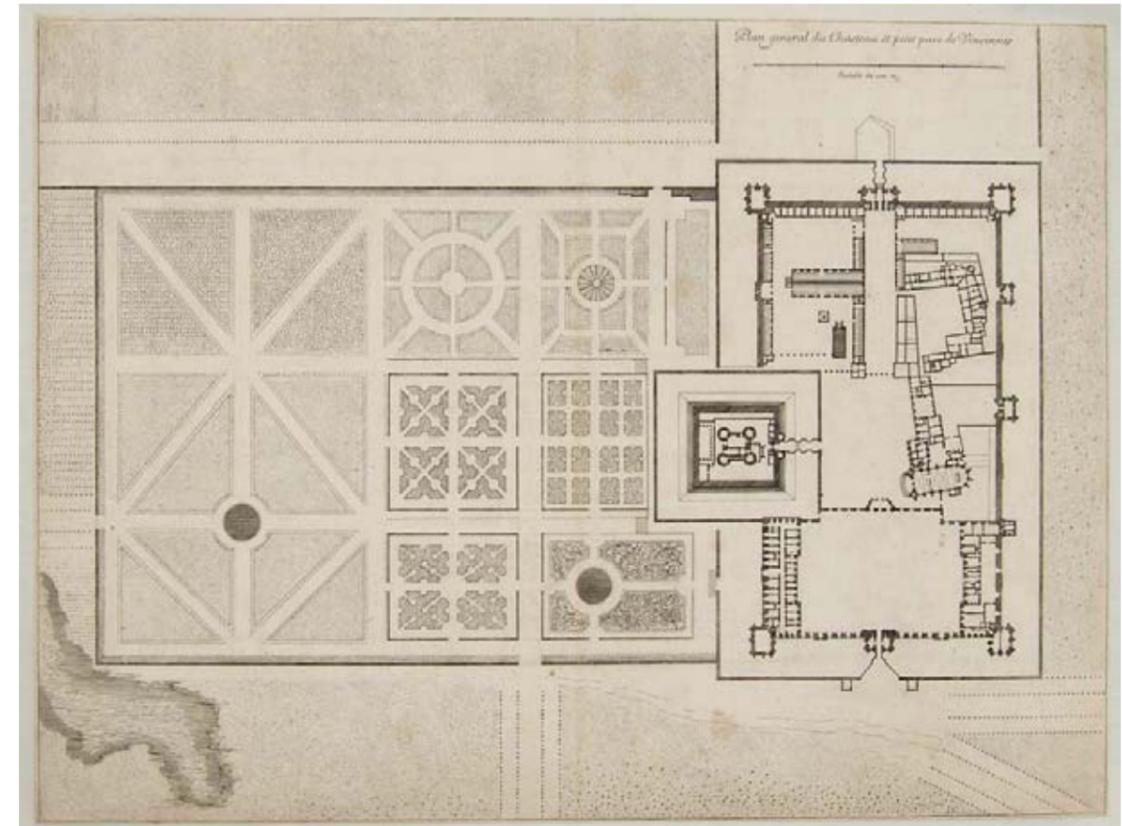
*Antoine Watteau : Vue de Vincennes, gravée par François Boucher, 1727*

## Le château classique

Le château fait l'objet, au 17<sup>e</sup> siècle, d'un plan de réaménagement ambitieux visant à en faire un palais classique. A la demande de Mazarin, Le Vau conçoit un grand projet de restructuration du château, qui conduit à la construction des Pavillons du Roi et de la Reine et des portiques tournés vers le Bois. Il est doté à l'ouest d'un jardin à la française dénommé le Petit Parc. Une allée rectiligne est tracée vers Paris qui deviendra l'avenue de Paris et à l'extrémité de laquelle s'organisera la place du Trône (de la Nation). Mais le château est abandonné après la mort de Louis XIV. Il connaît au 18<sup>e</sup> siècle diverses occupations : Ecole militaire, manufacture de porcelaine, d'armes, etc. Au 19<sup>e</sup> siècle la caserne du Fort Neuf lui est adjointe sur le flanc, doublant le château d'une grande emprise rectangulaire.



*Portique sud du Château*



*Plan général du Chateau et du petit parc de Vincennes, gravure d'Israël Silvestre, 1668. Coll. A.M. Vincennes*

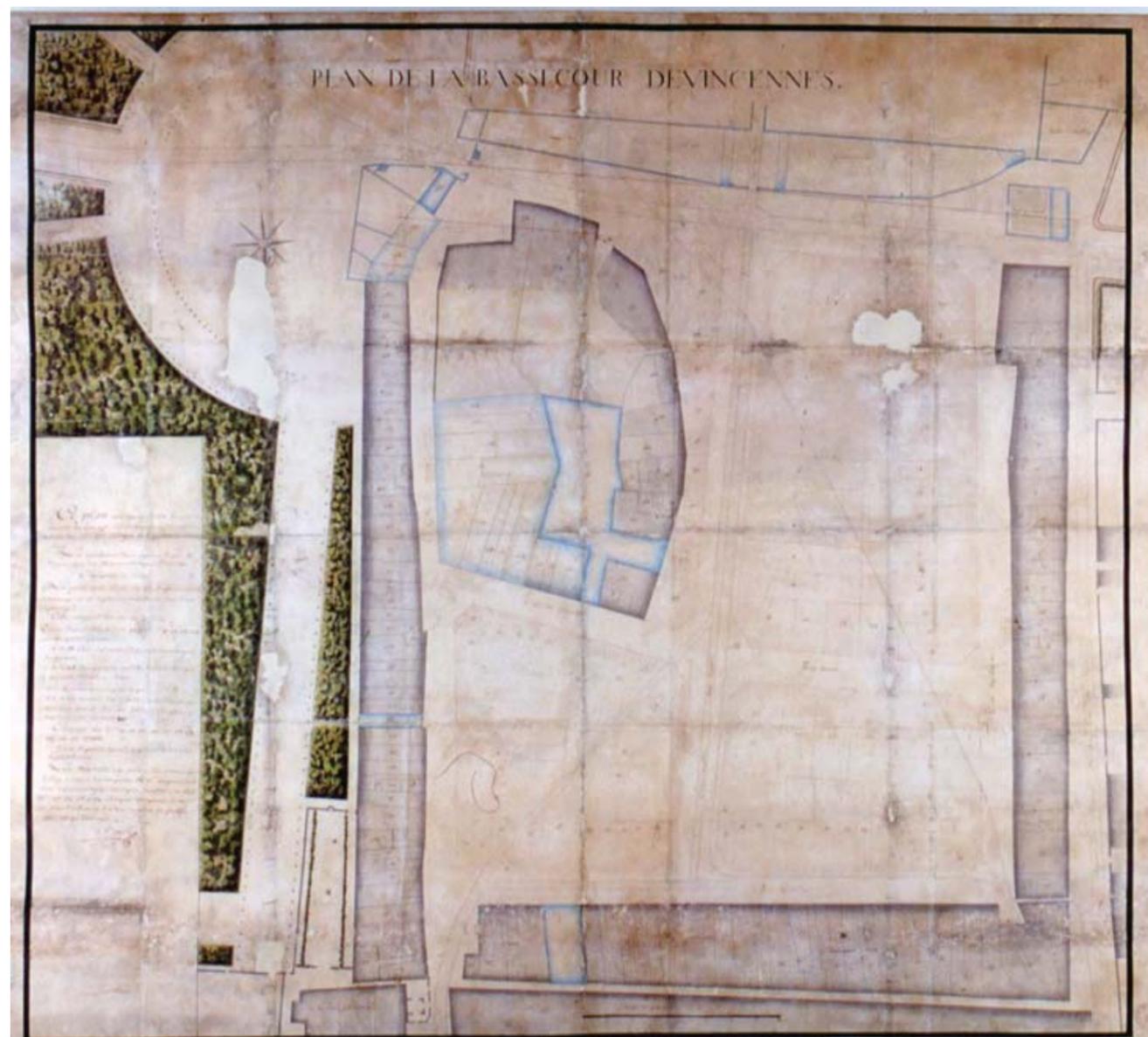


**1825. VINCENNES — Vue et Perspective de l'Ancien Château Royal sous Louis XV**

*Installation de l'Ecole Militaire, 1752-1756, SHD-DPV*

## Le lotissement de la Basse-cour

Louis XVI s'intéresse à Vincennes et entreprend d'assainir la Basse-cour en 1776. Il charge l'arpenteur Louis François Boudin d'établir un plan de lotissement de la partie centrale en 1778. Le plan comporte des rues pavées se recoupant à angle droit, viabilisant 164 parcelles. Face à la porte du château est tracée une rue rectiligne dont le débouché est prévu au nord-est vers l'église, assurant une liaison avec le quartier de la Pissotte. Les angles de rues sont dotés de pans coupés.



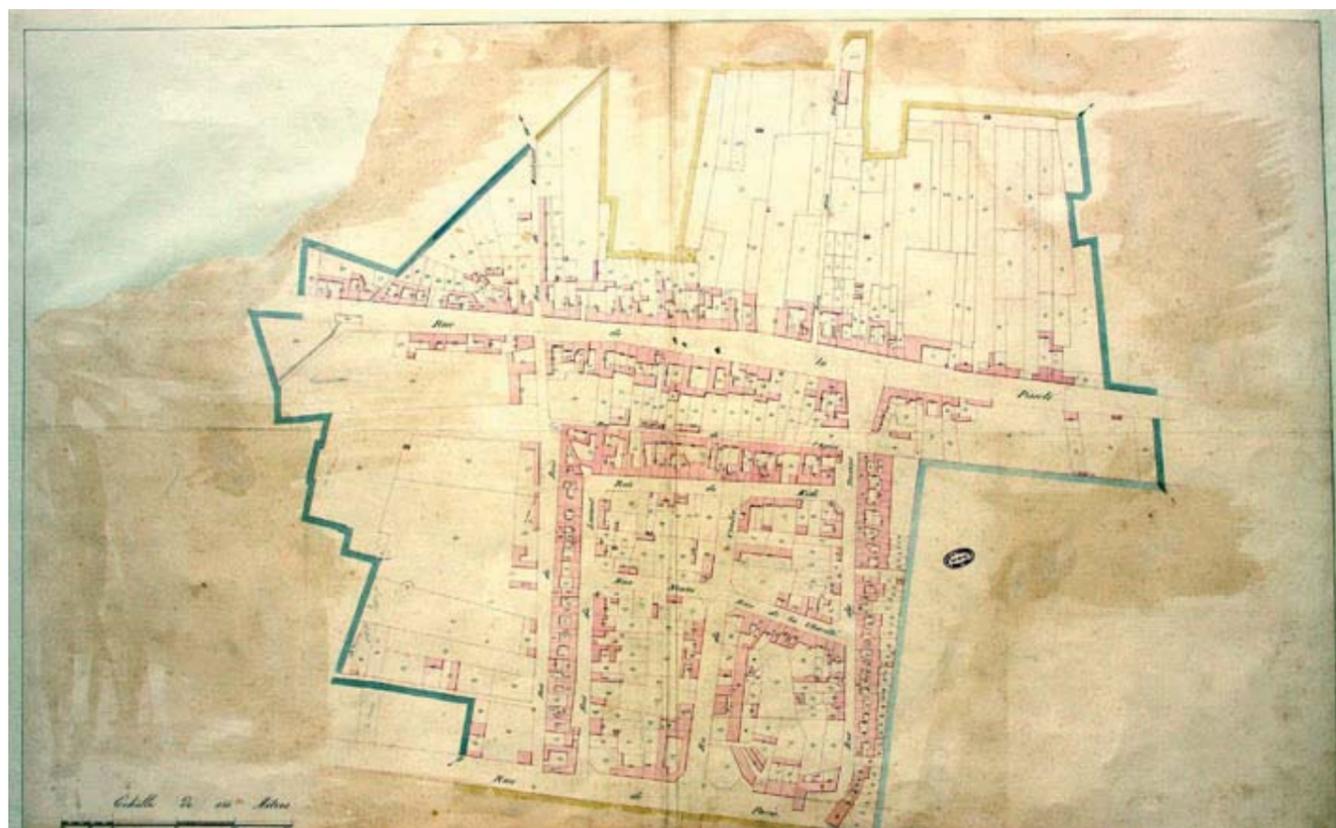
*Plan aquarellé de l'arpenteur Louis François Boudin, 1778.  
Coll. Société des Amis de Vincennes*

## Le développement du 19<sup>e</sup> siècle

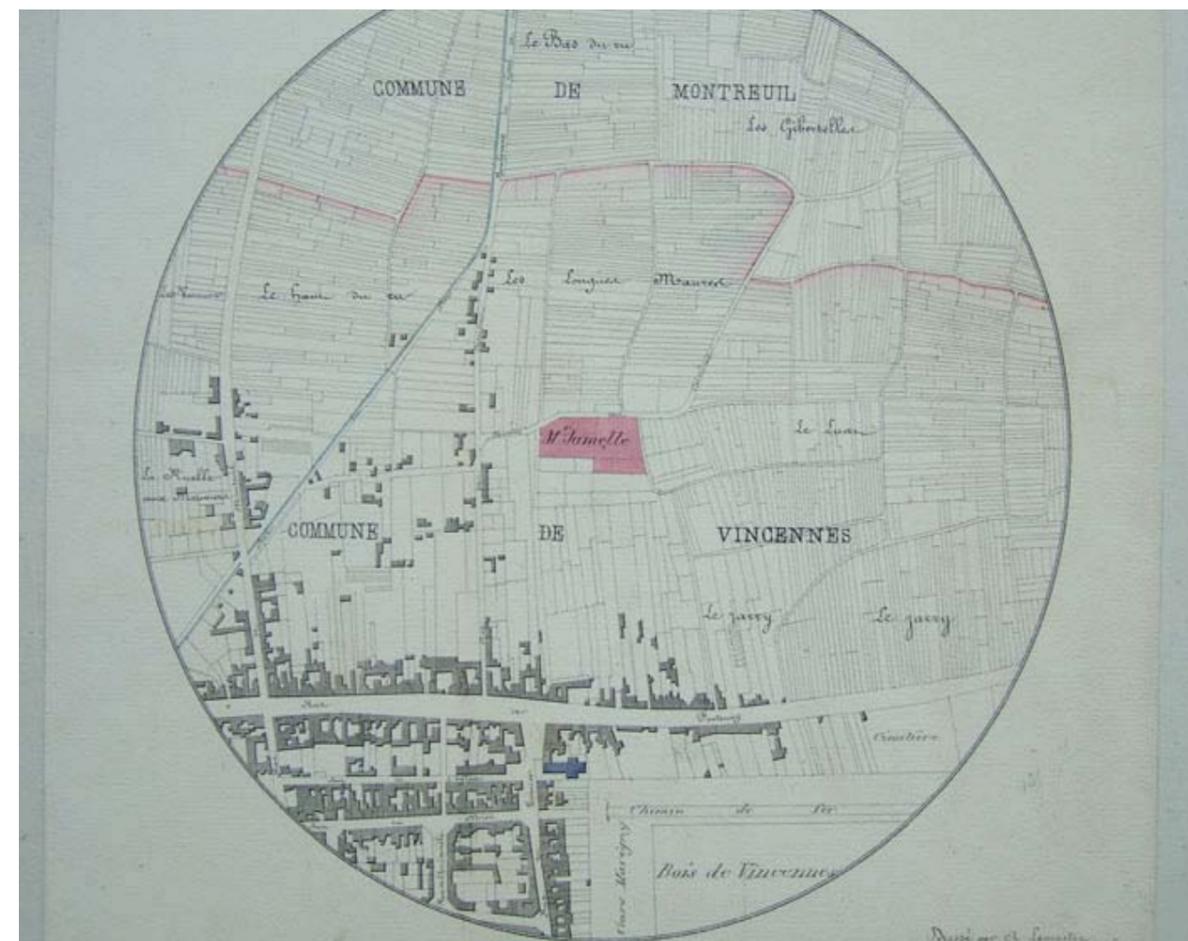
### La délimitation du territoire communal

Vincennes, modeste paroisse érigée en 1667, ne dispose à la Révolution que d'un territoire exigu de 16 hectares, autour de la Basse-Cour et de la Pissotte. Le château et une partie du Bois sont attribués à la commune à la Révolution, mais ces emprises appartenant à l'Etat n'autorisent aucun développement urbain. En revanche le quartier du Petit Parc a pu être vendu alors à des particuliers.

L'annexion en 1829 de vastes terrains de culture arrachés aux communes voisines de Montreuil et Fontenay permet à Vincennes d'acquérir un territoire qui correspond mieux à son importance d'alors. La commune s'accroît de 94 hectares, espaces quasiment vides d'habitat, passant à 114 hectares. Vincennes dispose désormais du territoire sur lequel la ville va pouvoir asseoir son développement urbain : des territoires qui vont commencer à se construire, surtout à partir des années 1850. Une autre modification de l'aire communale intervient : le territoire de Vincennes a porté au 19<sup>e</sup> siècle sur une portion importante de Bois avant d'en être dépossédé en 1929. Quant au château qui lui avait été soustrait, il lui est finalement rendu en 1937, ce qui porte la superficie aux 191 hectares actuels.



Cadastral de 1808-1812 - Collection A.M. Vincennes

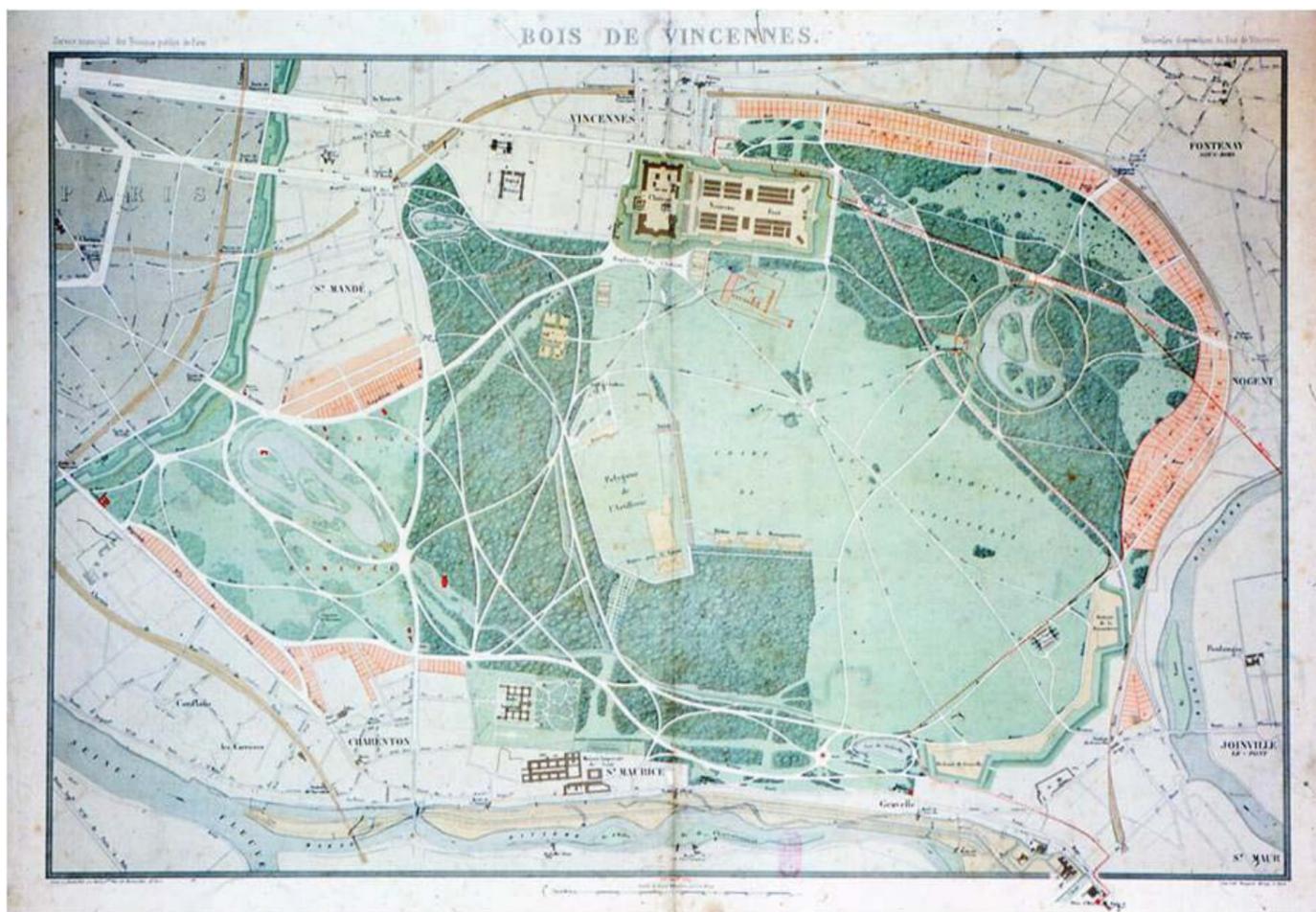


Plan cadastral partiel, mai 1859 - Collection A.M. Vincennes

## La « Zone retranchée du Bois »

Depuis 1860, le Bois est propriété de la Ville de Paris. Napoléon III, inspiré par l'exemple britannique, souhaitait la transformation du Bois en promenade publique. La réalisation de ce dessein qui s'avérait coûteuse, fut permise lorsque la Ville de Paris fut autorisée à en aliéner 120 hectares, répartis sur son pourtour. Elle mit en adjudication en 1863 une bande de terrains, d'où l'existence de ce que l'on a appelé la « Zone retranchée du Bois ». Le lotissement de cette bande de terrains, ainsi que du Cours Marigny, devait respecter une charte de qualité (jardins et clôtures). Le remplissage des lots fut très progressif, mais réalisé selon une bonne unité paysagère.

Ces circonstances expliquent le statut très particulier de la rue d'Idalie, des avenues Pierre Brossolette, Foch, Fayolle et de la Dame Blanche, qui ont appartenu longtemps au domaine de la Ville de Paris, et particulièrement celui du Cours Marigny, toujours entretenu par les services des Parcs et Jardins de Paris.



*Nouvelles dispositions du Bois de Vincennes, vers 1862 - Fonds de la Société des Amis de Vincennes*

## La mutation du village à la ville

Le développement urbain aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles a entraîné progressivement une occupation en totalité du territoire communal.

L'ouest vincennois est à partir du milieu du 19<sup>e</sup> siècle concerné par les évolutions de Paris. Paris se rapproche, avec la construction des fortifications de Thiers (1841-1845), et l'annexion en 1859 des communes (Charonne, Belleville,...) formant aujourd'hui les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

En 1859 est construite la ligne de chemin de fer de la Gare de la Bastille à La Varenne, dont l'emprise traverse en tranchée le centre de Vincennes. Sa transformation en ligne A du RER date de 1969.

En 1934, la ligne n° 1 du métro parisien est prolongée jusqu'au Château de Vincennes.

L'habitat et les industries, délogés de Paris sous l'effet des travaux haussmanniens, débordent sur Vincennes, le long de l'avenue de Paris et de la rue de Lagny notamment. L'habitat ouvrier qui s'y implante forme un contraste avec les quartiers résidentiels ornés de beaux hôtels particuliers proches du Bois.

La forme urbaine, à l'ouest, tend vers une véritable continuité avec Paris. Au sud la zone retranchée du Bois accueille des hôtels particuliers de qualité. L'urbanisation gagne plus tardivement le nord-est de la ligne de chemin de fer, pour l'accueil d'une population plus modeste. Une continuité de paysages s'établit avec les développements de banlieue affectant également les communes voisines. Le comblement de l'espace ne s'achève vraiment que dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle avec la construction des grands ensembles des années 1960 à 1990 sur les terrains des derniers maraîchers et sur l'ancienne gare de marchandise.

## L'industrie

La ville s'industrialise à partir de 1860. Vincennes connaît l'implantation de diverses industries, qui se mêlent à l'habitat. Certaines occupent de vastes emprises, comme Pathé-Cinéma, présente sur le site du Petit Parc de 1910 jusqu'à la restructuration de la friche industrielle en 1987. Dans ce quartier, dont la vocation était restée longtemps agricole, s'implantent également diverses autres activités. Le percement de voies nouvelles, d'initiative privée, y permet peu à peu la construction de villas puis au 20<sup>e</sup> siècle d'immeubles de qualité.

La Cité Moderne rue de la Jarry, fondée dans les années 1930 à l'intention des petits industriels et des artisans, représente une opération originale de regroupement d'activités.



*Carte postale 1900 : Le Petit Parc*

## L'évolution du Bois de Vincennes

L'aménagement du Bois de Vincennes est, comme nombre de jardins parisiens de cette époque, l'œuvre de Jean-Charles Alphand. Il devient, ainsi, avec ses mille hectares, le plus grand espace vert de la capitale. Il accueille l'exposition coloniale de 1931.

En 1929, Vincennes perd la territorialité de l'ensemble du Bois et donc du Château, lequel sera réintégré sur le territoire communal en 1937.



*Dessin de M. Peyronnet - Gravure extraite de « Le Monde Illustré », 1861, p. 585*



*Territoire de Vincennes de la Révolution jusqu'en 1929, Vers 1918 - Collection A.M. Vincennes*

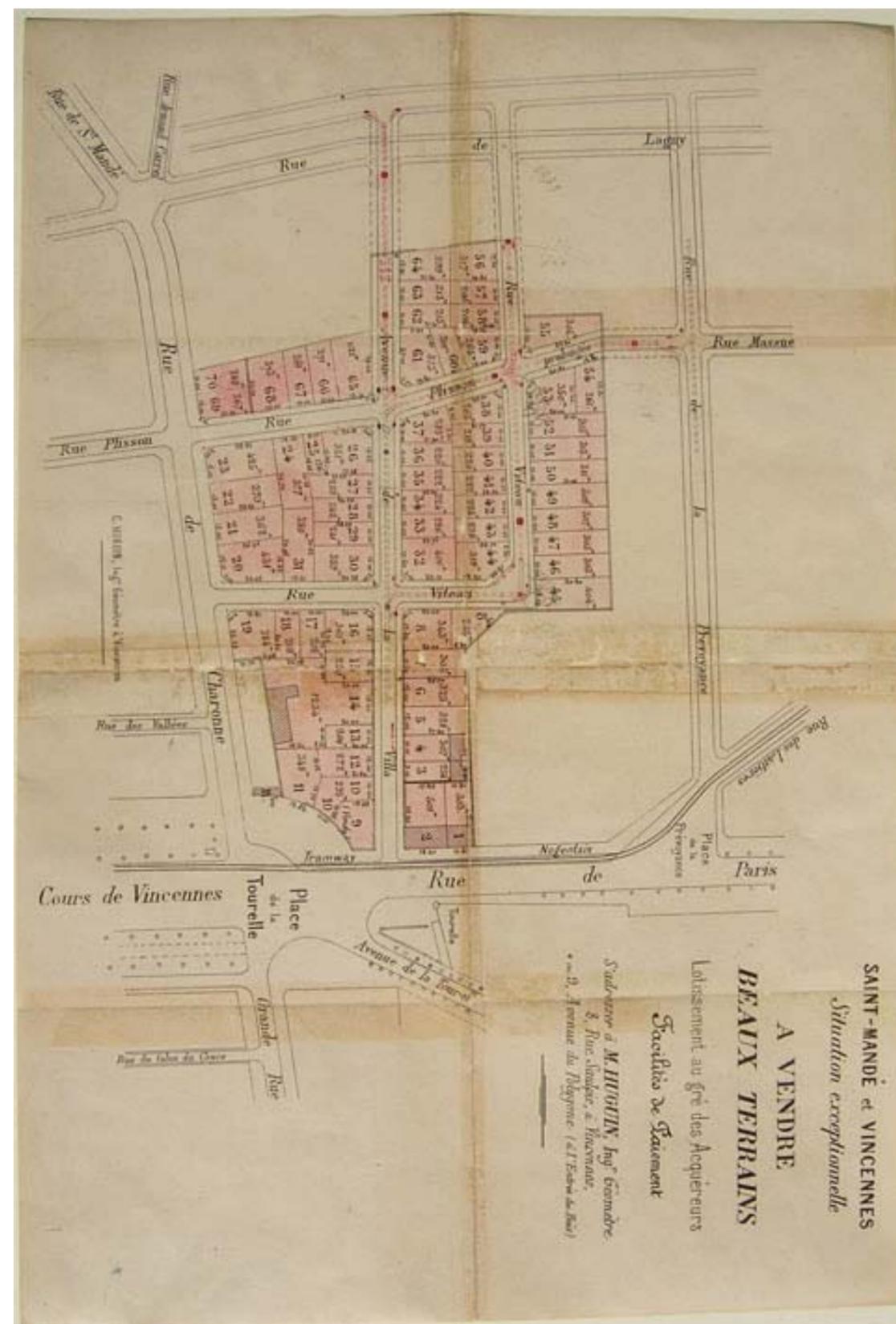
## Les actions d'urbanisme

### Un urbanisme d'initiative privée

Au 19<sup>e</sup> siècle surtout, et encore jusqu'à la veille de la Seconde Guerre Mondiale, nombre de projets en matière d'urbanisme relèvent de l'initiative privée. Les propriétaires des grands terrains se font souvent promoteurs, ouvrant des voies nouvelles à leurs frais. C'est le cas de la rue Renon (1869), la rue Viteau devenue rue Charles-Marinier puis rue Céline-Robert (1895), la rue Lebel, la rue Faie-Félix (1894). Ces voies seront cédées plus tard à la Ville, quelquefois à une date tardive (rue Anatole France en 1881, rue de la Fraternité en 1882, rue de Colmar en 1937). La Villa Lamarre, de 1880, notamment, fait partie de la quinzaine de voies encore aujourd'hui privées.

Ces projets de voies sont établis en continuité de ceux réalisés à la même époque sur les communes voisines. Les voies et sentiers anciens sont repris avec leur courbure ancienne, quelque peu redressée, et urbanisée.

Le regroupement de propriétaires en association syndicale est une des formes de cette initiative privée. Elle permet la mise en commun de capitaux afin d'acquérir des terrains, comme c'est le cas rue de la Prévoyance (Société Civile de la Prévoyance). Ce mode d'association permet en outre d'assurer l'entretien et le nettoyage des rues.



Plan Viteau, Coll. A.M. Vincennes

Grand terrain du propriétaire Viteau dont le découpage en lots est optimisé par le percement de trois rues.



*La rue de la Prévoyance – Extrait du plan cadastral de 1877. Section A dite « Les Grands Champs », Coll. A.M. Vincennes*



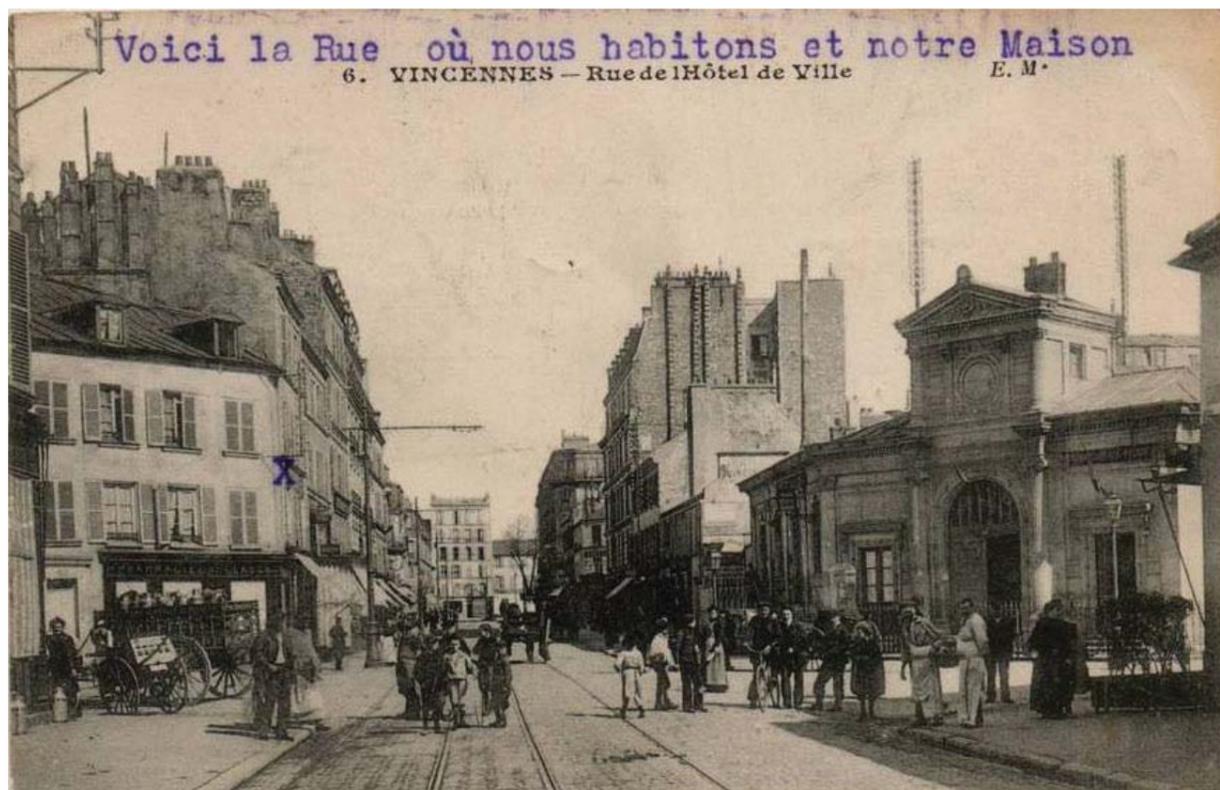
*Carte Postale 1900  
La tranchée du chemin de fer avant l'aménagement de l'avenue Aubert*



*Photo : Villa Lamarre, voie privée*

## Les actions publiques sur la voirie

Par la suite, sous l'incitation de prescriptions administratives de plus en plus nombreuses concernant l'aménagement des villes et de la pression démographique, les municipalités prennent le relais des propriétaires privés. La Ville cherche à donner une cohérence au réseau des voies, notamment en faisant déboucher les impasses, favorisant un réseau quadrillé, surtout à l'ouest (ouverture de la rue des Vignerons, quadrillage du Quartier Lebel). Ces améliorations affectant le tracé des voies (dégagement de la Mairie, accès de la gare) s'accompagnent quelquefois de projets d'immeubles d'architecture régulière.



Carte postale 1900 : Rue de l'Hôtel de Ville



Carte postale 1900 : Les Rigollots, Rue Diderot

De nombreuses parcelles sont encore non bâties.

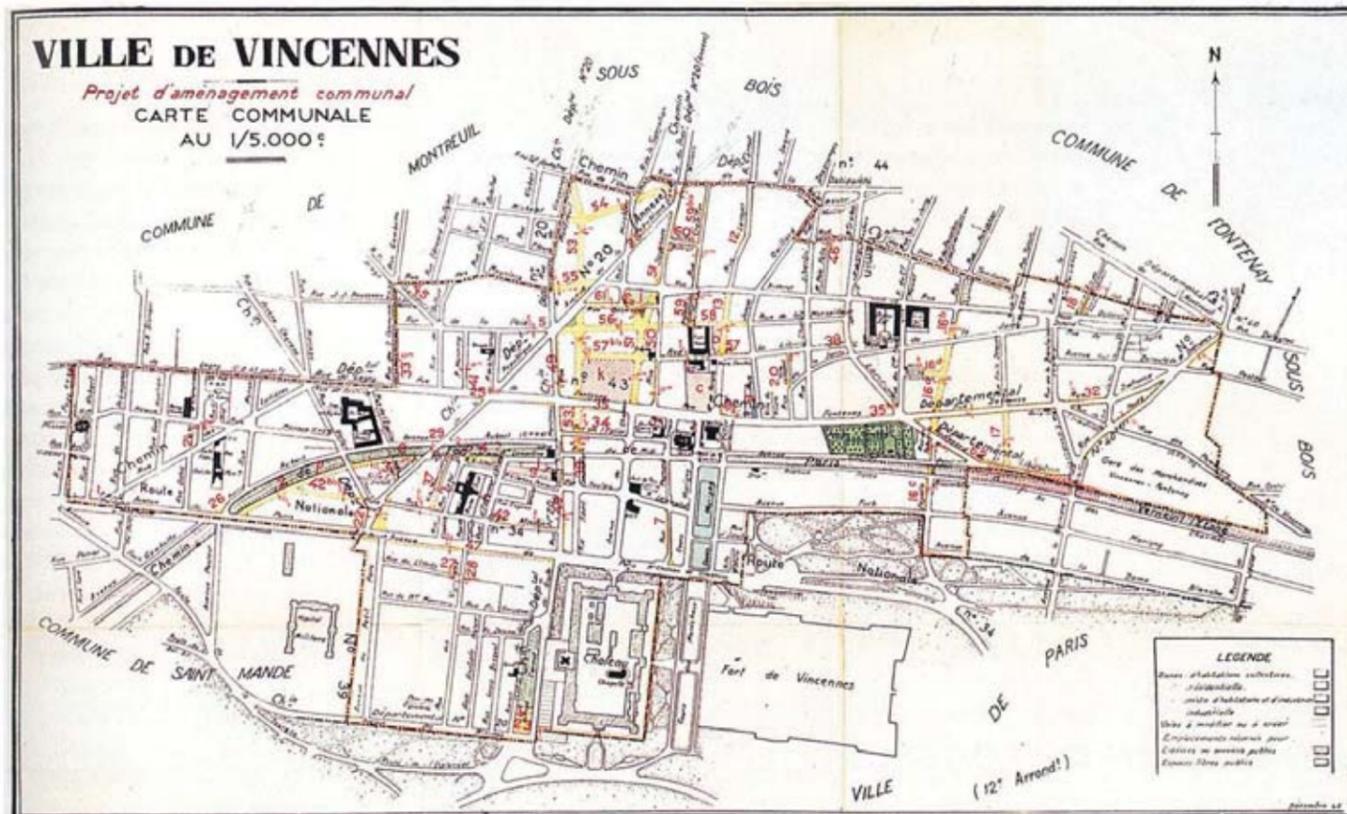


Carte postale 1900 : Percement de la rue Louis Besquel

Une rue immédiatement dotée d'une forte densité bâtie.

Ces démarches aboutissent au Plan d'aménagement communal de 1931. Ce premier plan d'urbanisme d'ensemble vise à réserver des terrains pour la construction d'ensembles immobiliers, d'emplacements pour la construction de bâtiments communaux et d'équipements publics.

Le percement de l'Avenue Antoine Quinson en 1965 (achevé en 1976), apparaît comme l'une des dernières opérations de ce type.



Plan d'aménagement communal de 1931, révisé en 1946. Coll. A.M. Vincennes

## Une politique immobilière

Dans la mouvance de la loi Loucheur et des actions engagées par Henri Sellier, Vincennes est dotée d'un Office Public d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) en juillet 1927 pour la création de logements modernes. Les opérations « d'hygiène sociale » qu'il entreprend sont destinées à résoudre la crise du logement et l'insalubrité de l'habitat. Elles ont contribué à la formation du paysage urbain actuel en développant de nombreux immeubles de grande taille.

Les plus caractéristiques de ces opérations sont celles de la Vincenoise, rue du Commandant Mowat, en 1929, l'opération menée sur le terrain des abattoirs, qui avaient fermé en 1927 et qui a permis de créer le Square Saint-Louis, ainsi que l'opération de la rue de Lagny, de 1930.

Cette politique a été poursuivie après la Seconde Guerre Mondiale, notamment par les opérations sur la Villa du Docteur Louis-Georges Serre (1953) et par la résidence Antoine Quinson (1966). Plus récemment, il faut signaler les opérations de la résidence Val-de-France, entre la rue Defrance et le boulevard de la Libération, achevée en 1978, et le Domaine du Bois de Vincennes sur l'ancienne gare de marchandises.



Résidence HBM La Vincenoise, 1929



*Le Château de Vincennes vu depuis le sud. Photographie Antoine Grondeau, octobre 2005*



Voie ferrée  
(1859)

■ Bâti 1810  
□ Périmètre communal jusqu'en 1829

**DATATION DES VOIES**

■ Avant 1810  
■ 1810-1880  
■ 1880-1930  
■ 1930-2010

# VINCENNES

<p>Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P.</p> <p><b>SYNTHESE HISTORIQUE</b></p>	<p>Echelle : 0 100m Date : 20 février 2012</p> <p>Enquêtes réalisées en février - avril 2010</p>	<p>Agence BAILLY-LEBLANC Patrimoine-Urbanisme-Architecture 8, rue de la Mare 75020 PARIS bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu</p> <p>Tel : 01 47 97 92 24 Fax : 01 47 97 93 31</p>	<p>PACT Val de Marne Architecture et Urbanisme 9 bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT MAUR DES FOSSES info@pact94.org</p> <p>Tel : 01 43 97 89 94 Fax : 01 43 97 89 99</p>
--	--	---	--

## II - Le patrimoine urbain

La manière la plus précise de qualifier le patrimoine urbain est de revenir aux fondements de la formation de la ville. Comme lorsque l'on crée un lotissement pavillonnaire, celle-ci s'organise selon les trois trames urbaines essentielles :

- La trame viaire, constituée des traces et tracés persistants des voies selon leur époque de création ;
- La trame parcellaire qui, après percement des voies, découpe les terrains en lots ou parcelles ;
- La trame bâtie, c'est-à-dire la façon dont les bâtiments s'installent, en emprise et en volume, par rapport aux voies et aux limites des terrains.

### 1 - La synthèse historique

#### Les différentes strates de l'urbanisme vincennois

Les différents états successifs qu'a connus Vincennes sont diversement lisibles aujourd'hui. De l'histoire ancienne on identifie parfaitement le Château et le noyau « villageois » constitué par la Basse-Cour et la section centrale de la rue de Fontenay, au tissu urbain dense. Ils constituent les repères relativement clairs de l'ancien Vincennes. A ce vieux fonds s'ajoute le quartier élégant de la frange du Bois.

#### Un panachage de formes urbaines :

Le reste du territoire communal en revanche offre l'image d'un puzzle complexe agglomérant dans le même continuum divers aménagements urbains homogènes, offrant des ambiances urbaines variées :

- Une occupation diffuse par des lotissements pavillonnaires en auréole autour du centre, mais qui a été réduite par des implantations ponctuelles ou des opérations denses d'immeubles d'habitat ou d'équipements ;
- Des grandes emprises d'activités anciennes qui aujourd'hui sont presque toutes transformées en ensembles concertés d'habitat.

Une gradation s'établit selon le statut social et la pression foncière des quartiers. Une grande différence oppose les quartiers bourgeois proches du Château et du Bois aux extrémités éloignées de la commune au nord et à l'est.

L'impression laissée par le paysage urbain ainsi produit oscille entre l'homogénéité et le disparate. Mais en tout cas la qualité architecturale individuelle de chaque ensemble composé, comme des éléments patrimoniaux isolés, confère un charme certain à la découverte des quartiers vincennois. L'hétérogénéité devient une valeur typique et positive de Vincennes.

## 2 - Les trames urbaines

### a) La trame viaire

#### La persistance des anciens itinéraires

Vincennes a gardé le tracé des anciens itinéraires, comme la route de Lagny et les sentiers ruraux qui se détachaient de ces axes pour desservir les terroirs de jardins et vergers comme la rue de la Maladrerie (devenue rue de la Jarry). Ils sont devenus des rues de lotissement après d'importants réalignements modernes.

La rue de Fontenay qui est le plus vieil itinéraire ancien a été l'axe de formation du bourg de la Pissotte. Il a gardé un tracé légèrement incurvé et une largeur variable et représente toujours le cœur de la ville d'aujourd'hui.

Le tracé oblique de l'avenue de la République perpétue celui de l'ancien ru des eaux de Montreuil qui s'écoulait vers l'étang de Saint-Mandé.

#### Les axes classiques

L'époque classique est à l'origine d'axes géométriquement tracés (rectilignes et de largeur constante). C'est au contact de la grande enceinte quadrangulaire du château qu'ont été créées ces voies classiques, conçues comme des voies d'accès à la résidence royale. En 1660 est tracé l'axe rectiligne en direction de Paris, future avenue de Paris, conduisant à l'avenue du Trône et à la place de la Nation à Paris.

Les voies tracées en 1778 dans le cadre du lotissement de la Basse-Cour reprennent également des normes géométriques. L'avenue du Château a été établie de façon à mener à la porte principale du château (Tour du Village), rattachant l'agglomération à la résidence royale.

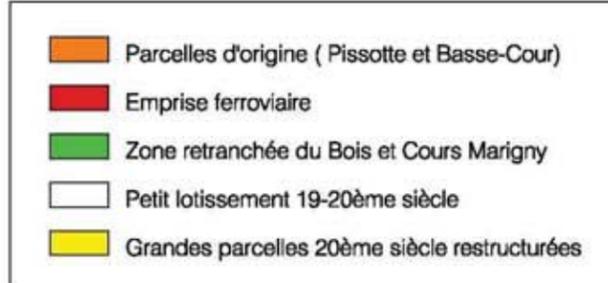
#### Les voies de lotissement des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles

Elles ont été conçues de façon à constituer un réseau homogène desservant l'ensemble de la commune et à s'interconnecter aux réseaux des communes voisines. Au départ voies privées, aujourd'hui presque toutes publiques, elles redécoupent dans les anciennes terres agricoles des îlots résidentiels dont elles organisent l'architecture. Elles sont en effet souvent associées à un bâti homogène, que celui-ci s'exprime dans l'unité (homogénéité des programmes du Square Saint-Louis ou de la Vincennoise) ou dans la variété (suite variée de maisons de la rue Emile Dequen).

#### Le Cours Marigny et la zone retranchée du Bois

Le Cours Marigny a été à la fois conçu comme parvis de l'Hôtel de Ville, parc public et liaison avec le Bois. Il donne tout son prestige à l'ensemble résidentiel qui le borde : immeubles bourgeois précédés de jardins privés et de clôtures homogènes. Il s'articule avec les voies de lotissement de la zone retranchée du Bois (avenue Foch, rue et villa d'Idalie).

Il fait partie des 5 voies de la zone retranchée du Bois qui sont restées jusqu'en 1968 la propriété de la Ville de Paris. Son statut reste encore aujourd'hui particulier, sur le territoire vincennois, mais propriété de Paris, alors que les voies situées de chaque côté ont été transférées au domaine public de Vincennes. La direction des parcs et jardins de la Ville de Paris assure l'entretien du terre plein central.



# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P..

TRAME PARCELLAIRE



Echelle : 0 100m  
Date : 9 janvier 2012

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme & Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31

PACT Val de Mame  
Architecture et Urbanisme  
9 bis, passage Dartois Bidot  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

## b) - La trame parcellaire

L'intérêt patrimonial que présente Vincennes provient également pour une part de la structure de sa trame parcellaire, de la taille et de la géométrie des différents types de découpage foncier bordant les voies, correspondant à diverses périodes de génération de la ville. Trois types de parcellaires constituent le tissu de la ville. On y reconnaît les types suivants :

### Le parcellaire rural

Le parcellaire agricole ancien de la commune reste une donnée encore très présente dans la structure actuelle de la ville. Autant l'urbanisme ancien des deux villages d'origine que les extensions des époques plus récentes portent la marque de ce découpage originel.

Le découpage régulier du territoire, morcelé soit dans le sens nord-sud ou est-ouest par les parcelles étroites et longues des anciens jardins et vergers subsiste intact en maints endroits (rues de Montreuil, de Strasbourg, de la Marseillaise). Il est systématiquement perpendiculaire aux voies les plus anciennes (rue de Fontenay) alors que les voies les plus récentes le recoupent en tranchant obliquement dans le foncier ancien (boulevard de la Libération). Ces orientations parcellaires perdurent malgré de nombreux remembrements. L'existence de ces parcelles étroites est un facteur important pour le paysage urbain. Elles ont donné leur échelle et leur rythme aux ensembles de maisons individuelles des quartiers nord et est, ainsi qu'aux alignements de maisons de ville du centre ancien.

### Le découpage foncier de la Basse-cour

La régularité de découpe de ce quartier établi en 1778 se reconnaît dans le foncier actuel. On reconnaît de même certaines irrégularités héritées des premières implantations dans l'angle sud-est, dont l'arpenteur du 18<sup>e</sup> siècle a dû s'accommoder.

### Les zones remembrées

Dans plusieurs quartiers, le parcellaire rural a été effacé par des remembrements pour l'implantation d'abord d'industries (anciennes usines Kodak dans le quartier du Petit Parc) et d'activités (terrains des anciens abattoirs, square Saint-Louis), puis plus récemment la construction d'ensembles résidentiels dus à la puissance publique (La Vincennoise, square Saint-Louis, Domaine du Bois, ...).



## VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P.

TRAME BATIE



Echelle : 0 100m  
Date : 17 janvier 2012

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme & Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
[bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu](mailto:bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu)

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9 bis, passage Dartois Bidot  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99

[info@pact94.org](mailto:info@pact94.org)

### c) - La trame des emprises bâties

L'examen de la trame bâtie de la ville permet de comprendre, comme par l'analyse de la trame viaire et de la trame parcellaire mais en négatif, la survivance jusqu'à nos jours, des compositions urbaines reflétant le processus historique de croissance de la Ville.

La densité du bâti est particulièrement évidente dans le noyau central de l'ancienne Basse-cour, densité d'occupation qu'on lit déjà au plan du cadastre napoléonien de 1808-1812. Du fait de la relative ancienneté de ce quartier, le taux d'occupation de la parcelle s'est accentué du fait de la prolifération de bâtiments adventices dans les cours. Le bâti y est aligné en continu sur la rue.

Dans le quartier ouest, quartiers où la forme urbaine révèle une dominante d'immeubles « parisiens » et de programmes denses de logement d'initiative publique, on relève de fortes densités d'emprise, du fait d'un bâti en continu sur la voie publique, s'adossant aux mitoyens, occupant en profondeur la parcelle et ne réservant souvent que des espaces de cours réduits.

Le parcellaire en longues lanières a exercé une forte contrainte pour la petite promotion privée du 19<sup>e</sup> siècle. Aussi les cités privées adoptent diverses formes d'implantation du bâti dans la profondeur de la parcelle : succession de cours, ailes traversées par des porches successifs, pavillons adossés à l'un des mitoyens, ... Quand la largeur du foncier l'a permis, une voie privée organise de chaque côté des alignements bâtis.

L'étréoussesse du foncier impose généralement des alignements continus de façades, qu'il s'agisse de la maison unifamiliale ou du petit immeuble. Dans de nombreuses rues, une marge de recul permet de réserver des petits jardins antérieurs devant les pavillons individuels. Dans les quartiers bourgeois de la Frange du Bois et du Cours Marigny, le système des jardins antérieurs a pris une dimension plus monumentale, étroitement structurée dès l'origine par des règles d'urbanisme.

Le tissu urbain vincennois présente du point de vue de l'emprise et des volumes bâtis une situation paradoxale :

- il illustre d'une part de nombreux cas d'ensembles homogènes : soit des ensembles cohérents de maisons de ville, soit des ensembles cohérents d'immeubles « parisiens », soit des ensembles cohérents de bâtis pavillonnaires ;
- mais il illustre également en maints endroits des cas flagrants de disparité : soit un grand immeuble isolé au milieu d'un ensemble pavillonnaire, soit un petit pavillon perdu au milieu des alignements d'immeubles.



### 3 - Les altérations ou dénaturations du patrimoine urbain

#### a) - Les altérations de la trame viaire

L'objectif de conservation du patrimoine bâti et du patrimoine végétal notamment demande que soient maintenus les jardins privés situés dans les marges de reculement du bâti. Cet objectif doit rendre caducs les anciens plans d'alignement et d'élargissement des voies qui étaient fortement destructurants pour le tissu.

#### b) - Les altérations des trames parcellaire et bâtie

Les lotissements de maisons présentent généralement une certaine stabilité. Mais leur caractère homogène peut être altéré lorsque la trame parcellaire est affectée par des remembrements dans le but d'élever les densités et les volumes.

Ce sont les emprises foncières relativement importantes, industrielles et artisanales, qui sont les premières soumises au renouvellement urbain et qui peut faire disparaître un intéressant bâti d'activités.

La forme urbaine vincennoise illustre le conflit entre le modèle pavillonnaire et le développement des ensembles immobiliers denses. Les constructions dominantes de 4 à 5 niveaux les bâtiments voisins ont pour effet de laisser découvrir de hauts pignons nus. Cette situation est si fréquente qu'elle est presque caractéristique du paysage familier de la commune. La pression immobilière pousse à réaliser des remembrements et densifier les quartiers au détriment des petites maisons. Le risque est de voir disparaître des petites maisons de qualité architecturale, ainsi que de voir bourgeonner de façon anarchique des programmes d'immeubles hors gabarit.

Une protection ponctuelle au titre de l'A.V.A.P. des bâtis de qualité devrait limiter ces phénomènes d'altération de l'ambiance urbaine.

### La carte de la prévention archéologique (1998)



Source : Conseil Général du Val-de-Marne  
Réalisation : SCURE

### III - Le patrimoine architectural

#### 1 – Le patrimoine archéologique

Le Département a établi une carte de prévention archéologique qui désigne les zones de la commune sensibles du point de vue de l'archéologie :

- le Château et ses abords (il recèle notamment les restes du manoir médiéval d'origine créé peu avant 1178) ;
- le centre ville (le rectangle de la Basse-Cour) ;
- Les rues de Fontenay et DeFrance (voie médiévale d'origine romaine) ;
- L'extrémité est de la commune (à l'angle de la rue DeFrance et de la rue de la Bienfaisance se trouve l'emplacement de la Maladrerie de Fontenay, fondée peu avant 1195).

En outre, la loi sur l'archéologie préventive encadre étroitement les interventions architecturales.

#### 2 - Les caractéristiques du patrimoine architectural

##### Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti vincennois est à l'image de l'histoire du développement de la commune. Il est étroitement affilié au développement de Paris. Une emprise forte qui risque de faire disparaître les traces encore identifiables du village d'origine, l'identité des deux unités d'origine, Basse-cour et Pissotte. C'est pourquoi il importe de préserver les traces du village de Vincennes d'origine, autant dans sa forme urbaine que dans sa forme parcellaire et son architecture.

S'il reste peu de traces des premières agglomérations de la Pissotte et de la Basse-cour, de l'architecture d'origine probablement très modeste, leur parcellaire ancien encore très lisible se perpétue dans l'organisation de l'habitat. L'architecture d'origine de la Pissotte, de même que celle du quartier de la Basse-cour, quartier qui était resté dans un état largement inachevé, a été altérée, refondue à l'occasion de remembrements, balayée par des apports plus récents, mieux exprimés (plus fortes densités et hauteurs). Une forte pression immobilière et commerciale s'exerce en effet dans ce quartier qui constitue, entre métro et RER, l'hypercentre de Vincennes. C'est pourquoi les traces qu'il est possible de relever sont faibles ou nulles, l'essentiel restant l'empreinte qu'a laissée un foncier étroit et long, ses rythmes en façade, et la forme de l'espace public. Le château apparaît comme l'unique témoin, certes majeur, des origines. L'église elle-même a été rebâtie au 19<sup>e</sup> siècle.

Vincennes s'est trouvée submergée par les formes et les programmes de l'architecture parisienne. Les tissus villageois se sont trouvés digérés par les apports récents selon un processus analogue à celui qui a affecté les formes villageoises intégrées au territoire propre de Paris (Reuilly, Charonne, Vaugirard, ...). A la façon dont se sont structurés les arrondissements périphériques parisiens (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, ..., 20<sup>e</sup>) après 1860, la commune de Vincennes a accueilli tantôt un habitat faubourien modeste, tantôt une architecture résidentielle plus luxueuse, tantôt des activités industrielles ou artisanales. Aussi est-on tenté de se référer aux typologies de ces quartiers parisiens auxquels Vincennes comme Saint-Mandé sont à présent étroitement rattachés.

Autre effet de la croissance parisienne, les territoires situés au nord et à l'est de la commune, annexés les plus récemment au territoire communal et qui étaient restés jusque vers les années 1900 non bâtis, ont été le terrain d'extension de ce qu'il est convenu d'appeler l'architecture de banlieue. On note une hésitation entre une forme pavillonnaire dominante et l'implantation de grands immeubles, insuffisamment groupés pour constituer de réels alignements denses. Ce type de tissu mixte, Vincennes l'a en partage avec les communes voisines, Montreuil et Fontenay.

La proximité de Paris et l'amélioration des moyens de transport (RER, métro) ont entraîné une mutation de la forme urbaine ancienne du centre, débordée par des formes qui leur sont étrangères. Aussi le paysage des rues de Vincennes présente de grands contrastes entre des types divers d'architectures, d'implantations, de formes, de hauteurs, de programmes, de styles, à qualité architecturale égale. Ce caractère disparate, résultat d'un long abandon de l'espace à la promotion privée, n'est plus à critiquer, tant il est affirmé. Là où la qualité architecturale est évidente, il est même à respecter comme une forme d'héritage.

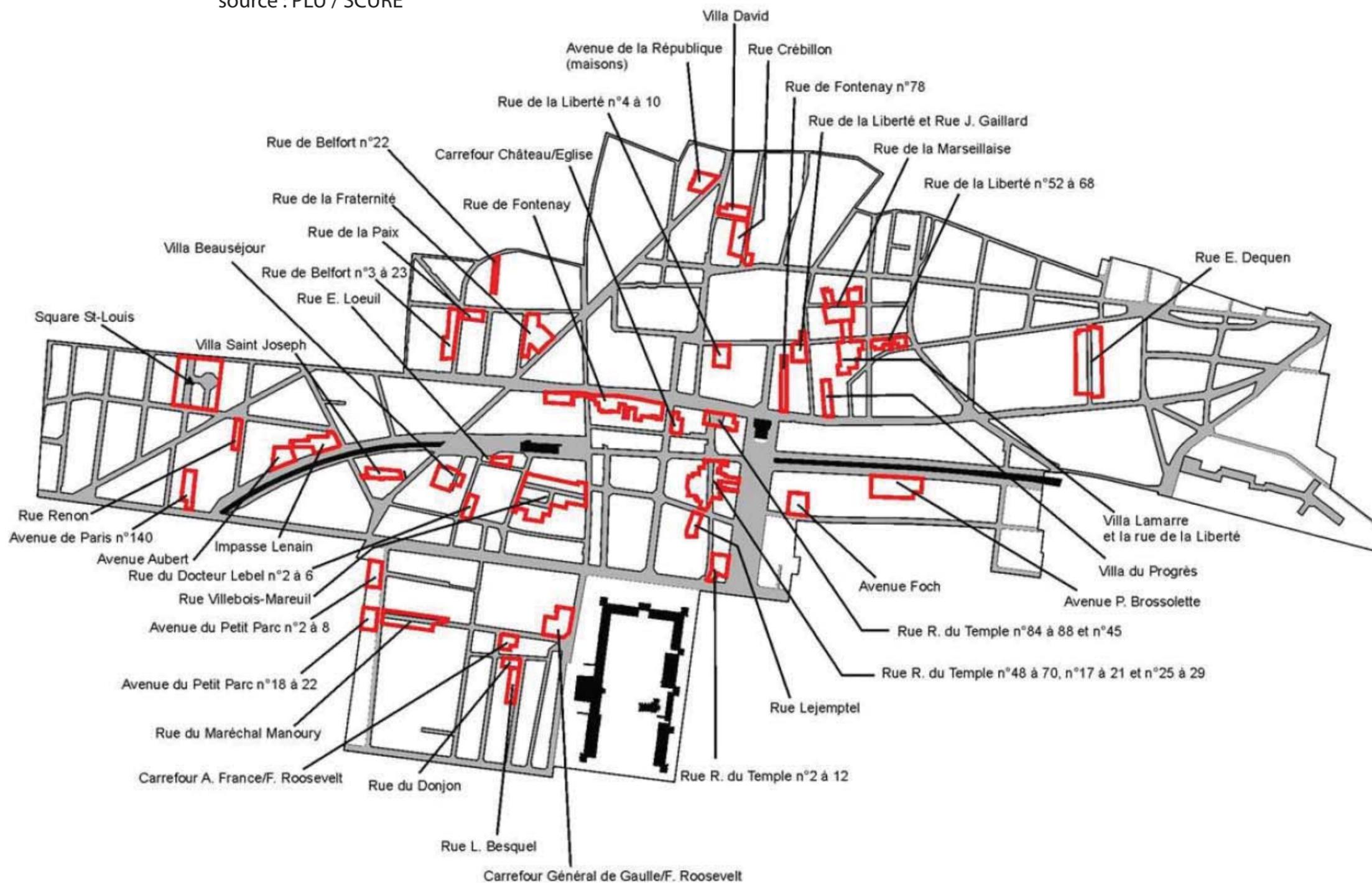
Ainsi Vincennes a reçu, dans ses parties ouest, centre et sud, un échantillonnage de typologies d'architecture qui la rattachent directement à la constitution du tissu de la capitale, alors que les autres quartiers s'identifient davantage au processus de constitution du tissu de banlieue.



Un milieu marqué par une profonde diversité

# Localisation des ensembles urbains cohérents

source : PLU / SCURE



Certains architectes, en menant l'essentiel de leur carrière à Vincennes, y ont laissé la marque de leur style : Georges Malo, Henry Quarez, Gustave Lapostole, ... Il est intéressant de suivre leur style personnel au fil des rues, ces œuvres constituant un facteur d'unité au milieu de la diversité ambiante

### a) - Un patrimoine groupé par ensembles urbains cohérents

L'intérêt que présente le paysage urbain de Vincennes provient en partie de l'appartenance des édifices à des ensembles cohérents. Les maisons, comme les immeubles, ont été conçus par la promotion privée ou publique par ensembles de plusieurs unités accolées. Le caractère répétitif des façades est adouci par des principes de composition, d'ordonnance : affirmation d'avant-corps, composition inversée en miroir des façades, alternance de travées «fortes» et de travées «faibles», recherche de variations dans les décors, ... Ces ensembles composés peuvent concerner :

- Des ensembles composés des lotissements de maisons individuelles, modestes ou riches, sur parcelles étroites ou plus larges, résultant d'opérations d'initiative privée (séries cohérentes d'hôtels particuliers) ;
- Des ensembles d'habitat collectif.

On relève diverses situations :

- L'échelonnement du bâti dans la profondeur d'une grosse parcelle ;
- Un alignement unilatéral du bâti bordant une voie ;
- Si l'opération s'est structurée autour de la création d'une voie, l'alignement du bâti peut concerner les 2 côtés de la voie.

Le repérage de ces ensembles de qualité a été établi dans le cadre du Plan Local de l'Urbanisme, en tant qu'ensembles urbains cohérents.

Conformément aux orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., il importe de préserver la diversité de ces formes urbaines comme de l'architecture qui les caractérise.

En outre les façades vincennoises peuvent composer des ensembles cohérents sans être strictement identiques : ensembles haussmanniens, ensembles « villageois » du vieux Vincennes (homogénéité de mode d'implantation, de rythmes parcellaires, mêmes matériaux de façade et période de construction). Le principe de construction à l'alignement a été un important facteur d'unité du paysage. Les suites de maisons (ou d'immeubles) d'une même rue ainsi constituées sont souvent accordées du fait de l'identité de leurs matériaux, de la typologie sociale des commanditaires, de l'alignement des corniches et faitages, du nombre d'étages et d'une datation relativement homogène de ces séries. Une trame viaire continue et homogène permet leur découverte, comme c'est le cas dans la rue de Fontenay ou la rue Raymond-du-Temple.

Le principe de la construction systématique en recul avec jardin antérieur a également été la règle sur certaines autres voies. Les avenues Foch, le Cours Marigny, la rue d'Idalie, illustrent l'expression la plus bourgeoise, la rue Emile Dequen une version plus modeste de ce principe.

### b) - Un patrimoine d'une grande variété

Du point de vue de la chronologie, le patrimoine architectural recensé sur la commune de Vincennes est resserré presque en totalité dans les années 1860 à 1940. Il est donc normal qu'il soit particulièrement illustratif d'une époque 1880-1900, marquée par l'éclectisme architectural, style caractérisé par un large éventail de formes, de matériaux, de styles. Les façades vincennoises sont remarquables par leur qualité de composition, leurs décors représentatifs de l'époque, et leur référence à l'histoire de l'architecture. L'abondance de détails, de matières, la variété des effets, la fantaisie, assurent le charme des divers quartiers. La présence historique du Château et celle du Bois ont contribué à faire de Vincennes un lieu résidentiel élégant qui transparaît dans son architecture. Il n'est que de voir les diverses allusions pleines d'esprit à l'architecture aristocratique (« castels » de la Villa David, ...). Il n'est pas faux de mettre les causes probables de cette richesse de l'éclectisme et de l'Art Nouveau Vincennois sur le compte de l'apport de populations rapatriées d'Alsace et de Lorraine après 1870. Vincennes paraît porter la marque d'un certain nombre d'architectes de l'école de Nancy qui ont eu à créer des architectures s'avérant d'ailleurs très variées selon le type de commanditaire.



Façades datées, œuvres d'auteurs : M. Beitz, E. Willaey, H. Bellière,...

Ensembles composés de maisons individuelles :



Modulation de l'architecture de façade



Ensemble composé avec effets de symétrie en miroir



Variations dans l'architecture



Série d'architecture uniforme



La grande maison en retrait

## c) - La gamme des matériaux

### Le bâti bois et plâtre

La construction en structure bois et revêtement de plâtre, courante dans les constructions de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle, est contemporaine et identique à celle de Paris. Cette structure appelle un décor de modénature réalisé en enduit. Ce décor est généralement assez simple dans les immeubles les plus anciens, mais a pu s'enrichir par la suite de tout un décor mouluré d'inspiration classique: encadrements de baies, corniches surmontant, effets de chaînages verticaux ou horizontaux, clés de linteaux ornées en stuc. Cette structure se retrouve plus ou moins largement, dans la majorité des édifices recensés, ne serait-ce que dans les façades arrières cachées depuis la voie publique, réalisées à l'économie: avérée dans les 16 % des bâtis de typologie « village », elle est probable dans la plupart des 45 % de bâtis qui ont un revêtement en enduit.



*L'immeuble à modénature au plâtre*



*Architecture de bandeaux moulurés*



*Façades à modénature plâtre*



*Expression de la façade sans mouluration*



*Villa Lamare*

### Le bâti pierre de taille

La construction de façades totalement réalisées en pierre de taille s'inscrit dans le prolongement de la construction post-haussmannienne de Paris: les mêmes architectes ont développé des façades d'une stéréotomie (ou art de la coupe de la pierre) savante, animées d'encorbellements, de bow-windows, et d'un décor abondant (bossages, pilastres, sculpture,...). Si l'on n'a relevé que 5 % d'immeubles strictement en pierre de taille (exemple de l'Hôtel de Ville), c'est que ce matériau a été très souvent associé à d'autres, notamment la brique. Quelques façades (8% de l'ensemble) font usage d'appareils de moellons de pierre d'aspect rustique.



*L'architecture parisienne en pierre de taille*



*La pierre de taille dans la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle*



*La grande architecture de pierre post-haussmannienne*



*Murs pittoresques de moellons appareillés*

## Le bâti brique

La brique intervient dans 66 % des façades recensées. Dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle (années 1920-1930), l'utilisation de la brique se développe, allant dans le sens d'une plus grande économie. Elle est utilisée notamment pour la construction des immeubles HBM. Après la guerre de 1914-1918, il s'agit plus souvent de la brique silico-calcaire (13 % des cas) que de la brique rouge traditionnelle. La part de la pierre de taille se trouve réduite au minimum, le plus souvent remplacée par des chaînages en béton. Les œuvres des architectes communaux Henry Quarez et Gustave Lapostolle illustrent parfaitement les possibilités offertes par ce matériau souple d'emploi, offrant une gamme de colorations et permettant la réalisation de textures et reliefs, notamment dans les constructions publiques (écoles, bains douches) et l'habitat collectif. A partir des années 1930 se développe la solution de la brique mince en parement sur structure béton.



*Association de brique, brique émaillée et pierre*



*Bichromie accentuée par la peinture et pierre*



*Association de briques traditionnelles et de briques silico-calcaires*



*Panachage de divers types de brique*



*Effets de textures en brique*

## Le bâti mixte pierre de taille et brique

Dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle, la pierre de taille, coûteuse, est panachée de plages de matériaux moins onéreux. Ces appareils mixtes ont été relevés dans 22 % des cas (dans 11 % des cas avec la brique, ou même avec des plages enduites). Un tel appareil mixte crée des effets chromatiques et graphiques intéressants dont les façades parisiennes offrent également maintes variantes transposables. L'époque recherche l'éclectisme et la fantaisie dans les façades : des insertions de motifs en céramique, terre cuite, mosaïque, décors de sgraffites (technique de décor mural en camaïeu réalisé par grattage d'un enduit clair sur un fond de stuc sombre), etc..., prennent part à cette mixité de matières. En revanche, les façades arrière sont réalisées souvent à l'économie en brique ou même en structure bois et plâtre enduites.



*Bâti post-haussmannien mixte*



*La pierre de taille assure l'essentiel du décor de la façade*

## Le bâti en meulière

Ce matériau de structure caverneuse est une roche sédimentaire siliceuse dont il existe de nombreux gisements aux alentours de Vincennes. Sa présence a été relevée dans 8 % des cas. Ce matériau propre à la maçonnerie des maisons paysannes, est employé au 19<sup>e</sup> siècle pour ses effets pittoresques : incrustation dans les enduits de façade de petites rocailles de meulière rouge dans un but de décoration et d'effet polychrome. Les architectes ont surtout utilisé largement la meulière sur les constructions du début du 20<sup>e</sup> siècle aux années 1930, à tel point qu'il devient le matériau emblématique de l'architecture pavillonnaire de banlieue. Selon les variétés de meulière employées, les façades ont une teinte soit tirant vers les roux, soit aussi plus claire contribuant à la variété des expressions colorées des façades et à des effets de matières.



*La meulière dans l'architecture du logement social*



*Utilisation de la meulière dans l'architecture pittoresque*



## Les façades enduites

Dans 43 % des éléments de patrimoine recensés, les façades présentent un revêtement enduit. C'est dire, à l'inverse, que 57 % des bâtis patrimoniaux montrent à nu les matériaux de structure décrits ci-dessus (pierre de taille, brique, meulière).



*Refends horizontaux*



*«Pâtisseries» et stucs d'encadrement de baies*

## Le ciment armé

Le ciment armé fait son apparition dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. D'abord discret, il est limité à aux ouvrages techniques de linteaux, balcons, ... Il est dissimulé sous des briques de parement dans des années 1930-40. Il est employé dans des modénatures Art déco enduites et peintes. Il assure également l'expression puriste des architectures du mouvement moderne. Il est présenté davantage à nu dans l'architecture des activités industrielles et commerciales.



*Modénatures en ciment peint*



## Les diverses formes de décor

L'expression du décor fait appel à de multiples techniques ornementales : sculpture, ferronnerie, terre cuite, céramique, mosaïque, sgraffite, vitrail, menuiseries. L'Art nouveau puis l'Art déco s'en sont fait les promoteurs.



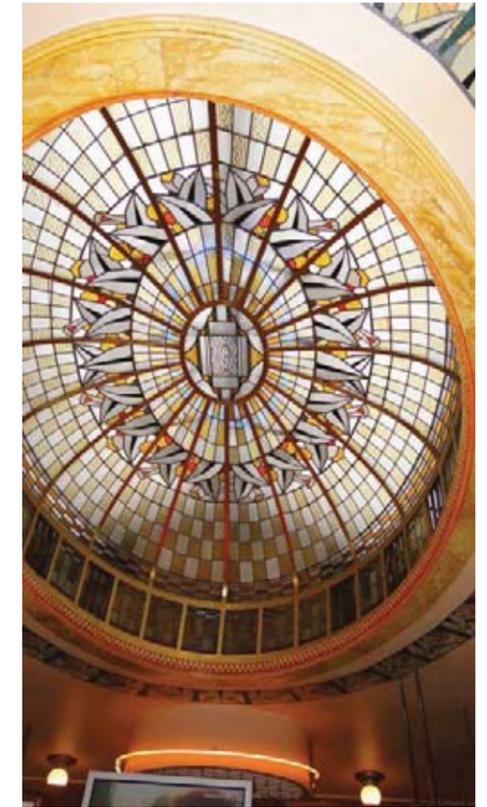
*Mosaïques*



*Balcon 18<sup>e</sup> siècle en fer forgé*



*Ornements en céramique*



*Vitrail Art déco*



*Sgraffites*



*Insertion de céramiques*



*Clés sculptées*



*Mosaïque Art déco*



*Grès artistiques*

## d) - Les formes et les matériaux de toiture

### Les formes de toiture

A côté d'une majorité de toits à 2 pans (53 % des cas), on relève une importante proportion de combles à la Mansart (26 % des cas). Cette forme est très fréquente dans les hôtels particuliers et maisons bourgeoises où elle constitue une allusion à la demeure aristocratique classique. Elle est fréquente également dans les immeubles de type post-haussmannien et des années 1920-1930. En effet, cette forme permet de loger des étages de comble en respectant les règles de prospect sur rue. Les Mansarts sont souvent associés à des toits en pavillon d'allure classique. Les combles éclectiques et pittoresques s'ornent souvent de formes capricieuses de tourelles à combles coniques ou en dôme, en carène de bateau renversée, etc..., notamment en position d'angle de rues. On a relevé 6 % de formes modernes en terrasse, fréquentes dès les années 1920.



*Comble à Mansart ardoise et zinc*



*Toit en pavillon*



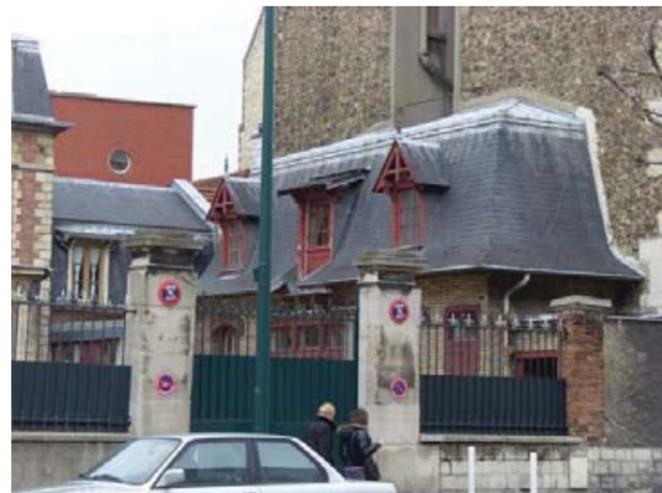
*Toit en pavillon*



*Toit en pavillon à la Mansart*



*Comble à la Mansart*



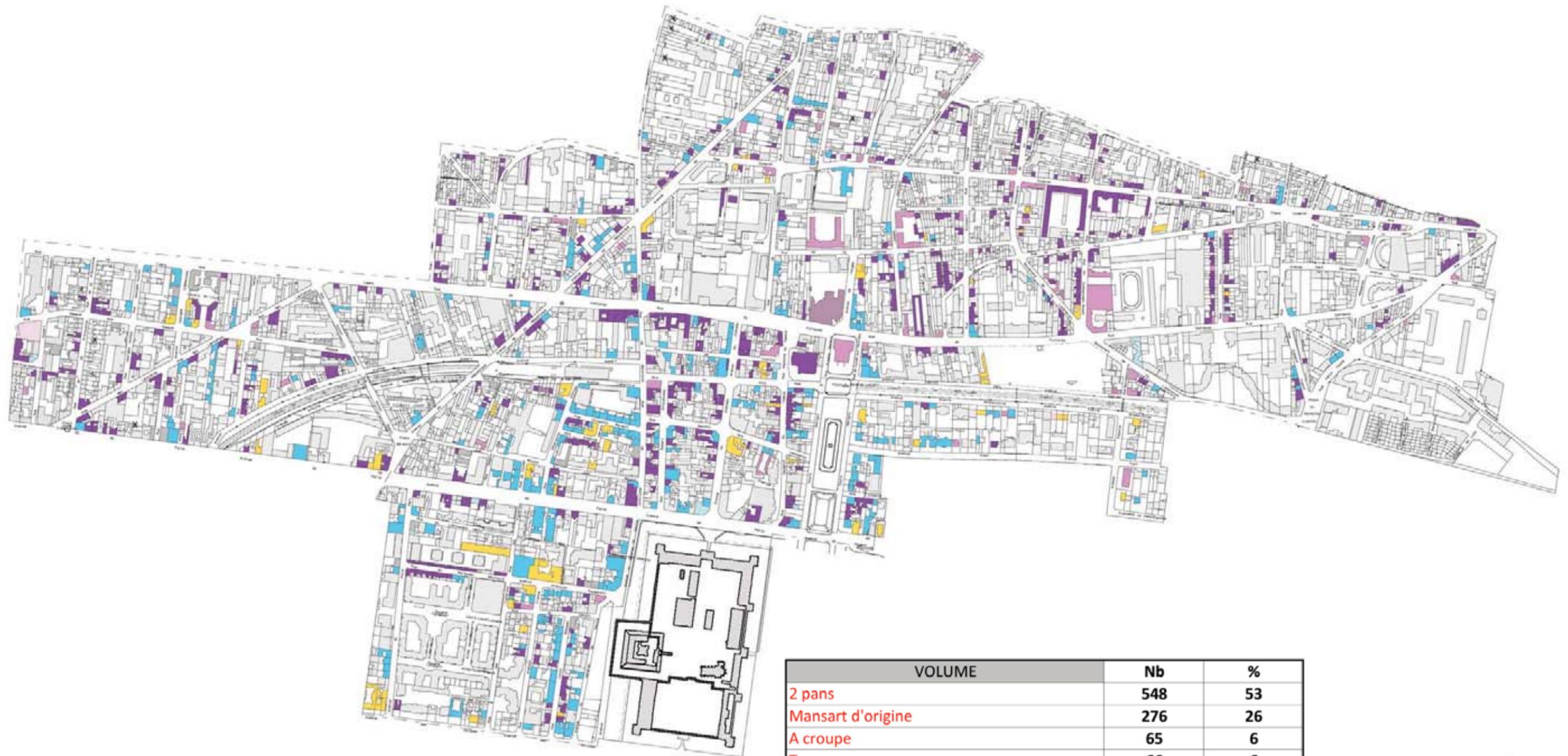
*Lucarnes pittoresques*



*Toiture plate zinc*



*Toit terrasse masqué par un acrotère*



VOLUME	Nb	%
2 pans	548	53
Mansart d'origine	276	26
A croupe	65	6
Terrasse	66	6
Non vu	46	4
Mansart ajouté	18	2
1 pan	10	1
Pavillon	7	1
Non répondu	7	1
<i>Total</i>	<b>1043</b>	<b>100</b>

	1 pan
	2 pans
	A croupe
	Pavillon
	Mansart d'origine
	Mansart ajouté
	Terrasse
	Non vu

## VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P.  
VOLUME DE LA TOITURE

Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011  
Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBIANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
billylebianc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

## Les matériaux de couverture

La tuile plate a probablement été le matériau de couverture des combles à 2 pans des immeubles les plus anciens de Vincennes. Ce mode de couverture s'est vu totalement remplacé par la tuile mécanique à emboîtement, matériau aux indéniables qualités apparu au milieu du 19<sup>e</sup> siècle (inventée par Gilardoni en 1841). Il est majoritaire avec une proportion de 35 %. Cette tuile se retrouve en outre dans les terrassons des combles à la Mansart.

L'ardoise et le zinc, qui sont les matériaux habituels des combles à la Mansart de style éclectique, sont fréquents à 22 %. Les couvertures recensées comportent l'ardoise seule dans 27 % des cas. Ce chiffre s'explique par le nombre d'édifices bourgeois et d'équipements de prestige du 19<sup>e</sup> siècle qui font un usage fréquent de ce matériau et par le nombre de combles à la Mansart montrant un brisis en ardoise associé à un terrasson en tuile mécanique.

De nombreux cas de couvertures en zinc correspondent à des toitures plates d'immeubles du milieu du 19<sup>e</sup> siècle. 5 % de cas de terrasse en béton ont été recensés.



Ardoise



La tuile mécanique a remplacé l'ardoise



La tuile mécanique a remplacé la tuile plate



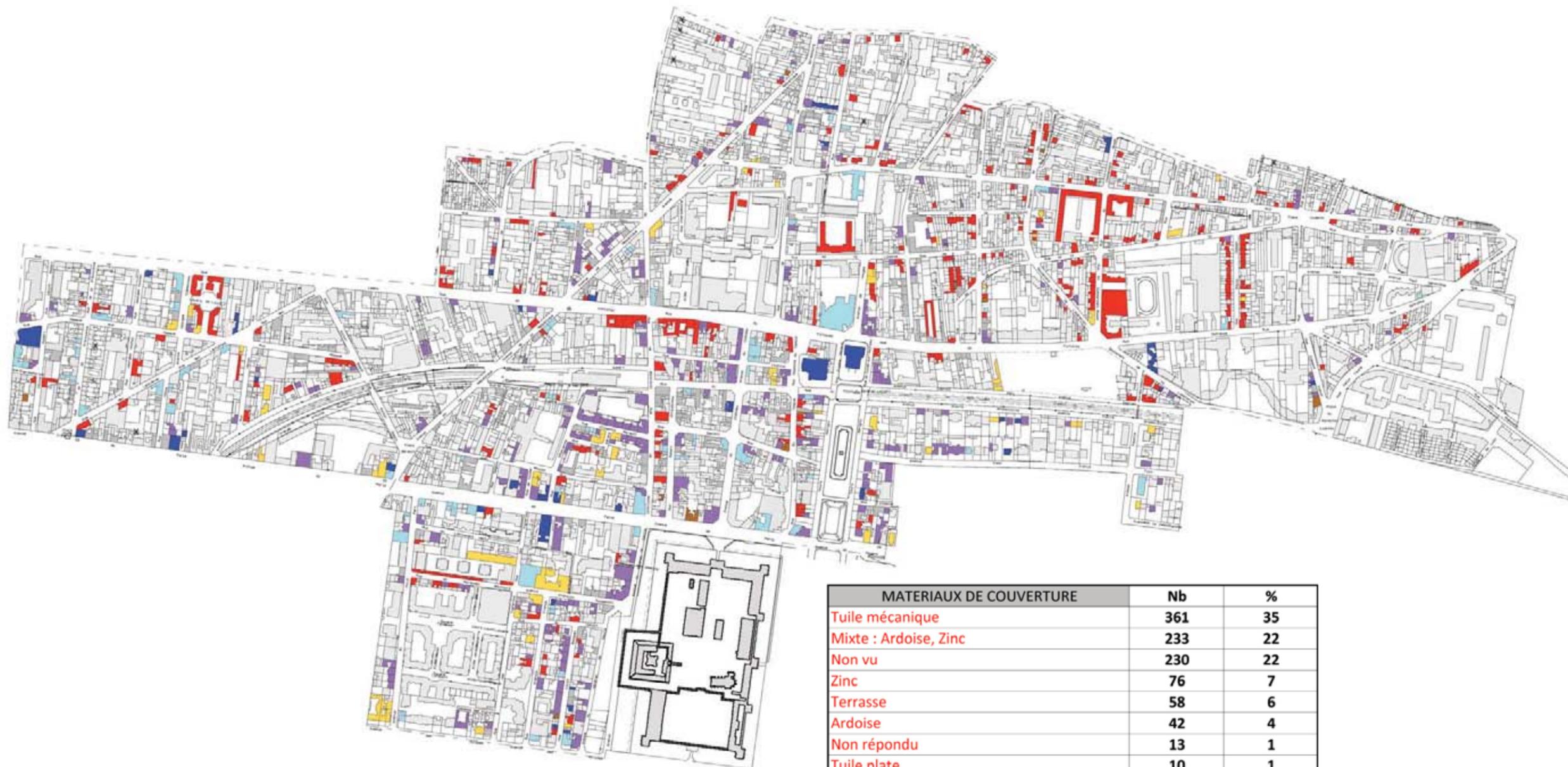
Tuile mécanique



Remplacement partiel de la tuile plate d'origine par la tuile mécanique à emboîtement



Zinc



MATERIAUX DE COUVERTURE	Nb	%
Tuile mécanique	361	35
Mixte : Ardoise, Zinc	233	22
Non vu	230	22
Zinc	76	7
Terrasse	58	6
Ardoise	42	4
Non répondu	13	1
Tuile plate	10	1
Mixte : Tuile mécanique, Zinc	7	1
Mixte : Terrasse, Tuile mécanique	2	0
Mixte : Tuile mécanique, Ardoise	7	1
Mixte : Tuile plate, Tuile mécanique	1	0
Mixte : Tuile plate, Zinc	2	0
Mixte : Terrasse, Ardoise	1	0
<i>Total</i>	<b>1043</b>	<b>100</b>

	Terrasse
	Tuile plate
	Tuile mécanique
	Ardoise
	Zinc
	Mixte
	Non vu

## VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
MATERIAUX DE COUVERTURE



Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architecturedupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES info@pact94.org

## e) - Les divers programmes d'édifices

L'architecture de Vincennes s'illustre dans une grande diversité de programmes du fait des fonctions historiques de la ville :

- l'architecture de la demeure : l'habitat est une fonction majeure qui se décline en l'hôtel particulier, maison unifamiliale, maison de ville et immeuble ;
- les monuments publics, militaires, religieux, de génie civil, et d'équipements publics ;
- les bâtiments d'activité artisanale, industrielle et commerciale ;
- le petit patrimoine des monuments commémoratifs ornant l'espace urbain, et le mobilier urbain.

Leurs architectures sont détaillées dans les pages qui suivent.



NATURE_BAT	Nb	%
Immeuble	646	62
Maison de ville	242	23
Maison	118	11
Hôtel particulier	19	2
Equipement	14	1
Bâtiment d'Activité	3	0
Communs	1	0
<i>Total</i>	<i>1043</i>	<i>100</i>



# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
NATURE DU BATIMENT



Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme

Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99

9bis, passage Dartois Bidor 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES info@pact94.org

## Les monuments

### Le Château

Le monument exemplaire de la commune, dont le renom résume à lui seul Vincennes, est son château, monument de l'Histoire Nationale. Plus ancien édifice de la commune, la forteresse du 14<sup>e</sup> siècle, remarquablement conservée, est bâtie sur un plan ambitieux, inaccoutumé à l'époque. Entrepris sous Jean le Bon puis Charles V, par l'ampleur de son plan, sa régularité géométrique et la qualité de son exécution, il représente un manifeste de la royauté. Cette marque royale a été confirmée pendant plusieurs siècles avec la construction de la chapelle (achevée au 16<sup>e</sup> siècle), puis les embellissements entrepris par Louis XIV. Il est l'objet de recherches archéologiques (restes du manoir d'origine). L'espace urbain et le paysage s'organisent à partir de sa grande composition, tant du côté de la commune où il a inspiré une architecture résidentielle de qualité que du côté du Bois.



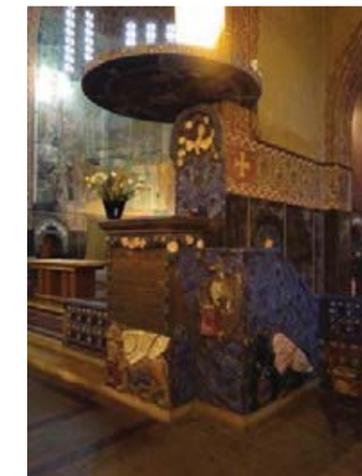
### L'Hôtel de ville

La population de Vincennes s'accroissant à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, la municipalité s'est dotée d'un édifice représentatif remarquable. De style éclectique d'inspiration Renaissance, il a été construit de 1887 à 1891, par Eugène Calinaud, puis agrandi en 1935 par Henry Quarez et Gustave Lapostolle dans le respect du style initial. Il a justifié une mesure de protection à l'Inventaire des Monuments Historiques, ainsi qu'un classement pour ses décors intérieurs : escalier d'honneur et sa coupole, salle des Mariages, salle des Fêtes.



### L'Eglise Saint-Louis

Sa réalisation, due à Jacques Droz et Joseph Marrast, s'échelonne de 1912 à 1927. Sa structure est originale du fait de l'emploi modernisé d'arcs de béton. Par sa remarquable décoration intérieure Art déco, signée par les grands artistes de l'époque, Maurice Denis, Henri Marret, Carlo Sarrabezolles et Maurice Dhomme, elle témoigne du renouveau de l'art sacré au 20<sup>e</sup> siècle. Elle a été classée M.H. en totalité.



### L'Eglise Notre-Dame

Bien qu'elle ait un moindre intérêt artistique que l'église Saint-Louis, l'église paroissiale du centre ville est importante pour l'histoire de Vincennes comme première paroisse du bourg d'origine. Elle a été réalisée par l'architecte Jean-Baptiste Lesueur en 1832. Elle présente une architecture intérieure néoclassique remarquable de basilique romaine à colonnes.





Equipement scolaire Art déco



Ancien Conservatoire de Musique, aujourd'hui Maison des Associations

## L'architecture de la demeure

L'impression de variété et de qualité architecturale qui ressort d'une visite des rues de Vincennes provient des différentes typologies d'habitat qui s'y sont illustrées. Elles correspondent d'abord aux divers niveaux de statut social de leur commanditaire dont les programmes varient :

- l'hôtel particulier, non pas l'hôtel à la française classique avec sa cour et ses communs, mais la grande demeure de maître du 19<sup>e</sup> siècle, en situation pavillonnaire, isolée des limites séparatives, dotée de clôtures, portail, et d'un environnement jardiné ;
- la petite maison unifamiliale en lotissement, très fréquente dans les quartiers est et nord-est ;
- la maison de ville où un commerce trouve place au rez-de-chaussée, fréquente en centre ville ;
- l'immeuble, dont le modèle a évolué au cours du 19<sup>e</sup> et du 20<sup>e</sup> siècle.

Ces typologies diffèrent également selon qu'elles résultent soit d'une initiative isolée, soit qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération concertée groupant un certain nombre d'unités, assurant le caractère homogène d'une section de rue, d'une rue entière bâtie de chaque côté, soit même d'îlots entiers.

Le modèle pavillonnaire conduit souvent, quand la surface de la parcelle le permet, à isoler la maison en partie ou en totalité des limites séparatives. Les toitures en pavillon permettent d'individualiser l'image de la villa.



La maison isolée



La maison de ville



L'immeuble de rapport

## L'architecture des activités, commerces et industries

Le passé industriel de Vincennes a été presque totalement effacé. Il comprenait des industries alimentaires, chimiques, tannerie, vernis, parfumerie, colles, etc... Les emprises des usines Pathé et Kodak ont notamment été loties. Les frères Pathé, vinciennes, créent, dès 1896, dans le quartier du Petit Parc, les premiers films et font construire, en 1904, de vastes studios, puis, en 1906, une usine employant jusqu'à 1500 personnes. Quelques traces de ces activités subsistent : établissement Est Lumière rue des Trois Territoires, Cité Moderne 106 rue de la Jarry.

Les rez-de-chaussée des immeubles montrent de nombreuses devantures de qualité, notamment celles assorties aux immeubles haussmanniens, à la devanture en applique. Quelques immeubles présentent une architecture de façade Art déco révélant leur nature commerciale notamment par la présence d'un cartouche affichant la raison sociale (avec une graphie d'époque), ou, comme les bains Montansier, rue de Montreuil, par un décor de mosaïque.



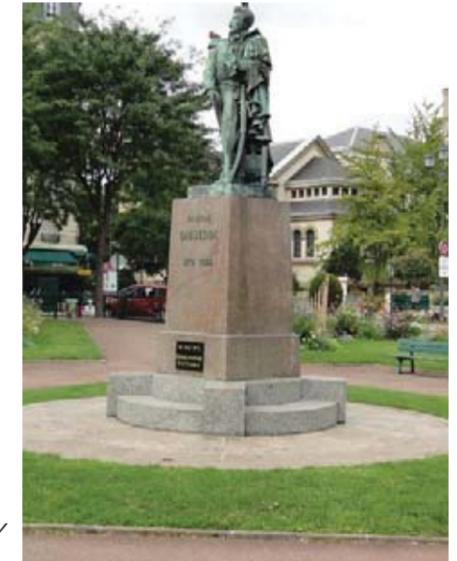
Les vestiges de l'ancienne activité industrielle



Les devantures en applique et leur décor (marquises, cartouches commerciaux, ...)

## Les petits monuments

Quelques monuments commémoratifs entrent dans la composition des espaces publics et promenades plantées (statue de Daumesnil, de Saint-Louis,...), ainsi que de l'ensemble composé remarquable du cimetière communal.



Statue du Général Daumesnil, Cours Marigny

## f) La typologie stylistique

### - Typologie villageoise

16% des bâtiments recensés appartiennent à cette classe. Les formes d'architecture parisiennes (communes à l'Île-de-France) sont tellement omniprésentes qu'il est presque difficile de parler de typologie de « Village » à Vincennes. Ce qu'on peut dire c'est que dans les zones des anciens quartiers de la Pissotte et de la Basse-cour, il s'agit, pour l'assiette foncière, d'un bâti sur un parcellaire ancien étroit et long, un bâti à structure bois et plâtre avec pignons de moellons de calcaire, selon des modes de construire communs à bien des bourgs anciens de Paris et de ses environs : façades ornées d'une simple modénature au plâtre à bandeaux et corniche horizontaux. Cette typologie modeste, datée à Vincennes principalement du 19<sup>e</sup> siècle, a été fortement dénaturée par la présence d'activités commerciales, quand elle n'a pas été balayée lors de remembrements pour la construction d'immeubles plus récents.



*La subsistance d'un petit habitat du Vieux Vincennes*



*Une architecture simple à façades en plâtre du milieu du 19<sup>e</sup> siècle*

### - Typologies Médiévale et Classique

La typologie médiévale ne concerne que l'édifice unique qu'est le Château. La typologie classique ne concerne que les parties 17<sup>e</sup> siècle du Château.

### - Typologie néoclassique

9% des bâtiments recensés appartiennent à cette classe. La sobriété des façades qui caractérise le néo-classicisme, style sévère en rupture avec le rococo, débute fin 18<sup>e</sup> siècle et couvre la première moitié du 19<sup>e</sup> jusqu'au retour des façades plus ornées qui réapparaissent après Louis-Philippe. Les éléments décoratifs, pilastres, corniches et bandeaux, frontons et bossages sont réalisés en enduit au plâtre. Les garde corps présentent des décors caractéristiques en fonte. Ce style ne concerne Vincennes que par un très petit nombre d'immeubles de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Cette typologie apparaît dans le lotissement fin 18<sup>e</sup> siècle de la Basse-cour, notamment avenue du Château. L'attachement aux formes néoclassiques est toutefois tel que cette classe déborde souvent sur la seconde moitié du siècle.



*Façade à fronton néo-classique*



*Porche néo-classique*



*Garde-corps en fonte ornée néo-classique*

- Typologie Eclectique

Une majorité de bâtis patrimoniaux relève de cette typologie (497 bâtiments, soit 48%). Cette classe recouvre la seconde partie du 19<sup>e</sup> siècle et le début du 20<sup>e</sup> siècle. Elle rassemble les styles « néo » (néo médiéval et néo Renaissance, les pastiches des styles historiques, traités avec beaucoup de fantaisie), les pastiches d'architecture classique française et de nombreuses variations imaginatives à partir des styles historiques.

Quelques maisons de style pittoresque se démarquent davantage de la notion de pastiche par une architecture présentant une fantaisie inventive dans le décor, les appareils de matériaux et de couleurs et surtout les compositions décrochées des volumes et toitures. Cette catégorie comprend également les ouvrages construits suivant les théories rationalistes tels que pans de fer et verre, ou utilisant une technique de construction recherchée mêlant les matériaux traditionnels et modernes (programmes d'équipements scolaires ou commerciaux).



*Modénature éclectique*



*Composition pittoresque*



*Pittoresque coloré briques et briques émaillées*



*Référence à l'architecture aristocratique*



*Façade néo médiévale*



*Détail néo gothique*



*Eclectique post-haussmannien*

- Typologie Art Nouveau

13 % des bâtis patrimoniaux de la commune appartiennent à cette classe typologique Art Nouveau et 1900. Dans les années 1900-1910 qui voient la construction de nombreuses maisons bourgeoises et immeubles à Vincennes, l'Art Nouveau ou Modern Style constitue l'évolution stylistique du moment. Il est illustré par un petit nombre d'immeubles à l'ornementation originale (œuvres de l'architecte Georges Malo rue Louis Besquel). on y reconnaît l'influence de l'architecte parisien Hector Guimard et de l'école de Nancy.

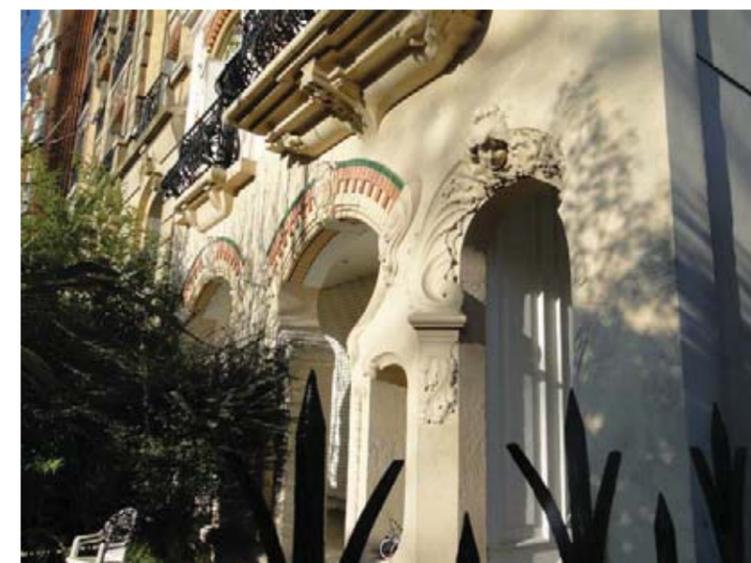
À côté de façades totalement affiliées à l'Art Nouveau par leur liberté de composition, leur sens des lignes florales, beaucoup de façades n'empruntent à ce style que quelques éléments secondaires, dessins de ferronneries, détails ponctuels dans des façades pour l'essentiel haussmanniennes (rue Eugénie Gérard).



*Garde corps Art nouveau*



*Compositions de façade asymétrique*



*Une façade très personnelle de l'architecte Georges Malo*

## - Typologie Art déco

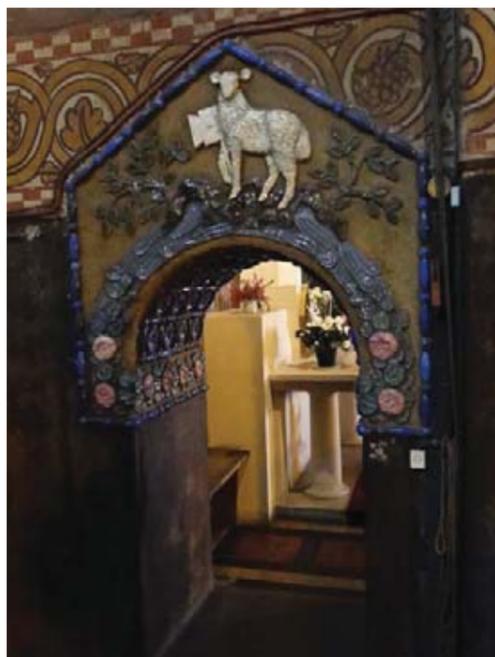
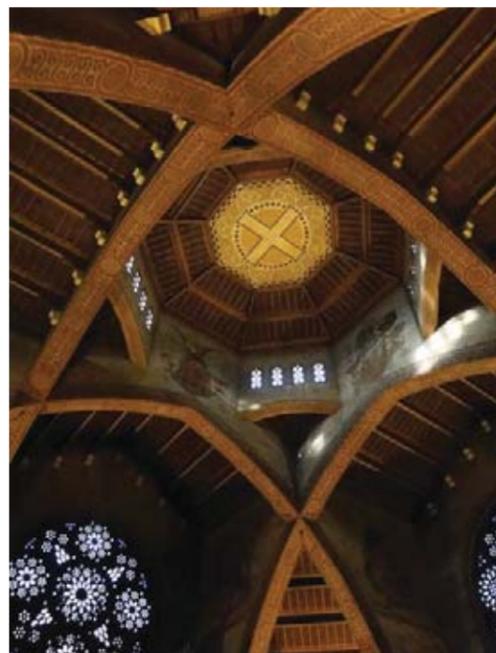
41 bâtiments (4%) appartiennent à cette classe. Mais un nombre bien supérieur d'immeubles entrepris dans les années 1920-1930, reprennent aussi certains poncifs du mouvement des Arts décoratifs.

Ont été regroupées dans cette classe les diverses tendances de l'architecture de ces années, soit classiques, soit modernes, soit éclectiques. Les manifestations de l'Art déco montrent une continuité par rapport à la brève période de l'Art Nouveau. Les façades d'immeubles laissent la part la plus importante à la brique. Les reliefs de façade de l'Art Nouveau se retrouvent schématisés dans des lignes et une volumétrie d'une géométrie simple. On relève le soin porté aux détails décoratifs : la stylisation florale des reliefs figuratifs (ce que l'on a appelé le « style Pomone »), les briquetages géométriques, les modénatures, les ferronneries et le graphisme des enseignes, sont des caractéristiques intéressantes de ce style 1925. Cet art décoratif trouve son accomplissement dans les décors intérieurs raffinés de l'Hôtel de Ville et de l'église Saint-Louis.

L'Art déco apporte sa marque sur quelques façades d'architecture publique commerciale ou administrative (ancienne poste, Ancien Conservatoire de Musique de 1929, réalisations scolaires...) et de nombreux immeubles de l'entre-deux guerres. En rupture avec les modes de construction traditionnels (apparition du béton et des enduits ciment), ce style tend soit vers la modernité (toit terrasse, fenêtre en bande), soit vers un certain classicisme (pilastres, colonnes).



*Décor Art déco de l'église Saint-Louis*



*Logement social de l'entre deux Guerres*



*Garde corps en ferronnerie Art déco*



- Typologie Moderne

Sont classés dans cette catégorie quelques édifices, inspirés par le Mouvement Moderne, ou dont l'architecture évite la référence à des styles traditionnels. Quelques architectures d'équipements publics, notamment scolaires, en font partie. La construction des années 1945-1980 est également recensée dans la classe "moderne".

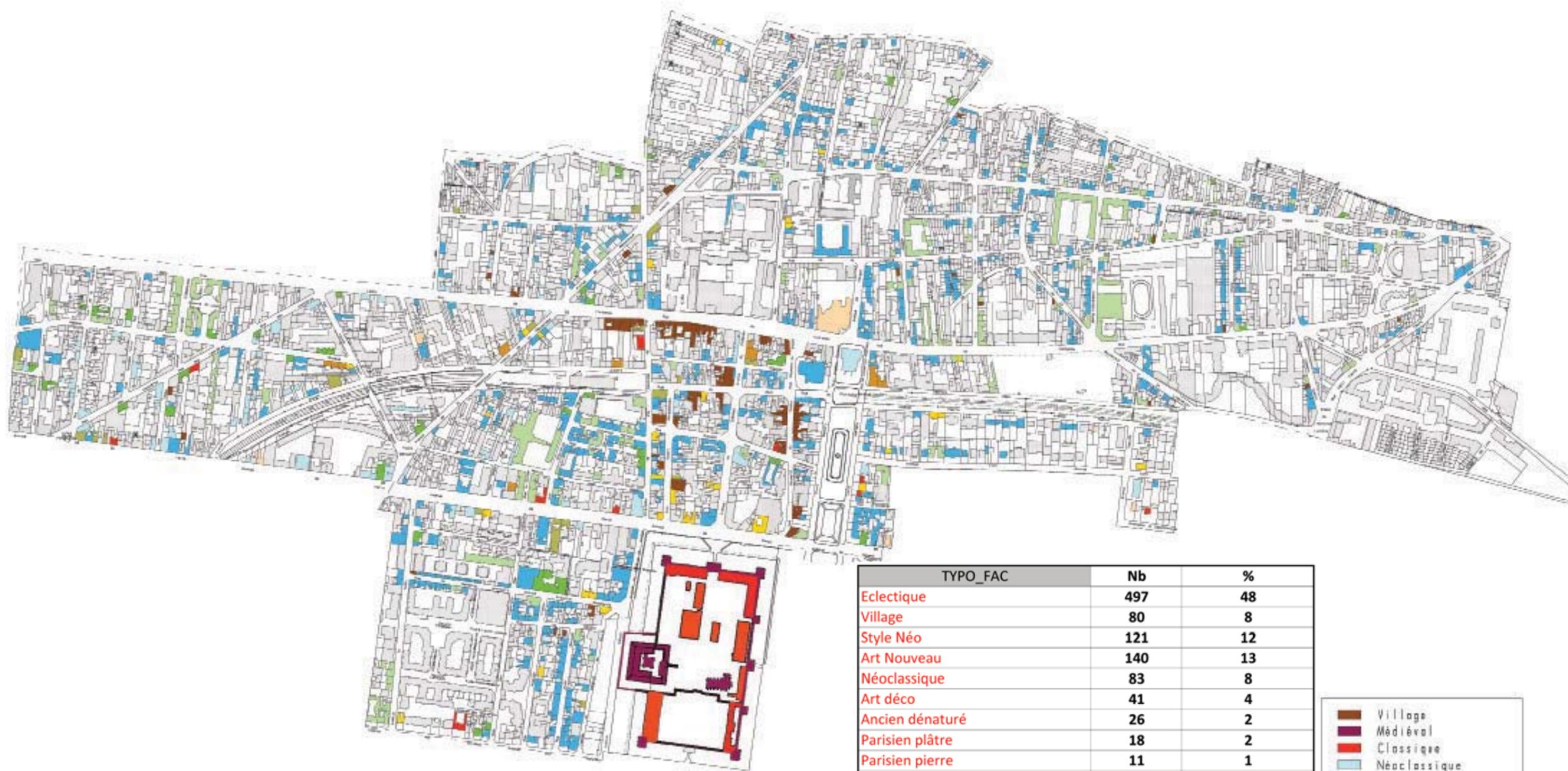
Enfin, le nouvel équipement « Cœur de ville », construit en 2003 par l'architecte Henri Gaudin, appartient au patrimoine nouveau qui continue de s'élaborer.



*Architecture d'équipement de l'entre deux Guerres*



*Cœur de Ville par Henri Gaudin*



TYPO_FAC	Nb	%
Eclectique	497	48
Village	80	8
Style Néo	121	12
Art Nouveau	140	13
Néoclassique	83	8
Art déco	41	4
Ancien dénaturé	26	2
Parisien plâtre	18	2
Parisien pierre	11	1
Classique	11	1
Plâtre dénaturé	5	0
Moderne	5	0
Non répondu	2	0
Ne sais pas	1	0
Pittoresque	1	0
Régionaliste	1	0
<b>Total</b>	<b>1043</b>	<b>100</b>

<span style="color: brown;">■</span>	Village
<span style="color: maroon;">■</span>	Médiéval
<span style="color: red;">■</span>	Classique
<span style="color: lightblue;">■</span>	Néoclassique
<span style="color: blue;">■</span>	Eclectique
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Art nouveau
<span style="color: green;">■</span>	Art déco
<span style="color: olive;">■</span>	Parisien plâtre
<span style="color: orange;">■</span>	Parisien pierre
<span style="color: yellow;">■</span>	Moderne
<span style="color: gold;">■</span>	Ancien dénaturé
<span style="color: grey;">■</span>	Ne sais pas

# VINCENNES

Étude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
 TYPOLOGIE DES FACADES



Echelle : 1/7500ème  
 Date : 21 octobre 2011  
 Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBIANC  
 Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
 8, rue de la Mare 75020 PARIS  
 Tel : 01 47 97 92 24  
 Fax : 01 47 97 93 31  
 baillylebianc@architedespatrimoineau

PACT Val de Marne  
 Architecture et Urbanisme  
 9bis, passage Darcis Bida 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
 Tel: 01 43 97 89 94  
 Fax: 01 43 97 89 99  
 info@pact94.org

## g) - La datation du bâti

Peu d'édifices sont antérieurs à 1800 (12 éléments recensés). La plupart des bâtis patrimoniaux repérés remontent à la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle (766 bâtiments, soit 73 % du bâti de qualité recensé).

Vient ensuite la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle avec 141 éléments (14 %). Le recensement des datations anciennes antérieures à 1800 met en évidence l'agglomération du Vieux Vincennes, avec une image conforme à celle figurant au cadastre napoléonien de 1812. C'est dans ce quartier, le plus ancien mais aussi le plus commerçant et concerné par les problèmes de l'hypercentralité, que le patrimoine a subi le plus de dénaturations et mérite une particulière attention de restauration et de mise en valeur.

Rappelons que ces données concernent uniquement les bâtis recensés, et non la datation de l'ensemble des immeubles vincennois.



DATATION	Nb	%
18 <sup>e</sup> siècle	12	1
19 <sup>e</sup> siècle	43	4
19 <sup>e</sup> siècle 1 <sup>è</sup> moitié	22	2
19 <sup>e</sup> siècle 2 <sup>e</sup> moitié	141	14
20 <sup>e</sup> siècle	43	4
20 <sup>e</sup> siècle 1 <sup>è</sup> moitié	766	73
20 <sup>e</sup> siècle 2 <sup>e</sup> moitié	3	0
Ne sais pas	13	1
<i>Total</i>	<b>1043</b>	<b>100</b>



# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
PLAN DE DATATION



Echelle : 1/7500<sup>e</sup>  
Date : 21 octobre 2011  
Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architecturesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
Tel: 01 43 97 89 94  
Fax: 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

## h) - L'intérêt patrimonial

### L'enquête et la sélection des bâtis à protéger

L'enquête de repérage du bâti vincennois sur le terrain s'est déroulée entre septembre 2009 et avril 2010. L'évaluation patrimoniale a tenu compte de divers facteurs. Outre la qualité intrinsèque de l'architecture (style, décor, rareté,...), il a été tenu compte de sa valeur de témoin du vieux Vincennes, son bon niveau de conservation (absence de dénaturations), sa situation dans un contexte d'ensemble urbain composé (groupement de bâtis en série, position urbaine le mettant en valeur, signature par un architecte repéré, histoire anecdotique de l'immeuble, etc...).

Une échelle de 4 niveaux de qualité (ou d'intérêt patrimonial) a été retenue pour classer les 1044 éléments bâtis repérés : Majeur, Certain, Local, Sans qualité particulière.

Les bâtis d'intérêt patrimonial « Majeur » :                     

3 éléments «Majeurs» ont été repérés. Il s'agit des édifices les plus prestigieux du patrimoine vincennois qui font déjà l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques: un édifice d'intérêt national (le Château) et 2 édifices municipaux remarquables par leur stature monumentale et leur importance pour la ville (l'Hôtel de ville et l'église Saint-Louis).



Eglise Saint-Louis, intérêt «Majeur»

Les bâtis d'intérêt patrimonial « Certain » :                     

244 éléments «Certains» ont été repérés (23 %). Il s'agit de constructions présentant une composition architecturale bien typée de leur époque et de leur style, offrant soit des proportions travaillées, soit un décor de façade composé et de qualité et bien conservé, n'ayant pas subi de dénaturations. A ce titre elles réclament une restauration relativement soignée selon les matériaux et formes d'origine.



Immeuble post haussmannien, intérêt «Certain»





# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
INTERET PATRIMONIAL

Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011  
Enquêtes réalisées en février - avril 2010

INTERET	Nb	%
Local	797	76
Certain	244	23
Majeur	3	0
<b>Total</b>	<b>1043</b>	<b>100</b>

<span style="color: brown;">■</span>	Majeur
<span style="color: red;">■</span>	Certain
<span style="color: yellow;">■</span>	Local

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
Tel: 01 43 97 89 94  
Fax: 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

Les bâtis d'intérêt patrimonial « Local » :



797 éléments «Locaux» ont été repérés (76 %).

Il s'agit d'architectures plus simples, soit qu'elles n'aient jamais possédé de décor particulièrement fin de leur façade, soit qu'elles aient perdu certaines qualités d'origine, à la suite de dénaturations. Il ne sera pas demandé une restauration aussi exigeante pour cette classe d'édifice.

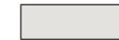
Le nombre important de constructions de cette catégorie de petit bâti « d'intérêt Local », s'explique par l'importante proportion de typologies de maisons modestes mais assurant des ensembles homogènes.



*Immeuble vincennois, intérêt «Local»*



Les bâtis sans intérêt patrimonial



Cette dernière catégorie, parce qu'il s'agit soit de bâtiments trop récents et de moindre qualité architecturale, soit de constructions d'architecture ancienne trop dénaturée et dans un état difficilement restaurable, n'a pas fait l'objet de fiches de recensement.

Si le classement en « Majeur » et « Certain » ne fait généralement pas de doute, le tri des « Locaux » est plus délicat. Ont été éliminées les façades trop dénaturées (gommage de la modénature, modification des baies ou des combles, atteintes portées par les devantures commerciales), les architectures trop pauvres ou dont la conservation s'avère aléatoire, ou dans une position isolée de tout ensemble de qualité. L'évaluation de niveau de qualité sur les petites maisons cernées par des immeubles élevés a été examinée au regard de leur éventuel remplacement par une architecture moderne.

Le repérage des 1043 éléments de patrimoine répartis entre les 3 catégories qualitatives confirme la grande qualité du bâti vincennois.

Mais au terme de l'élaboration d'un périmètre d'A.V.A.P., il apparaît que sur un ensemble de 1043 bâtiments d'intérêt patrimonial ayant fait l'objet d'une fiche descriptive, seuls un millier ont été retenus pour être protégés dans le périmètre de l'A.V.A.P.

### 3 - L'occupation du bâti

L'enquête a recensé l'occupation du bâti vincennois. C'est au centre-ville que les activités se concentrent. L'hypercentre commerçant est le quartier où l'on identifie le plus fréquemment jusqu'à trois types d'activités se superposant à l'intérieur d'un même immeuble (commerce, bureaux et habitat). Les périphéries en revanche sont le domaine de la fonction unique d'habitat.



Occupation multiple du bâti



OCCUP_SPECIFICITE	Nb	%
Unique	754	72
Double	284	27
Triple	5	0
<i>Total</i>	<i>1043</i>	<i>100</i>

- Occupation unique
- Occupation double
- Occupation triple

# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
SPECIFICITE DU BATIMENT



Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES info@pact94.org  
Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99



OCCUP_RDC	Nb	%
Habitat	710	68
Commerce	273	26
Equipement	18	2
Bureaux	11	1
Vacance habitat	8	1
Vacance activité	6	1
Atelier	7	1
Hôtel de voyageur	4	0
Annexe	2	0
Vacance commerce	2	0
Entrepôt	2	0
<i>Total</i>	<b>1043</b>	<b>100</b>

	Commerce
	Habitat
	Hôtel de voyageurs
	Bureaux
	Atelier
	Equipement
	Annexe
	Entrepôt
	Vacance

## VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
OCCUPATION DU REZ-DE-CHAUSSEE



Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011

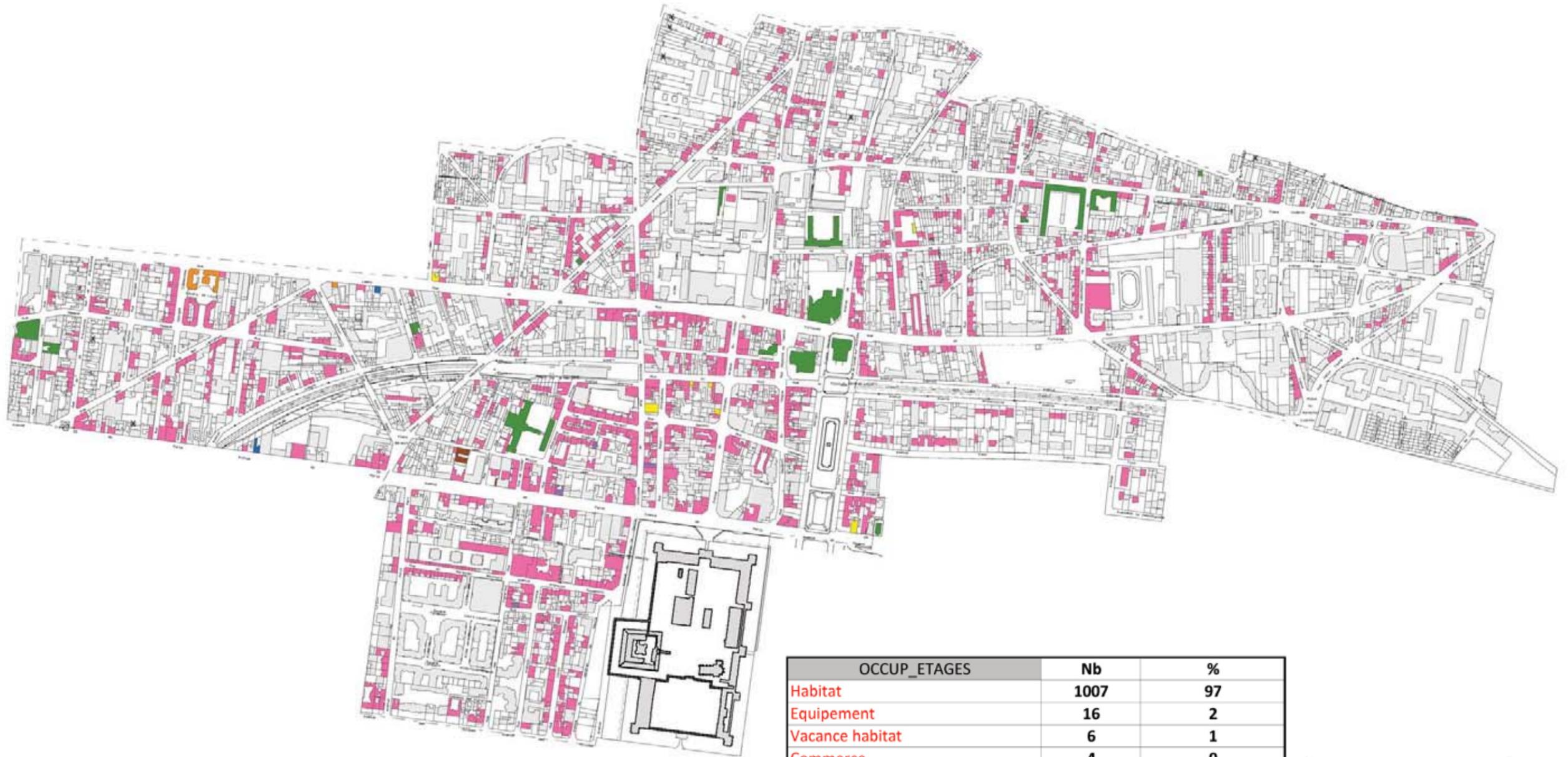
Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme

Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES info@pact94.org



OCCUP_ETAGES	Nb	%
Habitat	1007	97
Equipement	16	2
Vacance habitat	6	1
Commerce	4	0
Hôtel de voyageur	4	0
Atelier	2	0
Bureaux	2	0
Annexe	1	0
<b>Total</b>	<b>1042</b>	<b>100</b>

- Commerce
- Habitat
- Hôtel de voyageurs
- Bureaux
- Atelier
- Equipement
- Annexe
- Vacance

# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une AV.A.P.  
OCCUPATION DE L'ETAGE



Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011  
Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidot 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
Tel: 01 43 97 89 94  
Fax: 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

### 3 - Les altérations du patrimoine architectural

#### a) - La vacance

- 8 bâtiments de qualité recensés sont en état moyen (ou médiocre) ou mauvais comportant de la vacance ;
- 16 bâtiments présentent un rez-de-chaussée vacant et 22 une vacance partielle ;
- 1 bâtiment présente une vacance totale (rez-de-chaussée + étage).

L'un des plus grands maux de l'architecture est la vacance. En effet, l'absence d'occupation induit l'absence de surveillance et d'entretien du bâti. Un simple déplacement de tuile ou d'ardoise ou une chute d'eaux pluviales percées qui entraînent des fuites suffisent pour ruiner charpente, structure et décor de façade.

A défaut d'une base de données sûre et à jour sur l'occupation, la vacance reste relativement facile à repérer visuellement:

- portes et contrevents fermés avec une forte épaisseur de poussière colmatant la base,
- fenêtres aux carreaux poussiéreux, sans voilage (lorsque les volets ou contrevents sont ouverts), toiles d'araignées,
- ampoule électrique pendant au fil,
- boîte-aux-lettres regorgeant de prospectus, et/ou sans nom
- bouton de sonnette sans nom ou brisé...

La vacance conjoncturelle (due à une absence temporaire de locataire) n'est pas très dommageable. En revanche, la vacance structurelle est une réelle cause de dégradation (logements abandonnés, propriétaires oubliant ou refusant de louer). Aussi, avons-nous noté lors des enquêtes patrimoniales des rez-de-chaussée vacants, des étages vacants et des immeubles vacants en totalité.

#### La vacance commerciale

22 commerces vacants ont été recensés dans les bâtiments de qualité. On constate dans le centre-ville, sur l'armature commerciale de l'hypercentre, une vacance structurelle particulière que nous appelons la vacance d'origine commerciale. Certains immeubles sont loués, étages d'habitation et rez-de-chaussée commercial, au même locataire commerçant. Or le commerçant (ou l'artisan) n'habite plus au-dessus de son local d'activité; les pratiques actuelles du commerce (en flux tendu) n'exigent plus de stocks en étage; la gestion aujourd'hui informatisée n'oblige plus à un coin de bureau; par contre, pour étendre la surface utile de son magasin au rez-de-chaussée, le locataire a intégré à celui-ci l'accès aux étages (couloir + cage d'escalier). Ainsi, ces étages sont vacants et, parce qu'inclus dans le bail commercial, ne sont plus considérés comme logements. Ils ne sont donc plus éligibles aux aides à l'amélioration de l'habitat. Ce qui n'encourage ni le propriétaire, ni le locataire à l'entretien de ces étages et notamment des toitures, bien que les baux stipulent que celui-ci est « à la charge du preneur ».

On note une vacance des activités commerciales sur de petites boutiques des quartiers excentrés de ville dont l'armature commerciale, particulièrement concurrencée par la grande distribution, n'a pas pu se maintenir.



*Dégradations sur des immeubles vacants*



*Vacance commerciale et de l'habitat*

Vacance constatée lors du repérage



# VINCENNES

VACANCE	Nb	% sur total
Vacance activité rdc	7	1
Vacance commerciale rdc	2	0
Vacance étage	6	1
Vacance habitat rdc	8	1
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>2</b>

	Vacance commerciale à RDC
	Vacance de l'habitat à RDC
	Vacance de l'activité à RDC
	Vacance à l'étage

Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
VACANCE

 Echelle : 1/7500ème  
Date : 21 octobre 2011  
Esquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31  
baillyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9bis, passage Dartois Bidet 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
Tel: 01 43 97 89 94  
Fax: 01 43 97 89 99  
info@pact94.org

## b) - L'état du bâti

Quatre critères ont été retenus pour recenser l'état du bâti vincennois :

- satisfaisant : bon état d'entretien ou de restauration du bâti,
- moyen : état sans entretien récent ou même datant d'une certaine époque,
- mauvais : état dégradé de la toiture (affaissement de la charpente, vieillissement de la couverture), enduits décollés, pierre, brique ou ciment endommagés...,
- en ruine : état critique de la structure, irrémédiable.

La grande majorité des bâtiments se retrouvent dans les catégories « satisfaisant » et « moyen », avec 76 % d'état satisfaisant et 21 % d'état moyen. Seuls 3 % des bâtiments sont jugés en mauvais état.

Les enduits en mauvais état se retrouvent souvent atteints par des salissures, fissurés et recouverts de peintures vétustes. Mais surtout ils sont affectés par les pathologies dues à l'action de l'eau en certains points privilégiés de la construction (corniches, descentes d'eaux pluviales). Les décors sculptés en plâtre (corniches, pilastres) affectés par le ruissellement se retrouvent ainsi rongés, d'autant que les zingueries de recouvrement des corniches sont bien souvent vétustes. Les calcaires employés dans la construction aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles se sont généralement mieux maintenus.

On peut constater de nombreuses traces d'humidité dans les murs. Elles sont dues soit :

- soit à l'effet d'enfermement des eaux de condensation par des enduits plastiques et en ciment, imperméables,
- aux effets du ruissellement des eaux de pluie mal collectées (chêneaux défectueux),
- à des remontées capillaires accentuées par la présence de matériaux de revêtements étanches à la vapeur d'eau au niveau du sol et des trottoirs.

Les pans de bois, nombreux dans le centre, sont dangereusement dégradés du fait de la mode des enduits ciment et plastiques qui a prévalu durant le 20<sup>e</sup> siècle. L'humidité favorise un champignon (la méréule) qui fait pourrir le bois de structure sans que l'enduit solide de surface ne le laisse voir.

L'état des façades sur cour et des bâtiments en fond de cour est souvent plus moyen, voire mauvais, que celui des façades sur rue.



*Vétusté des enduits sur bâtiment vacant*



*Mauvais état des réseaux en façade*



*Salissures des enduits ciment et coffres de volets roulants*

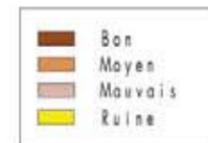


*Absence de ravalement*



# VINCENNES

ETAT_BAT	Nb	%
Bon	789	76
Médiocre	214	21
Mauvais	35	3
Non répondu	4	0
Ruine	1	0
<i>Total</i>	<b>1043</b>	<b>100</b>



Etude préalable à la réalisation d'une AVAP.  
 ETAT DU BATIMENT

Echelle : 1/7500ème  
 Date : 21 octobre 2011  
 Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
 Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
 8, rue de la Mare 75020 PARIS  
 Tel : 01 47 97 92 24  
 Fax : 01 47 97 93 31  
 billyleblanc@architectesdupatrimoine.eu

PACT Val de Marne  
 Architecture et Urbanisme  
 9bis, passage Dartois Bidor 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES  
 Tel : 01 43 97 89 94  
 Fax : 01 43 97 89 99  
 info@pact94.org



*Suppression des volets*



*Gommages et enduit ciment*



*Vétusté des enduits*



*Obturations de baies*



*Adjonctions commerciales*



*Architectures mal intégrées*

### c) - Les dénaturations architecturales

Les bâtiments de qualité recensés sont affectés par des dénaturations qui n'ont pas toujours permis d'évaluer une typologie architecturale propre, bien qu'anciens. Les éléments recensés ne présentant aucune raison de dénaturation sont assez rares.

La qualité du patrimoine vincennois est altérée par des dénaturations qui sont d'origines très variées.

Les immeubles de typologie « villageoise » du « vieux Vincennes » sont les plus affectés par les dénaturations. Celles-ci portent :

- sur les décors des façades (disparition des modénatures lors des ravalements successifs), « gommage » qui banalise la façade en lui enlevant toute référence stylistique ;
- la suppression des contrevents persiennés, « déshabillage » qui a pour effet d'appauvrir l'aspect des façades simples du milieu du 19<sup>e</sup> siècle ;
- sur la structure des façades (suppression de pilier porteur, trumeau ou piédroit de boutique, dans les rez-de-chaussée commerciaux, élargissement de baies, modification de leurs proportions, ou obturations) ;
- sur la composition des toitures (modifications de pente par des pans-relevés, faux-mansarts ajoutés à des bâtis qui n'en comportaient pas à l'origine, sur la modification des lucarnes, l'ouverture de fenêtres de toit disproportionnées...).

Elles sont dues à des erreurs de restauration, notamment l'emploi de matériaux inadaptés :

- pour les toitures, maintien ou introduction de matériaux différents de ceux d'origine, particulièrement visibles en position de brisis ou de pan incliné : maintien des tuiles mécaniques, introduction de tôles, plastiques, fausses ardoises, plaques Fibrociment,
- pour les façades, les peintures sur les enduits et la pierre, le vernis sur les menuiseries bois, les crépis tyroliens, les vêtures, les menuiseries en PolyChlorure de Vinyle (PVC).

Elles sont dues également à des transformations volontaires, en particulier concernant l'aménagement des commerces :

- La modification des percements au rez-de-chaussée, éventrement des baies des étages,
- Le renforcement des devantures par d'importants retraits biais de vitrine, matériaux hétéroclites, miroitant,...
- La surenchère d'enseignes publicitaires (caissons plastiques,...), et l'annexion par l'activité des accès aux étages ;

Elles sont dues à l'adjonction d'éléments technologiques :

- en toiture, la pose d'antennes paraboliques ou râdeaux,
- en façade, des descentes d'eaux pluviales inesthétiques, mal positionnées,
- l'émergence en façade des éléments de confort, ventouses d'installations sanitaires et climatiseurs et par les différents réseaux apparents en façade.



*Surélévation*



*Système de ventilation trop voyant*

Dénaturations par les enseignes et les devantures commerciales :



*Prolifération des enseignes commerciales*



*Menuiseries*



*Suppression des points porteurs*



*Enseigne en caisson lumineux et climatiseur*



*Rez-de-chaussées unifiés sur plusieurs immeubles*



*Dénaturation du paysage de la rue*



*Un rez-de-chaussée unifié sur plusieurs immeubles mitoyens*





# VINCENNES

Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P.

PLAN DE PAYSAGE



Echelle : 0 100m  
Date : 21 octobre 2011

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme-Architecture  
8, rue de la Mare 75020 PARIS  
[bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu](mailto:bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu)

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31

PACT Val de Marne  
Architecture et Urbanisme  
9 bis, passage Dartois Bidot  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
[info@pact94.org](mailto:info@pact94.org)  
Tel : 01 43 97 89 94  
Fax : 01 43 97 89 99

## IV - Le patrimoine paysager

### 1 - Les caractéristiques du patrimoine paysager

#### a) - Le patrimoine paysager urbain

Le patrimoine paysager de Vincennes est d'abord constitué sur la base d'un réseau viaire, dont la cohérence a été décrite précédemment. Ce réseau invite à la découverte des quartiers, de leurs ambiances et de leurs architectures. Il est également fortement caractérisé par un important patrimoine végétal : les différentes formes que prend le végétal dans ses expressions sur l'espace public et privé sont autant de thèmes conducteurs forts dans la découverte des différents quartiers. La proximité du Bois a conféré une grande valeur au lotissement résidentiel vincennois en incitant à un traitement particulièrement qualitatif des jardins et des clôtures.

#### Les covisibilités :

Le caractère urbain dense de la commune, et la presque absence de relief interdisent les vues à longue portée depuis l'espace public. Le Château et plus spécialement son donjon, haut de 66 m du fond du fossé et 52 m à partir du sol, se prêterait le mieux à être vu de loin. Or ils ne comptent que dans la perspective de la rue de Montreuil et pour leurs abords immédiats. La Tour du Village qui est le terme de vue de l'avenue du Château, assure le lien visuel le mieux lisible entre le Château et la ville.

#### Le paysage urbain : rues et places :

Le tiers des rues de Vincennes est doté d'alignements d'arbres qui participent à l'agrément du paysage urbain et à son verdissement. Les voies présentent un intérêt paysager en étroite relation à l'architecture qui les borde (du fait que la date d'ouverture de la voie et l'architecture qui la borde sont fréquemment contemporaines) :

- L'axe Fontenay / De France, axe historique de la commune présente un paysage intéressant par le parcellaire étroit qui le borde, l'architecture du Vieux Vincennes qui l'encadre, ses plantations d'alignement, qui établissent comme un lien continu, le potentiel d'activités commerciales qui en font l'armature de l'hypercentre,
- L'avenue du Château et le réseau des rues de l'ancienne Basse-Cour assurent un paysage relativement homogène aux angles dotés de pans coupés;
- Les voies bordant le Bois de Vincennes, bâties d'un seul côté, ont une spécificité paysagère exceptionnelle à la fois urbaine et végétale ;
- Les voies de lotissement des quartiers possèdent chacune leur ambiance propre, avec leur architecture homogène, leurs jardins privés, leurs types de clôtures.



*Plantations d'alignement de la rue Massue*

#### Les places :

Les places, peu nombreuses, sont des nœuds urbains importants :

- La place du Général Leclerc, qui est le parvis de l'Hôtel de Ville, prolongée en promenade végétale par le Cours Marigny ;
- La place Diderot qui constitue un pôle secondaire des quartiers (espace public de proximité où se tient un marché) ;
- L'emprise de la ligne RER dans sa partie couverte constitue une aération dans le tissu urbain, à caractère végétal avenue Gabriel Péri, plus urbain place Pierre Sézanne, avec une fonction très forte de point d'échange.



*Composition des séries de maisons unitaires*



*Série de maisons de ville d'architecture variée*



*Alignements de façades cohérentes dans la variété*



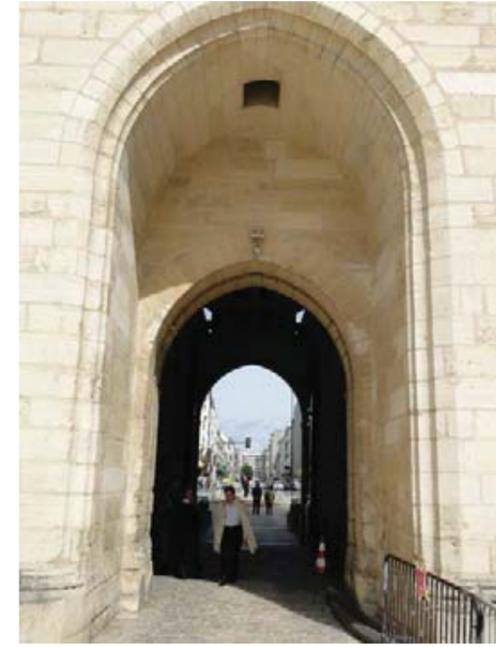
*Cités et voies privées à architecture uniforme*



*Perspective sur le donjon depuis la rue de Montreuil*



*Perspective sur le donjon depuis la rue de Montreuil*



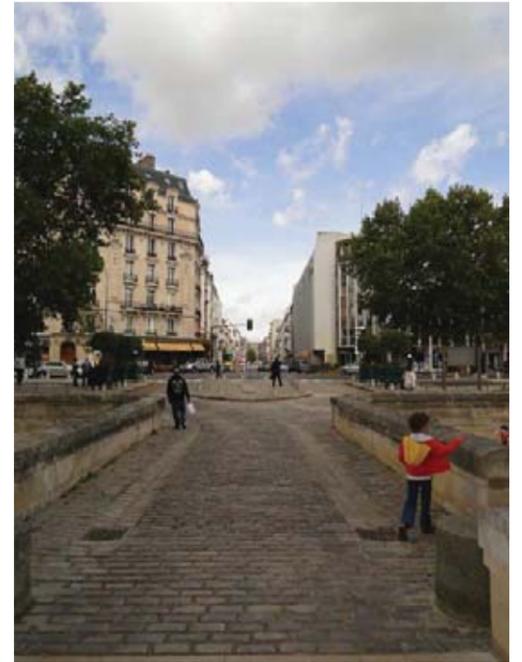
*L'avenue du Château découverte depuis la Tour du Village*



*Perspective sur la Tour du Village depuis l'avenue du Château*



*Perspective sur l'avenue du Château depuis la Tour du Village*





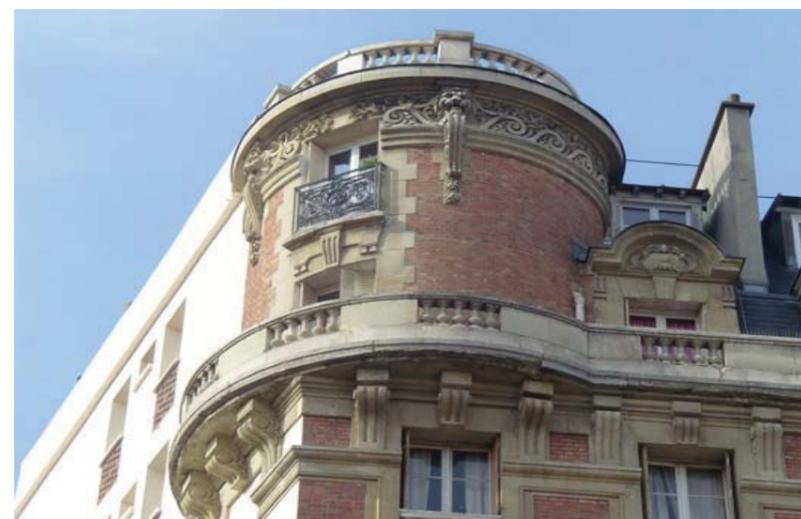
*Passage de voie privée homogène*



*Cour d'architecture homogène d'une cité privée*



*Organisation des cités sur rue, sur cour et sur impasse*



## Le décor urbain

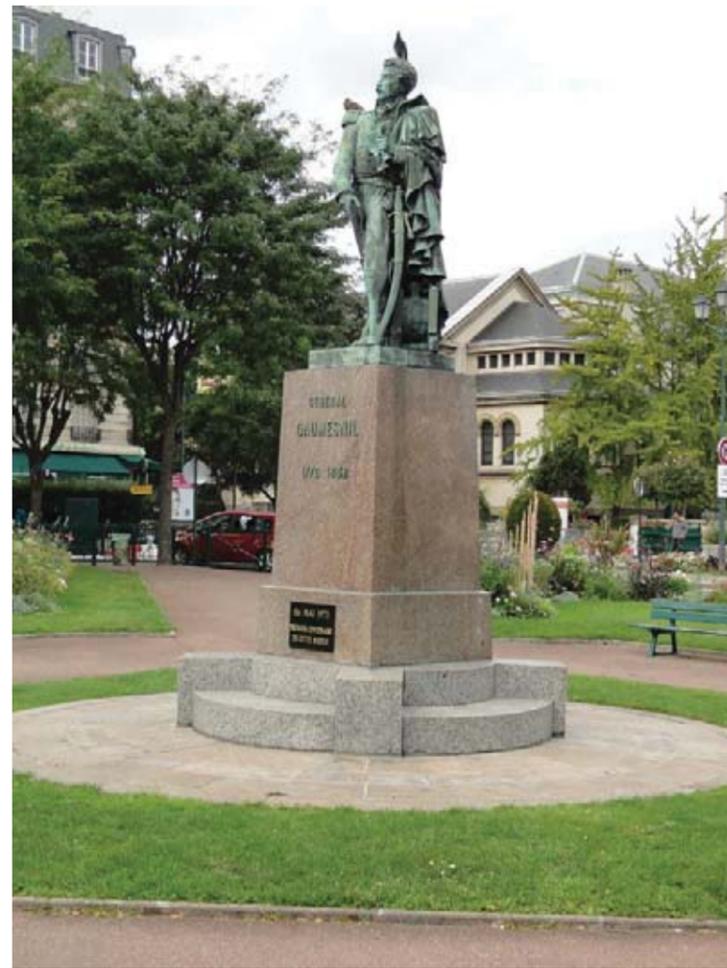
La pratique de traitement architectural des immeubles situés en angle de rues avec un pan coupé est entrée dans l'urbanisme vincennois à la fin du 18<sup>e</sup> siècle (angle de la rue du Château et de la rue Lejemptel). L'architecture de ces angles, d'abord très simple, a gagné en expressivité à la fin du 19<sup>e</sup> siècle sous l'influence de l'éclectisme parisien (riches façades surmontées de combles en dôme).

Les ensembles composés de maisons ou d'immeubles de certaines rues montrent un art de composition de l'espace : ordonnance de façades symétriques à l'intérieur de certaines opérations (square Saint-Louis).

La place minérale et le jardin constituant le parvis de l'Hôtel de Ville sont un espace d'esprit classique où s'inscrivent des monuments commémoratifs (statue de Daumesnil).



*Square Saint-Louis*



*Statue du Général Daumesnil sur le Cours Marigny, bronze par Louis Rochet, 1873*



*Monument aux morts de la France d'Outre-mer*



*Statue de Saint-Louis par Morny, 1906*



*Statue Le berger et son chien*



*La frange du Bois*



*L'avenue des Minimes*



*Le Cours Marigny*



*L'Avenue Foch*



## b) - Le Patrimoine végétal

L'élément de patrimoine végétal le plus remarquable est le Bois de Vincennes, en contact immédiat avec la ville, mais qui est extérieur à la commune puisqu'il appartient au 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. La ville est aérée de diverses compositions urbaines publiques et privées qui assurent l'interface, en covisibilité et en cosensibilité, avec le Bois.

### Les compositions publiques

Les fossés du château avec leurs talutages et leurs espaces gazonnés et plantés assurent la transition entre la forteresse royale et la ville. Un projet de réaménagement paysager de cet espace est prévu, dans un esprit de retour à des dispositions plus authentiques.

### La façade de Vincennes sur le Bois

Le Bois de Vincennes est extérieur à la commune, mais les quartiers bâtis en frange du Bois assurent une façade remarquable par leur architecture et leur caractère végétal dominant. Les avenues qui bordent le Bois et le Château assurent la transition entre l'urbain et le végétal. Les jardins privés sont remarquables par leurs compositions et leurs systèmes de clôtures.

Le Cours Marigny est une composition dont la perspective assure le lien paysager entre l'Hôtel de Ville et le Bois. Par son traitement végétal, il anticipe le Cours des Maréchaux qui le prolonge au sud.

L'emprise du RER, partiellement couverte et traitée en jardin public, assure certaines perspectives et en tout cas une aération du tissu urbain du centre.

### Les plantations d'alignement

Les plantations d'arbres d'alignement, même sur des voies de taille modeste, constituent une trame verte caractéristique des lotissements de Vincennes. Ce réseau végétal est à préserver.



*Arbres d'alignement en taille géométrique*



### Les jardins privés

À l'image des lotissements de la zone retranchée du Bois, plusieurs lotissements ont adopté le système des jardins privés antérieurs, conférant un caractère végétal à certaines rues. Cette ambiance est à préserver.



*Jardins privés antérieurs*



## Les cœurs d'îlot préservés

De nombreux îlots sont aérés par les jardins situés en cœur d'îlot. La convergence sur les parcelles mitoyennes, de plusieurs jardins privés en cœur d'îlot, assure une « respiration » dans le tissu et des zones de calme.



*Jardin privé en cœur d'îlot*

## Les clôtures

Ces clôtures vincenneses présentent souvent une grande qualité et prolongent, par leurs matériaux, les façades des logis. Elles participent à la composition paysagère des espaces en ouvrant le végétal privé sur l'espace public. Elles sont de plusieurs types : grilles métalliques, grilles sur murets et piliers de maçonnerie, et souvent d'une architecture accordée à celle du logis.

Les débuts du lotissement vincennois au milieu du 19<sup>e</sup> siècle témoignent d'un urbanisme peu dense, privilégiant d'importants espaces végétaux privés, visibles depuis la voie publique. S'inspirant de modèles britanniques, les hôtels particuliers de la frange du Bois sont dotés de jardins antérieurs clos de grilles qui laissent filtrer le regard vers la nature. Une charte annexée au lotissement en réglait la réalisation homogène. Les divers modèles de clôture intègrent des murs bas, ou murs bahut de pierre ou de brique, supportant des grilles métalliques, intercalées de piliers également de pierre ou de brique. Les grilles des maisons de maître de la fin 19<sup>e</sup> ou du début 20<sup>e</sup> siècle peuvent présenter un décor particulièrement riche de style Art Nouveau ou Art Déco.



*Grilles de portails et marquises*

*Grille et portails, murs de clôture en cohérence avec l'architecture du logis*



## 2 – Les altérations du patrimoine paysager

La qualité paysagère de la commune est affectée (ou risque de l'être) du fait de plusieurs facteurs tenant à la dynamique d'une grande ville et de son hypercentre : des facteurs d'hétérogénéité qui s'ajoutent à l'image déjà variée du paysage.

### L'impact des nouveaux programmes denses

Ces caractéristiques du paysage urbain qui concourent à donner une image forte du centre de Vincennes sont parfois appauvries par la présence intempestive d'éléments hétéroclites qui, avec les dénaturations du patrimoine architectural, viennent perturber l'image de la ville, la brouiller, la banaliser. Ces dénaturations sont de plusieurs ordres, qui souvent s'additionnent pour appauvrir le paysage.

Une forte pression foncière s'exerce sur les cœurs d'îlot (notamment rue de Montreuil, avenue de la République) et menace certaines formes urbaines pavillonnaires dont l'équilibre est jusqu'à présent préservé. Les programmes immobiliers denses et de gabarit élevé entrent en dissonance avec les typologies pavillonnaires basses :

- lorsque par leur implantation ils dénaturent l'ambiance paysagère de la rue, en supprimant notamment la marge de recul jardinée ;
- lorsqu'ils créent des pignons aveugles, la question est alors : pourront-ils trouver dans l'avenir un bâti en adossement qui résoudra la dissonance ? (si le bâti voisin est protégé au titre de l'A.V.A.P., ce qui interdit son remplacement, la disproportion d'échelle risque de s'accroître...);
- par la composition résolument agressive de leur architecture pour l'ambiance de la rue (de par leur taille, leurs volumes, leur aspect architectural ou par leurs matériaux).

### Les clôtures médiocres

Les clôtures modernes, préfabriquées en ciment, en grillages, ou les bardages provisoires divers, sont choquants en comparaison (en co-visibilité) des exemples locaux traditionnels. Le manque de clôture, qui ne permet plus de distinguer l'alignement et déstructure l'espace de la rue est tout aussi répréhensible, de même que la suppression des murs anciens qui matérialisaient les limites parcellaires en intérieur d'îlot et assurent l'intimité de l'espace privatif.

### Les réseaux EDF, poteaux et potences

Des réseaux des lignes EDF et téléphone sont encore quelquefois installés en aérien. Les poteaux ou les potences implantés devant les immeubles d'angle, d'où part une étoile de lignes, sont particulièrement préjudiciables.

### Le mobilier urbain

Les mobiliers urbains, éléments nécessaires à la vie moderne de la cité, n'ont pas toujours pu être intégrés de façon à en réduire l'impact visuel et ils occupent souvent des espaces publics dont ils ne concourent pas à améliorer la qualité. Notamment la présence des déchetteries sur les espaces libres de la trame urbaine produit, avec les éléments de patrimoine, des co-visibilités parfois difficiles. L'hétérogénéité du paysage vient également des différents types d'appareils d'éclairage urbain.

### Des espaces de qualité médiocre

Certains espaces sont affectés par les fonctions qu'ils ont à assurer, la circulation, le stationnement des véhicules et les divers mobiliers urbains que la centralité a induits. La circulation elle-même constitue une nuisance en créant des obstacles pour le piéton, des frontières dans la ville. Certains espaces sont perturbés par une mauvaise implantation du stationnement. La gestion du trafic conduit à transformer l'image historique originelle de ces espaces en une image routière, trop marquée par l'unique objectif circulatoire. La taille et l'implantation de la signalétique (bus, circulation de transit,...) et le marquage routier des chaussées brouillent l'authenticité des espaces historiques.

### L'affichage publicitaire

Les pignons aveugles disposés principalement aux carrefours sont convoités par les annonceurs publicitaires : l'effet induit de cet affichage est sans doute positif du point de vue économique, il l'est beaucoup moins quand à l'image de la ville. La Ville de Vincennes a d'ailleurs adopté un règlement local de publicité (Zone de Publicité Restreinte).

## Les enseignes commerciales et la publicité

Déjà évoquées, en ce qui concerne la perte de qualité qu'elles font subir aux façades vincennes, les enseignes commerciales et la publicité portent également atteinte au patrimoine paysager, d'autant que les rues commerçantes de l'hypercentre sont aussi les plus intéressantes du point de vue historique et paysager. Les enseignes nuisent au paysage par leur taille, par leur nombre et par leur position, encombrant les perspectives historiques (notamment avenue du Château). Les enseignes en potence, les enseignes drapeaux, viennent se superposer dans la vision perspective que l'on a des rues, dans une relation de cacophonie. Leur nombre s'oppose à leur lisibilité. Les tabacs, magasins de presse, collectionnent les publicités les plus proliférantes (la Française des Jeux,...). Une enseigne moins grande, mieux positionnée, arrangerait souvent beaucoup de choses.



*Un voisinage d'architectures difficile*



*Suppression de la clôture traditionnelle*

## V- LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Le vaste espace naturel du Bois de Vincennes (995 hectares), aux portes de la commune, représente un atout majeur pour la qualité de vie de la commune. La qualité environnementale de Vincennes vient de ce que la ville assure, par ses nombreux espaces verts publics et privés et le traitement de ses voiries publiques, la transition entre la zone naturelle du Bois et les zones urbaines. Une trame verte cohérente irrigue l'ensemble des quartiers. Constituée dès le percement des voies, elle est confirmée aujourd'hui par la politique des espaces verts de la Ville (entretien, taille, remplacement des sujets) même dans les rues de faible largeur.

Le prestige apporté par la présence du Château et du Bois de Vincennes est pour beaucoup dans la qualité architecturale et paysagère de la ville. Ce patrimoine confère à la commune une qualité de vie particulière.

La densité de l'habitat et la forte présence des dessertes par transports en commun est un facteur favorable à l'allègement de l'impact des circulations routières.

Vincennes semble à l'écart des principaux risques majeurs (risque sismique très faible ou négligeable, situation à l'écart des voies d'eau).

Sous le rapport de la qualité de l'air, la commune est bien sûr dépendante des mesures prises au niveau de l'agglomération parisienne pour la réduction des polluants. La désindustrialisation de Vincennes et de ses alentours, le recours aux chauffages électrique et au gaz ont réduit les émissions de poussière. La politique municipale et le P.L.U. y participent en prônant l'amélioration des transports publics aux dépens de l'automobile individuelle.

Les effets bénéfiques de l'arbre en ville :

L'arbre et en général tous les végétaux ont des effets positifs sur le climat local urbain (entretien de la fraîcheur en été, maintien d'un niveau d'hygrométrie dans l'univers urbain particulièrement sec des villes, assainissement de l'air...). Le végétal est généralement entretenu à Vincennes dans l'espace public et privé, comme un accompagnement qualitatif de l'habitat (notamment pavillonnaire). De ce point de vue, les mesures conservatoires de l'A.V.A.P. et la politique municipale réaffirmée sur les espaces publics contribuent à ce maintien de l'arbre en ville.

On peut noter un regain d'intérêt pour les nouveaux jardins en terrasse pris sur des toitures, mais aussi les techniques nouvelles de végétalisation des toitures-terrasse et des façades, qui multiplient les surfaces végétalisées.

La collecte des pluviales :

Bien que Vincennes reçoive une pluviométrie relativement faible de 500 mm/an, il ne faut pas écarter les aléas de fortes pluies d'orage extrêmement concentrées telles qu'elles peuvent se former à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne. Le mode d'occupation de l'espace et les formes d'habitat collectif interdisent généralement l'assainissement sur la parcelle. L'imperméabilisation générale des sols de la commune du fait du traitement des rues et de la forte emprise bâtie favorise la concentration et le rejet d'importants cubages. Quand au mode de collecte naturel du territoire par le ru de Montreuil qu'on a connu dans l'Histoire, vers l'Étang des Minimes, à moins d'un hypothétique rétablissement des fonctions traditionnelles de ce collecteur, il est aujourd'hui totalement abandonné. Le Bois de Vincennes comporte un certain nombre de ruisseaux et rigoles aménagés par Alphand sous le Second Empire, qui aboutissent aux 3 principaux lacs. La logique de ce réseau est à conserver.

Conservation des structures et des matériaux locaux :

Les restaurations de qualité prônent, quand cela est possible, la conservation la plus importante possible des structures anciennes, principe qui limite l'importation et le déplacement de matériaux neufs. Ainsi le plâtre présente l'avantage d'être toujours un matériau local de Vincennes.





# RAPPORT PROPOSITIONS



# VINCENNES

0 100m

- Site inscrit (servitude relative aux monuments et sites naturels )
- Monument historique classé ou inscrit (bâti)
- Monument historique classé ou inscrit (sol)
- Périmètre de protection relatif aux monuments historiques (500m)

Etude préalable à la réalisation d'une A.V.A.P.

## PLAN DES SERVITUDES PATRIMONIALES



Date : 05 décembre 2011

Enquêtes réalisées en février - avril 2010

Agence BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine-Urbanisme&Architecture  
8 rue de la Mare 75020 PARIS

Tel : 01 47 97 92 24  
Fax : 01 47 97 93 31

[bailly.leblanc@architecturesdupatrimoine.eu](mailto:bailly.leblanc@architecturesdupatrimoine.eu)

PACT Val de Marne      Tél : 01 43 97 89 94  
Architecture et Urbanisme      Fax : 01 43 97 89 99  
9,bis passage Dartois Bidot  
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES      [info@pact94.com](mailto:info@pact94.com)

## VI - ORIENTATIONS GENERALES ET PRINCIPES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

### 1 - Rappel des protections existantes

#### a) - Les protections du patrimoine architectural

Actuellement, Vincennes compte 3 édifices protégés au titre des Monuments Historiques, soit 1 édifice classé et 2 édifices inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Ces protections sont les suivantes :

- Le château de Vincennes et ses abords sont classés Monument Historique en quasi-totalité par arrêté du 19 octobre 1999, à l'exception des intérieurs du pavillon de l'Armurerie, du pavillon du Harnachement et du pavillon X ou 006, abords attenants du château situés sur les communes de Vincennes (Val-de-Marne) et de Paris (12<sup>e</sup>).

- L'Hôtel de Ville : Ses façades et toitures ainsi que certaines parties intérieures (halls d'entrée, Salle des Mariages et du Conseil, Salle des Fêtes et bureau du Premier adjoint au Maire), sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 décembre 1999. Le volume de l'escalier d'honneur, y compris la coupole et les portes d'accès à la Salle des Fêtes, ainsi que l'escalier secondaire Ouest ont été classés Monument Historique par arrêté du 26 septembre 2000.

- L'église Saint-Louis, après avoir été inscrite à l'I.S.M.H. en 1994, a été classée en totalité par arrêté du 10 septembre 1996. Son périmètre de 500 m porte sur une partie de la commune de Saint-Mandé voisine et une partie des 12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

Ces 3 édifices protégés disposent d'un périmètre d'abords de 500 m qui continue de porter au-delà des limites communales sur Paris et Saint-Mandé.

Le territoire de la commune de Vincennes est également concerné par la présence de trois périmètres de 500 m de protection d'abords de monuments présents sur des communes voisines :

- L'hospice Saint-Michel, sur la commune de Paris, inscrit à l'inventaire le 10 avril 1929 ;
- L'ancien studio Pathé-Albatros, sur la commune de Montreuil, inscrit à l'inventaire le 18 juillet 1997 ;
- L'ancienne fabrique de porcelaine Samson, sur la commune de Montreuil, inscrite à l'inventaire le 13 février 1999.

A la différence d'une Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P., n'aura pas pour effet de suspendre ces périmètres, à moins de mesures de Périmètre de Protection Modifié.

L'église Notre Dame, oeuvre néoclassique de Jean Baptiste Lesueur, est protégée par l'A.V.A.P., mais pourrait mériter d'être proposée à une inscription de classement I.S.M.H., cet édifice étant important pour l'histoire vincennoise et pour la qualité de son architecture intérieure.

#### b) - Les protections du patrimoine paysager

Les protections à l'inventaire des sites et monuments naturels sont les suivantes :

- Le Site inscrit des Franges du Bois, par arrêté du 16 décembre 1980. Il correspond à la partie Vincennoise de la zone retranchée du Bois. Il s'étend sur 4 zones distinctes sur plusieurs communes et concerne, sur la commune de Vincennes, 2 zones séparées (avenue des Minimes et avenue Foch).

- Le Site inscrit des Quartiers anciens, par arrêté du 28 janvier 1976, créé afin de conserver le caractère pittoresque du secteur central animé de la commune, correspondant à l'emprise de l'ancienne Basse-Cour et à l'ensemble formé par l'Hôtel de Ville et le Cours Marigny.

Ces protections au titre des sites sont suspendues par la création de l'A.V.A.P.

## 2- La prise en compte du Grenelle II de l'Environnement

A la suite du Grenelle Environnement, la Loi Grenelle II destinée à en mettre en pratique les décisions, a modifié profondément les modalités d'étude des dossiers de Z.P.P.A.U.P., transformés aujourd'hui en A.V.A.P.. Les principes des A.V.A.P. se doivent d'être cohérents avec les décisions à long terme prises en matière d'environnement et de développement durable, en particulier pour restaurer la biodiversité, comme la mise en place d'une trame verte et bleue et de schémas régionaux de cohérence écologique, et toutes interventions contribuant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique. Ceci approfondit, sous l'angle de la valorisation du patrimoine, les orientations prises par les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) institués lors de la création des Plans Locaux d'Urbanisme.

Le 12 juillet 2010 est parue une loi dite « Grenelle II de l'Environnement » remplaçant les Z.P.P.A.U.P. par les A.V.A.P. (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), suivie de la parution du décret d'application du 19 décembre 2011. Les études environnementales qui en sont la principale nouveauté portent sur les domaines suivants :

- Prise en compte des grandes orientations inscrites au P.A.D.D. du P.L.U. ;
- Etude des défauts d'isolation du bâti existant, ainsi que des moyens d'économiser l'énergie, et proposition de prescriptions et recommandations correspondantes ;
- Etude des problèmes que pose l'intégration des sources d'énergie renouvelable (panneaux solaires, principalement) et proposition de prescriptions et recommandations correspondantes.

Un cahier de recommandations illustré «Données environnementales»

Ces études environnementales spécifiques qui distinguent essentiellement une A.V.A.P. d'une Z.P.P.A.U.P. font l'objet d'un cahier de recommandations illustrés séparés du présent rapport, qui matérialise une partie importante des recherches que le chargé de mission a entreprises. Ce cahier comporte les chapitres suivants :

- Les objectifs de l'A.V.A.P.  
Les enjeux actuels  
Les qualités du bâti ancien, passerelle entre passé et avenir  
Le principe de reconversion et de recyclage du bâti
- Le potentiel du bâti ancien  
Ses qualités intrinsèques  
La performance des différents éléments du bâti  
La performance par une position contextuelle et un mode fonctionnel  
Son fonctionnement hygrométrique et thermique
- L'intervention sur le bâti ancien  
Isolation adaptée au bâti ancien (capacité d'isolation d'un matériau et coefficient de conductivité thermique, isolation par l'intérieur, vertus des isolants écologiques, traitement des menuiseries)  
Isolation des murs et isolation des toitures dans une perspective de développement durable  
Utilisation des énergies renouvelables en architecture  
Maîtrise de la chaleur, énergie solaire
- La préservation de l'environnement urbain et paysager  
Les aménagements soucieux de l'environnement  
L'implantation des systèmes d'énergies renouvelables dans le tissu urbain  
Principes de réglementation des dispositifs techniques en toiture
- Six cas d'étude  
L'application de ces principes à 6 cas de bâtis vincennois différents est enfin examinée.

Ces documents ont pour souci d'établir dans quelles mesures peuvent être conciliés à Vincennes, les objectifs de préservation du patrimoine et les nouvelles préoccupations environnementales.

Le règlement de l'A.V.A.P. de Vincennes prend en compte les préoccupations environnementales et en fait référence notamment dans les articles :

1.2 ; 2.2; 3.2: « règles générales, Les adjonctions et extensions»

- 9.4 : « L'évolution des toitures des édifices existants conservés»
- 10.6 : «L'entretien et la restauration des façades existantes conservées»
- 11.1 : «L'équipement technique des édifices existants conservés»
- 14.12; 14.13 «Aspect extérieur des constructions neuves hors équipement structurant.

### a) L'évaluation environnementale de l'A.V.A.P.

La problématique même d'une A.V.A.P. traitant de la conservation du patrimoine ancien offre de nombreux points de convergence avec la logique environnementale.

Dans son principe même, l'A.V.A.P. est favorable à des installations durables. Le bâti traditionnel de Vincennes représente de ce point de vue un potentiel à développer. La restauration et la mise en valeur du bâti existant des centres villes va dans le sens d'un développement économe, moins consommateur d'espace et d'infrastructures, privilégiant la réutilisation, en encourageant la réhabilitation du bâti ancien plutôt que la construction neuve,

Si la situation en secteur protégé (et à plus forte raison sur les édifices protégés qui disposent d'une réglementation spécifique) réduit les possibilités d'application des nouveaux dispositifs, il n'en est pas moins vrai que le bâti ancien et son urbanisme traditionnel présentent déjà par eux-mêmes un grand nombre de qualités environnementales :

- La situation même de Vincennes, ville dense et intégrée à la trame des transports en commun parisiens est un facteur positif.
- La densité de la ville en son centre, l'organisation compacte du bâti ancien, s'opposent aux déperditions de chaleur.
- Les matériaux traditionnels ont des caractéristiques thermiques et phoniques de bonne qualité et garanties par une mise en œuvre en masses épaisses ;
- Il s'agit de matériaux sains, exploités localement et dont le renouvellement ne consomme pas d'énergies fossiles.

### La chasse aux dénaturations

L'enquête de recensement sur le bâti patrimonial a permis de désigner un grand nombre de dénaturations et parmi celles-ci a désigné l'introduction d'un certain nombre de matériaux ou mises en œuvre qui ne vont pas dans le sens du développement durable : enduits étanches s'opposant à une bonne conservation des structures, matériaux toxiques ou dont la production est énergivore (ponts thermiques, etc...).

### L'encouragement à des dispositions isolantes

A l'inverse, le règlement de l'A.V.A.P. encourage la conservation ou la restitution d'ouvrages à bonnes caractéristiques environnementales :

- Contrevents et volets ;
- Position des végétaux.

### La nécessité d'une démarche environnementale

Demême que la restauration des bâtis anciens ou la construction neuve se dans des espaces protégés demandent d'observer une démarche patrimoniale, il convient d'y associer à présent une démarche environnementale. Celle-ci est ébauchée dans le cahier de recommandations d'approche environnementale :

- Prise de connaissance du contexte environnemental, environnement bâti, végétal, géomorphologie, hydrologie, ...

- Consultation des organismes spécialisés (site internet du Ministère de l'Équipement, CAUE, Agence de l'Énergie, Ademe, labels H.Q.E., (liste des organismes conseil, adresses), Agence locale de l'Énergie, M.V.E. «Maîtrisez Votre Énergie») qui ont pour but de délivrer des conseils aussi bien aux particuliers qu'aux maîtres d'ouvrage (notamment les collectivités et bailleurs sociaux) dans les domaines des économies d'énergie, de l'efficacité énergétique et du développement des énergies renouvelables.

- Les principes de développement durable font de plus en plus l'objet de salons et de foires où sont présentés des matériels conçus dans l'optique du développement durable, en constant renouvellement. De nombreux ouvrages paraissent en outre sur la question ;

- La base de données environnementales établie par l'association Vieilles Maisons Françaises (fiches du projet ATHE-BA et programme BATAN). Il s'agit d'une étude scientifique menée en collaboration avec le ministère du développement durable, Maisons Paysannes de France, le CETE de l'est, l'Ademe et l'Entpe. L'étude consiste à relever les consommations énergétiques en lien avec le comportement de la construction ancienne et celui des habitants, etc ;

- Analyse critique de l'état du bâti (thermo-photographie, recherche des points faibles, élimination des dénaturations).

Mais dans de nombreux cas, la démarche patrimoniale primera

Toutefois les principes de protection patrimoniale auront à prendre souvent le dessus sur les principes environnementaux dans les cas d'impossibilité d'isoler par l'extérieur ou par l'intérieur au risque de faire disparaître des éléments de qualité du bâti. Un même matériau ne sera pas admis dans certains types d'édifice, alors qu'il est légitime pour d'autres (ainsi la tuile mécanique et le ciment pour les bâtis du 20<sup>e</sup> siècle). Le patrimoine vincennois est très divers : chaque typologie appelle une mise en œuvre propre, qui ne sera pas toujours conciliable avec les normes environnementales.

Il n'est pas concevable d'adopter un quelconque règlement type conçu pour la construction neuve pour l'isolation du bâti ancien non standard par définition, d'autant que le bâti ancien a ses propres qualités thermiques et qu'il suffira sans doute d'énoncer un certain nombre de principes et précautions à prendre pour les enduits, pour les doublages, etc...

Le maintien de la qualité environnementale

Par sa proximité immédiate du Bois, la ville dispose d'un accès immédiat à un espace naturel de grande valeur, dont peu de communes de l'agglomération ont la chance de disposer. La valeur de la commune de Vincennes vient de ce qu'elle assure par ses espaces verts publics et privés ainsi que par le traitement de ses espaces publics une transition entre la zone naturelle du Bois et les zones urbaines denses. L'A.V.A.P. représente un outil de protection et de mise en valeur de ces caractéristiques paysagères favorables à une bonne qualité environnementale.

Le respect des entités de quartier, de leurs plantations publiques et privées, limitant les circulations de transit nuisantes priviliégiant les liaisons douces, sont un facteur également favorable à la qualité environnementale.

L'utilisation des nouvelles ressources d'énergie

Les différents types de sources d'énergie renouvelables disponibles peuvent être évoqués aujourd'hui en attendant de technologies toujours nouvelles en ce domaine :

- Panneaux photovoltaïques (capteurs solaires pour production d'électricité)  
Ils peuvent être installés sur les terrasses des combles à la Mansart ou sur les toits, généralement en zinc, des immeubles à toiture plate, donc invisibles depuis l'espace public ;
- Capteurs solaires pour production d'eau chaude sanitaire ;
- Les éoliennes individuelles et collectives, mais dont l'implantation à Vincennes n'est pas aisée ;
- Les climatiseurs extérieurs et les pompes à chaleur ;
- La géothermie et les puits canadiens.

b) La convergence des orientations du P.A.D.D. du P.L.U. et de l'A.V.A.P

Les prescriptions d'une A.V.A.P. doivent être conformes aux orientations édictées par le Plan Local d'Urbanisme dans son P.A.D.D.. Si l'A.V.A.P. ne traite que de celles qui concernent la protection des qualités patrimoniales, paysagères, environnementales de la ville, elle en approfondit toutefois les directives.

Le maintien des équilibres

Les mesures de protections de l'A.V.A.P. portant sur un nombre important d'édifices patrimoniaux sont de nature à modérer la très forte pression foncière en évitant la densification de l'espace bâti. Les principes conservatoires inscrits dans l'A.V.A.P. pour le maintien des ambiances de quartiers concourent au maintien des équilibres, conformément aux orientations générales du P.A.D.D. du P.L.U.

Préserver la diversité des formes urbaines et conforter la diversité de l'habitat

La diversité des formes urbaines et des architectures est une donnée essentielle de la ville qui est à préserver en tant que telle, conformément aux orientations générales du P.A.D.D. du P.L.U. qui a reconnu comme une spécificité vincennoise positive cette profonde hétérogénéité du paysage urbain. Les mesures de protection patrimoniales de l'A.V.A.P. sont de nature à assurer le maintien d'une certaine diversité de l'habitat en le réhabilitant plutôt qu'en le reconstruisant.

Maintenir la vitalité commerciale et touristique

La gestion par l'A.V.A.P. du patrimoine bâti et des espaces de qualité doit concourir à la vitalité commerciale et touristique de Vincennes, principe qui est inscrit comme orientation générale au P.A.D.D. du P.L.U.

La recherche d'une amélioration de la qualité paysagère dans le quartier du Vieux Vincennes, quartier le plus commercial est un facteur non négligeable de relance de l'hypercentre. Un des objectifs majeur étant l'élimination de la vacance, la réappropriation par l'habitat des étages situés au-dessus des commerces doit avoir une répercussion démographique, confortant la clientèle des commerces, comme elle est nécessaire à l'entretien du bâti.

La qualité des devantures commerciales, leur bonne insertion dans l'immeuble et dans la rue, sont un point essentiel de l'amélioration du paysage urbain. C'est dans ce but que la Ville de Vincennes a institué en 2007 un règlement des devantures commerciales.

Le règlement spécifique des devantures commerciales, des enseignes et des terrasses a été intégré in extenso dans le règlement de l'A.V.A.P..

Le développement touristique est un autre objectif auquel l'A.V.A.P. apporte son concours. Les circuits de découverte du patrimoine édités en 2006 par la Ville de Vincennes montrent qu'en ce domaine l'attractivité ne doit pas être focalisée seulement sur le Château, mais que la ville constitue par elle-même un objet touristique important. La mise en valeur du patrimoine par des restaurations bien encadrées accroît chaque jour l'intérêt des 7 quartiers proposés à la découverte par les Parcours du Patrimoine.

Améliorer les espaces publics

L'A.V.A.P. prône la mise en valeur des espaces publics et de leurs trames vertes, la préservation des espaces d'aération du tissu urbain. Elle reconnaît l'intérêt particulier d'espaces publics dont l'amélioration est souhaitable, comme la place Diderot ou la nécessité d'améliorer l'interface entre le château et la ville.

Rechercher une plus grande qualité environnementale

L'A.V.A.P. contribue aux orientations du P.A.D.D. et les affine du point de vue qualitatif concernant :

- l'amélioration de la qualité des paysages (espaces verts publics et privés, plantation d'arbres d'alignement),
- l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable (règlement des devantures commerciales, ...),
- mise en valeur architecturale.



### 3 - Le projet de délimitation de l'A.V.A.P.

Au cours de la phase d'élaboration de l'A.V.A.P., la municipalité de Vincennes a affirmé son souhait d'assurer un encadrement fort de son patrimoine bâti et paysager. La restauration et la mise en valeur de ce patrimoine représente un enjeu important à Vincennes, ville au tissu dense et au patrimoine varié, faisant l'objet d'une forte pression immobilière.

Le principe d'une délimitation s'appuie sur la localisation des éléments patrimoniaux recensés :

- Les unités cohérentes bâties (continuités de bâtis de qualité) ;
- Les unités cohérentes paysagères (parvis, perspectives, parcs et rues plantées).

Elle tient compte :

- des vues monumentales et paysagères ;
- de la densité des points patrimoniaux repérés, notamment dans la classe des bâtis ayant un intérêt « certains », densité patrimoniale qui constitue la qualité des abords autour des éléments « Majeurs » ;
- elle reconnaît la qualité particulière des espaces urbains (les voies importantes pour l'histoire de la ville, les espaces en contact avec des unités paysagères végétales et les voies qui sont liées à des ensembles bâtis homogènes (rues pavillonnaires homogènes, rues cohérentes d'immeubles haussmanniens).
- elle s'arrête, à l'inverse, là où domine l'hétérogène. Notamment sont écartés les quartiers situés près des limites communales nord et l'extrémité est de la commune.

Il était dès le départ implicite d'y inscrire les unités historiques du Vieux Vincennes correspondant à l'ancienne Basse Cour et à la rue de Fontenay, ainsi que le lotissement de la frange du Bois.

Le choix d'assurer une protection forte et étendue, que le P.L.U. n'est pas en mesure d'apporter, a conduit à une délimitation large intégrant :

- les quartiers ouest et nord aux bâtis très cohérents ;
- le secteur Belfort-Fraternité (pour la qualité de son lotissement de maisons) ;
- le sol de la place Diderot et ses abords immédiats (pôle de quartier secondaire du quartier nord-est à valoriser).

Le château et l'église Saint-Louis ont été intégrés à l'A.V.A.P., par souci de cohérence.

Après la présentation au comité de pilotage de deux hypothèses de périmètre haute et basse, celui-ci s'est prononcé pour une aire étendue de 125,9 hectares. Ce chiffre est à comparer avec celui de 139,3 hectares des anciennes zones d'abords de monuments historiques sur la commune (périmètres de 500 m.).

La baisse d'intérêt patrimonial entre l'avenue de la République et la rue Victor Basch a conduit à une délimitation multi-site, le quartier ouest se trouvant détaché de la zone principale du centre. Du point de vue réglementaire il s'agit d'une zone unique disposant d'un seul corps de règles, afin de faciliter son application, même si cette zone se présente sous deux aires topographiquement distinctes.

En revanche les éléments de patrimoine trop isolés, qui ont été laissés hors délimitation, peuvent être régis au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme par le P.L.U., mais y disposeront d'une réglementation plus faible que par l'A.V.A.P.. L'Architecte des Bâtiments de France notamment ne peut plus s'opposer à la pose de dispositifs d'isolation et panneaux photovoltaïques sur ces édifices étoilés au P.L.U.. Il est donc nécessaire de renforcer leur réglementation actuelle, l'A.V.A.P. permettant une protection plus efficace.

Les éléments déjà protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme dans l'actuel P.L.U. et situés dans le périmètre de l'A.V.A.P., ont été repris, complétés et détaillés dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et ont reçu de ce fait des prescriptions réglementaires particulières dont ils ne disposaient pas précédemment. Ainsi l'A.V.A.P. complète le P.L.U..

En ce qui concerne les édifices protégés de la commune de Montreuil (l'ancien studio Pathé-Albatros et l'ancienne fabrique de porcelaine Samson) dont le périmètre porte sur Vincennes, l'Architecte des Bâtiments de France créera un Périmètre de Protection Modifié.

#### L'examen des protections architecturales

Les éléments de patrimoine recensés ont été examinés au cours de séances de travail avec les services de la Ville. Cet examen a conduit à des modifications du niveau de valeur architecturale :

- à 69 suppressions ;
- à 85 changements de classe (dont 21 rabaissés de « Certain » en « Local » et 64 relevés de « Local » en « Certain ») ;
- à l'ajout de 33 protections supplémentaires.

Le nombre d'éléments patrimoniaux ayant fait l'objet d'une fiche dans la base de données s'élève à 1043. Mais le choix de la délimitation a permis d'inclure 923 de ces éléments et a rejeté en dehors de l'A.V.A.P. 120 éléments patrimoniaux plus dispersés.

#### Les Zones de Publicité Restreinte

Bien qu'en principe toute publicité soit interdite sur un monument historique et à moins de 100 mètres en covisibilité avec celui-ci, la Ville de Vincennes s'est dotée, par arrêté municipal du 13 juillet 2010, de trois Zones de Publicité Restreinte en application de la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

Elle comporte trois secteurs :

- la Z.P.R.1 couvre les secteurs à valeur patrimoniale du point de vue de l'architecture et des paysages (franges du Bois et abords immédiats) ;
- la Z.P.R. couvre les secteurs patrimoniaux qui méritent une protection renforcée au regard de leur importance urbaine (centre ville) ;
- la Z.P.R.3 concerne tout le territoire en dehors des ZPR 1 et ZPR2.

#### Le Règlement relatifs aux devantures commerciales

Il comprend :

- des règles générales concernant l'aménagement ou la conservation des éléments commerciaux ou d'activités existants à caractère patrimonial (implantation, composition, insertion dans l'immeuble, maintien d'accès indépendant aux étages) ;
- des règles d'implantation par rapport à l'espace public et à la (ou les) façades où s'inscrivent ces activités ;
- des règles concernant les divers types de devantures ;
- des règles concernant les enseignes, les stores et les systèmes d'occultation des vitrines ;
- des règles concernant les couleurs ;
- des règles concernant l'éclairage ;
- des règles concernant les aménagements de terrasses et le mobilier.

## 4 - Principes de protection proposés

L'objectif du législateur en 1983, lors de la création des Z.P.P.A.U.P. (remplacées en juillet 2010 par les A.V.A.P.) a été de « réglementer la protection du patrimoine » ; la procédure concerne le registre de l'urbanisme réglementaire.

La mise en valeur du patrimoine est du ressort des opérations publiques ou privées de restauration et d'aménagement et appartient donc au registre de l'urbanisme opérationnel. Il n'a pas été assigné à une A.V.A.P. la tâche de fabriquer de l'urbain ou de programmer le développement : cet objectif est réservé au P.L.U..

L'A.V.A.P. est une servitude d'utilité publique (au même titre que les sites ou les périmètres de protection M.H.) et non un plan d'urbanisme (comme les P.L.U. ou les P.S.M.V.) ou d'embellissement.

Même si cette servitude a pour effet d'encadrer le développement ou le renouvellement urbain, elle ne peut le faire qu'en référence au « patrimoine », au titre de la protection du patrimoine.

Un règlement dont les corps de règles sont rédigés en fonction des éléments patrimoniaux répertoriés et de leurs contextes

L'organisation du règlement qui est ici proposée permet une simplification des procédures d'instruction. En effet plutôt qu'un règlement complexe spécifique à chaque secteur particulier, les corps de règles doivent davantage être spécifiques à la nature et à l'intérêt de l'élément patrimonial relevé et repéré sur le plan selon la légende de couleur.

Il y a tout avantage à traiter de façon particulière chaque élément patrimonial selon sa nature (bâtie ou paysagère), son niveau de qualité patrimoniale et sa position vis-à-vis de son contexte.

Dans le règlement, sont édictées des prescriptions juridiquement opposables au tiers pour chaque élément de patrimoine préservé : c'est la notion de « protection directe » qui s'applique :

- selon le type d'élément de patrimoine : bâti, naturel, etc
- selon les risques d'évolution de ce patrimoine :
  - contre sa disparition (démolition du bâti, d'espaces verts, etc)
  - contre les altérations, les dénaturations
  - mais, tenant compte de l'adaptation nécessaire à la vie contemporaine, aux changements d'affectation, etc
- selon le degré d'intérêt patrimonial par exemple, en ce qui concerne le bâti :
  - majeur : légende colorée noire
  - certain : légende colorée rouge
  - local : légende colorée orange
  - sans : légende colorée gris bleuté

Dans le règlement, sont édictées également des prescriptions juridiquement opposables au tiers concernant l'évolution des proches abords de chacun des éléments patrimoniaux : c'est la notion de « protection indirecte ».

Des prescriptions sont destinées à éviter les dénaturations dans les cas de :

- Construction neuve
- D'aménagement d'espace

Des prescriptions sont destinées à encadrer l'intervention sur les abords des éléments patrimoniaux (notion de bon voisinage) en fonction. Pour le bâti, il s'agit :

- du terrain d'assiette
- des terrains voisins (à côté, en face)
- de l'espace urbain qui le devance
- de l'îlot dans lequel il se situe, par exemple

Pour les espaces urbains et le paysage, il s'agit :

- des rives de l'espace : homogénéité ou non du bâti, des clôtures
- de l'ensemble urbain, des entités patrimoniales particulières (notion de co-sensibilité)
- ou de l'environnement immédiat des éléments végétaux

Rappelons que le règlement spécifique de l'A.V.A.P. se superpose à celui du P.L.U. et que les monuments protégés au titre des monuments historiques font l'objet d'une réglementation à part.

Les articles du règlement opposables au tiers sont accompagnés, sur la page de gauche en vis en vis, de recommandations illustrées qui en expliquent le sens.

## a) - Principes de préservation du patrimoine architectural

Si l'instauration d'une A.V.A.P. a peu d'incidence directe sur les protections déjà existantes au titre des Monuments Historiques (classement ou inscription à l'Inventaire Supplémentaire) et des Sites classés, il en est tout autrement de la protection des sites inscrits dont la création de l'A.V.A.P. a pour effet de suspendre les servitudes. Contrairement aux Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. n'a pas pour effet de modifier les périmètres arbitraires de 500 m de rayon aux abords des édifices classés et inscrits, qui restent donc valides.

La création d'une A.V.A.P., soit d'une A.V.A.P. nouvelle, soit par transformation d'une Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P., a pour effet de suspendre l'application des abords des monuments historiques, mais cette suspension n'intervient désormais, contrairement à la Z.P.P.A.U.P., que sur le territoire de l'A.V.A.P. qu'il s'agisse des abords des monuments historiques appartenant à son périmètre ou des parties d'abords de monuments historiques extérieurs au périmètre de l'A.V.A.P. mais concernant ce dernier.

Il peut être envisagé de conduire une démarche de périmètre de protection modifié pour réduire les abords au seul périmètre de l'A.V.A.P..

L'inventaire et les analyses architecturales menés lors de cette étude ont montré, qu'outre les monuments historiques classés et inscrits, le patrimoine architectural vincennois comporte 226 éléments d'intérêt majeur et d'intérêt certain (soit 24 %) et 695 édifices simples (soit 75 %), représentatifs de la culture architecturale, locale et traditionnelle, non protégés au titre des M.H. La grande majorité de ces éléments du patrimoine architectural ne comptent que par leur conjonction géographique, associée au patrimoine urbain (trames viaire et parcellaire) correspondant à l'histoire urbaine de la ville et composant avec les espaces urbains, l'essentiel du paysage urbain de Vincennes.

1°) La préservation du patrimoine architectural vincennois signifie donc la conservation, l'entretien ou la restauration de l'ensemble de ces éléments. La définition d'un périmètre pour une zone de protection de ce patrimoine doit donc, a priori, englober géographiquement l'ensemble de ces éléments à l'intérieur de ses limites. Toutefois, lorsque certains éléments patrimoniaux sont isolés, pour éviter d'étendre démesurément le périmètre de l'A.V.A.P., il a été jugé préférable de les protéger par d'autres outils de préservation du patrimoine que l'A.V.A.P. tels que le P.L.U., à l'aide de l'article L.123-1-7° du code de l'Urbanisme.

Ainsi le périmètre de l'A.V.A.P. s'appuie-t-il sur les délimitations suivantes :

Il comprend deux périmètres distincts :

- Un premier périmètre principal, concernant le centre et des prolongements pavillonnaires, de 109,8 hectares, comprend le Château, le quartier du Petit Parc, le Vieux Vincennes, la zone retranchée du Bois, la rue de Fontenay entre les rues de Belfort et Emile Dequen, les quartiers situés entre les rues de Fontenay et Diderot, jusqu'à la place Diderot incluse, le quartier Crébillon-Strasbourg-Mirabeau au nord, le quartier situé entre la rue de Belfort et la rue de Montreuil, et le quartier situé entre l'avenue de la République et la rue de Montreuil ;

- Un second périmètre secondaire à l'ouest de la commune, de 15,3 hectares, entre la rue Victor Basch et l'église Saint-Louis.

- Ces deux périmètres, totalisant 125,1 hectares, constituent cependant une seule et même zone de l'A.V.A.P. à laquelle s'applique un seul et même règlement.

2°) Toute disparition d'un de ces éléments ou l'altération de sa qualité architecturale par une transformation inadaptée, porte ainsi atteinte au capital patrimonial global de la ville. Il est donc nécessaire, au sein de l'aire de mise en valeur, de désigner individuellement chaque élément patrimonial qui mérite d'être conservé (dont la démolition ou la disparition doit être interdite) et, autant que de besoin, restauré dans les règles de l'art.

3°) Ces règles méritent d'être rappelées et explicitées car les analyses architecturales ont montré que les techniques anciennes traditionnelles, semblent souvent oubliées au profit de modes (mise à nu systématique des moellons, par exemple) ou insuffisamment suivies, tant par les professionnels du bâtiment que par les bricoleurs.

4°) Toutefois, il convient aussi de prendre en compte dans ces règles, des adaptations indispensables du patrimoine aux besoins de la vie contemporaine, que ce soit par des interventions ponctuelles, légères (changement de menuiserie, création d'un nouveau percement, réfection de devanture...), ou plus conséquentes, y compris des extensions architecturales (garage, annexes...). Dans ces cas, les travaux doivent assurer une insertion harmonieuse d'éléments ou de composants modernes à la composition architecturale originelle. Il en est de même du bâti obsolète du tissu urbain, dont certaines parties doivent être renouvelées.

5°) Mais, pour cela il faut tenir compte de l'intérêt patrimonial que présente chaque élément, qu'il s'agisse d'un élément du patrimoine architectural, urbain ou paysager. Ainsi, par exemple, le patrimoine architectural vincennois ayant été analysé et classé en trois catégories selon son degré d'intérêt patrimonial, l'adaptation du bâti existant à la fonction nouvelle ou, réciproquement, de la fonction nouvelle au bâti existant, mérite d'être traitée différemment dans le règlement.

6°) De plus, le périmètre de l'A.V.A.P., incluant l'ensemble des éléments patrimoniaux, englobe également en son sein des constructions, des espaces, ou des parties de tissu urbain sans intérêt patrimonial. Le règlement de l'A.V.A.P. doit donc aussi traiter des constructions neuves et des aménagements nouveaux qui seront nécessaires en remplacement éventuel de ces parties de la future aire de protection.

7°) Enfin, comme pour les monuments, les abords des éléments patrimoniaux préservés sont aussi à prendre en compte : le règlement de l'aire de protection doit donc donner des orientations concernant l'environnement urbain, architectural ou paysager de ces éléments (les constructions nouvelles, les aménagements des espaces libres privés ou publics au voisinage direct de ces éléments). Une définition a été donnée pour l'application de ces relations de bon voisinage ainsi que pour les relations de co-visibilité et de co-sensibilité.

## Principes de préservation du patrimoine urbain

Le patrimoine urbain est essentiellement constitué des trames viaires et parcellaires anciennes, de l'implantation des constructions sur ces terrains, des aménagements et équipements collectifs, historiques.

Les analyses architecturales n'ont pas toujours reconnu de valeur patrimoniale aux constructions anciennes trop dénaturées par des transformations successives ou aux constructions du 20<sup>e</sup> siècle d'un intérêt architectural mineur. Toutefois, les terrains qui les supportent ont conservé le parcellaire ancien et les voies qui les desservent, leur gabarit. Il est donc souhaitable que le périmètre de l'A.V.A.P. englobe également dans ses limites ces ensembles.

1°) En ce qui concerne la trame parcellaire, il est évident que tout remembrement, division ou regroupement foncier, perturbe et efface progressivement le tracé foncier ancien (formes et dimensions des terrains), base fondamentale du rythme urbain, historique, spécifique de la ville. Si peu de moyens juridiques permettent de préserver ces découpages anciens, le règlement de l'A.V.A.P. peut néanmoins imposer que l'on en préserve au moins les traces : l'expression du rythme parcellaire lors des regroupements ou l'unité architecturale des bâtiments et l'unité paysagère des espaces (cour commune), dans le cas de divisions.

2°) En ce qui concerne la trame viaire, les alignements traditionnels et le traitement des voies et espaces urbains, il est plus aisé à la Ville d'intervenir, puisqu'il s'agit majoritairement du domaine public. La préservation des alignements anciens est essentielle pour la protection du patrimoine ; ils sont le support des continuités de façades, fronts de rue et de places ou le support des clôtures anciennes ou traditionnelles. Les moyens réglementaires pour préserver les alignements anciens sont multiples : A.V.A.P. et P.L.U. ; les deux documents sont cohérents entre eux sur ce point.

3°) Il en est de même de l'implantation des constructions nouvelles (en continuité d'alignement, en retrait, sur mitoyen...) ; P.L.U. et A.V.A.P. doivent, en fonction des différentes zones ou secteurs correspondant aux différentes entités patrimoniales, définir les règles à partir de caractéristiques dominantes des types d'implantation des constructions anciennes existantes.

La spécificité du patrimoine urbain vincennois réside aussi dans la présence régulière de clôtures, murs ou grilles de fer forgé sur muret, qui assurent la continuité bâtie ou le partage entre domaine public et domaine privé. Celles-ci doivent donc aussi être conservées, autant que possible, et restaurées. Il y a donc nécessité, au sein de la zone de protection, de les désigner individuellement parmi les éléments patrimoniaux qui méritent d'être conservés, dont la démolition doit, en conséquence, être interdite.

Un secteur réglementaire particulier a néanmoins été instauré pour prendre en compte l'homogénéité urbaine et architecturale des constructions de l'avenue de Paris et de l'avenue du Général de Gaulle face au château.

## Principes de préservation du patrimoine paysager

Sur le territoire communal de Vincennes plusieurs types de paysage de qualité sont à préserver :

- un paysage urbain de centre-ville,
- un ensemble de vues permettant d'apprécier des cohérences ou des particularités de la scénographie urbaine historique de la ville.

## 5 – Propositions de mise en valeur

Au-delà de la simple protection passive que procure l'A.V.A.P., le moyen le plus efficace pour préserver le patrimoine est de le restaurer autant que de besoin et de le maintenir occupé ; son utilité étant le garant de la nécessaire surveillance de son état et de son entretien. Des actions peuvent concourir à sa mise en valeur. Souvent une incitation politique et financière est mieux perçue qu'une réglementation supplémentaire ; la mise en oeuvre conjointe des deux moyens offre, par contre, de plus grandes garanties de réussite.

### Les O.P.A.H. et la campagne de ravalement

La restauration des constructions anciennes destinées à l'habitation peut être subventionnée par l'A.N.A.H. dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).

Des aides de la Ville pour les ravalements, souvent conjointes aux O.P.A.H., appuient ces actions.

D'ores et déjà la Ville de Vincennes a lancé une 1<sup>ère</sup> O.P.A.H. (OPAH Vincennes Ouest), menée de 2003 à 2006. Une nouvelle OPAH Centre ancien a été menée de 2007 à 2012.

Parallèlement, imposer un ravalement régulier systématique des façades avec une aide incitative accordée aux propriétaires entrepreneurs par la Ville et par l'A.N.A.H. est souvent une action bien accueillie et efficace dans le temps tant pour la qualité du patrimoine que pour la qualité de l'habitat.

En 2007, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer une campagne de ravalement (rendue obligatoire par arrêté préfectoral du 6 août 2007, qui a débuté effectivement en 2008), et a mis en place des aides au ravalement.

Rappelons que lorsque l'A.V.A.P. est créée, les restaurations d'édifices dont la conservation est imposée par son règlement, peuvent bénéficier :

- d'une défiscalisation possible dans le cadre d'opérations Loi Malraux. Le dispositif Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles en non meublé, pendant 6 ans, une fois la restauration achevée. L'opération de restauration doit être réalisée soit à l'initiative d'un ou à l'initiative collective de plusieurs propriétaires de l'immeuble réunis en une association foncière urbaine (AFU) ou par une collectivité publique, un organisme chargé par cette dernière de l'opération et répondant à certaines conditions définies par le code général des impôts (une société d'économie mixte ou un établissement public d'aménagement, par exemple). L'opération doit aboutir à une restauration complète de l'immeuble bâti (intérieur et extérieur). Les travaux qui ne permettent qu'une restauration partielle sont exclus. Mais il n'est pas nécessaire pour autant que ces travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, si certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.
- d'une défiscalisation Fondation du Patrimoine. L'attribution du label de la Fondation permet au propriétaire de bénéficier, après avis favorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, de déductions fiscales incitatives pour les travaux extérieurs (façades, toitures, huisseries...). Trois conditions doivent être préalablement satisfaites : intérêt patrimonial du bâtiment, ce qui est le cas pour les immeubles désignés par l'A.V.A.P., qualité du projet de restauration, visibilité de l'essentiel de l'immeuble depuis la voie publique (sans obligation de visite).

La règle du jeu pour bénéficier de ces subventions étant naturellement de respecter à la lettre le règlement de l'A.V.A.P.. Une aide complémentaire peut également être accordée aux particuliers par la Fondation du Patrimoine pour les restaurations privées, les bâtiments inscrits dans l'A.V.A.P. bénéficiant d'une attribution prioritaire de ces subventions.

## Action devantures et enseignes avec encadrement réglementaire (FISAC)

Il en est de même pour les commerces et d'autant plus que la réfection des devantures a un rythme beaucoup plus rapide que celui des ravalements ; imposer une réfection régulière des devantures et des enseignes, avec une aide incitative accordée aux commerçants entrepreneurs est donc une action également bien accueillie et aussi efficace dans le temps tant pour la qualité du patrimoine que pour le développement de l'attractivité commerciale de la Ville. N'oublions pas que le but est aussi de rendre homogène l'architecture des façades de la toiture jusqu'au trottoir. Cette aide apportée par la Ville, par exemple dans le cadre d'une opération de redynamisation du centre-ville, peut être abondée par le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (F.I.S.A.C.). Même remarque que précédemment sur les conditions d'attribution de ces subventions.

## Règlement des devantures commerciales

L'objectif de ce document est d'encadrer l'aménagement réalisé sur les façades des commerces. Ce règlement indique toutes les préconisations à respecter concernant la composition et l'aspect des devantures (forme, matériaux, couleurs...) et leurs accessoires (systèmes de protection et de fermeture, stores, éclairage, enseignes, lettrage, parasols...). La charte existant avant la création de l'A.V.A.P. a été intégrée en annexe du règlement de celle-ci, afin de la rendre opposable.

## L'Agenda 21

Dans le cadre de sa démarche environnementale, la Ville de Vincennes a souhaité prendre en compte tous les champs du développement durable, et mobiliser tous les acteurs du territoire en adoptant en 2010 un Agenda 21. L'Agenda 21 se matérialise par un document stratégique, fondé sur un diagnostic identifiant les enjeux du territoire en termes de développement durable. Il établit un programme d'action périodiquement évalué et mis à jour, qui comprend des propositions touchant l'environnement, l'économie et le social, les domaines des transports, de l'énergie, de l'habitat, de la qualité de vie... Ses actions concernent :

- l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments municipaux existants et en projet ;
- faciliter les déplacements doux ;
- oeuvrer en faveur de la biodiversité ;
- l'ouverture d'une Maison de la solidarité, projets à destination des associations ;
- la mise en place d'un plan de prévention du bruit et d'alerte aux pics de pollution ;
- des événements concernant le développement durable, l'éducation.

## La mise en place d'un budget de publication et d'information sur le patrimoine

Que ce soit avec ou sans la mise en œuvre d'opérations ou de moyens réglementaires décrits précédemment, la mise en valeur du patrimoine est une affaire de culture partagée par l'ensemble des vincennois. Il importe donc que parallèlement à l'élaboration de la présente A.V.A.P. qui en fournit l'occasion, puis dans le cadre de son application, un effort important soit consenti à la communication sur les spécificités du patrimoine vincennois, les façons de l'entretenir et les manières de le mettre en valeur.

Il convient de rappeler que dans le cadre de la concertation sur l'élaboration de l'A.V.A.P., nécessaire et imposée par le Code de l'Urbanisme, cette communication a été engagée : des panneaux d'exposition et une réunion publique d'information ont été présentés en fin d'année 2011, ainsi que des articles dans le Bulletin Municipal et sur le site internet de la Ville.

## La mise en place d'un conseil architectural

Même si la communication écrite et illustrée est indispensable, la meilleure façon de convaincre les propriétaires demeure encore le contact direct. Dans le cadre d'une O.P.A.H. ou d'une opération de redynamisation du commerce de centre-ville, une équipe d'animation des opérations peut être mise en place et financée pour partie par l'A.N.A.H. et par le F.I.S.A.C. ; elle peut comprendre un Architecte du Patrimoine qui est le mieux à même de prodiguer de tels conseils pour la restauration du patrimoine.

De nombreuses expériences montrent l'intérêt qu'il y aurait à mettre en place un conseil d'architecture pour la surveillance des permis de construire et autorisations de travaux : cette personne compétente, peut être présente sur le terrain, elle sillonne le territoire couvert par l'A.V.A.P., visite les chantiers, contrôle la conformité des autorisations administratives accordées aux travaux en cours.

De plus, la gestion des autorisations de travaux sera facilitée par la consultation de la couche patrimoniale du S.I.G. réalisée dans le cadre de la présente étude et déposée au service Urbanisme de la Ville et au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne.

## 6 - Le règlement

Il se présente sous la forme de prescriptions réglementaires opposables au tiers disposées en pages impaires et accompagnées d'illustrations et recommandations architecturales en pages paires, soit en vis à vis, pour permettre la meilleure compréhension et en expliquer le sens.

Après une partie de définitions, un premier chapitre concerne les règles générales applicables au patrimoine bâti, au patrimoine non bâti et aux relations de co-sensibilité. Une seconde partie est consacrée plus particulièrement aux projets architecturaux concernant la mise en valeur du patrimoine bâti existant, la construction neuve, aux règles concernant les clôtures et enfin les devantures et les aménagements commerciaux.

### L'objet du règlement

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein de l'A.V.A.P, la grande qualité et la diversité du patrimoine vincennois imposent une « démarche patrimoniale ». En effet, le seul moyen d'atteindre l'objectif de la mise en valeur du patrimoine à préserver est de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux suivants, sur lesquels s'appuie la règle du jeu commune définie dans le règlement joint :

- connaître l'histoire et l'architecture du lieu d'intervention ;
- entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec le maximum de rigueur archéologique ;
- conserver le maximum de son authenticité ;
- permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales en harmonie avec l'environnement existant.

Cette authenticité étant le meilleur garant de la qualité architecturale et de la valeur historique de l'édifice et de la ville.

De même une démarche patrimoniale doit aider à la promotion d'une architecture contemporaine qui participe à la dimension qualitative du paysage urbain vincennois. La connaissance historique, urbanistique et architecturale du milieu où s'insère le projet est le meilleur support à la création.

Le cahier de prescriptions réglementaires joint au dossier s'entend autant comme un guide pour la conception architecturale, la réhabilitation ou la démolition des immeubles anciens, la réfection de devantures commerciales, que comme une base d'appréciation commune entre l'État et la Ville pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappelons que le règlement spécifique de l'A.V.A.P. se superpose à celui du P.L.U. et que les monuments protégés au titre des monuments historiques font l'objet d'une réglementation à part.



# ANNEXES

## Annexe 1 - L'inventaire du patrimoine

La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural de Vincennes ne peut être assurée qu'à la suite d'un travail de recensement portant sur l'ensemble de la commune. Cet inventaire précis doit être réalisé suivant certaines méthodes, d'autant que ce travail a dû se plier à la logique de l'outil informatique, indispensable pour porter un diagnostic technique sur chacun des éléments constitutifs du patrimoine.

L'exposé de ces méthodes figure ci-après

### 1 - La méthode d'inventaire

Les enquêtes de terrain sont indispensables pour le repérage précis destiné à dresser l'inventaire rigoureux des éléments et ensembles constitutifs du patrimoine de la commune (monuments et édifices historiques ou d'architecture spécifique, entités patrimoniales, ensembles urbains homogènes, aménagements urbains spécifiques).

Toutefois, elles doivent être préparées à l'avance sous deux formes : une fiche d'enquête de terrain, un lexique donnant avec précision l'interprétation juste du vocabulaire employé pour les descriptions architecturales.

### 2 - La fiche d'inventaire et son lexique

La fiche d'enquête de terrain :

Avant l'enquête une fiche descriptive a été mise au point pour permettre l'enregistrement manuel des renseignements sur le terrain. Une fiche de ce type a été ouverte pour tout corps de bâtiment clairement individualisé et éventuellement pour certains éléments intéressants de dimension mineure (pavillon de jardin).

Cette fiche comporte les différentes sections suivantes permettant la localisation, la désignation du bâtiment ou de l'édifice, sa description, son historique et son évaluation patrimoniale. Elle comporte donc les indications suivantes partagées en sept rubriques :

#### 1) l'identification : localisation et désignation :

- la référence cadastrale : le bâtiment est repéré par la section cadastrale et le (ou les) numéro (s) de parcelle tels qu'ils figurent au cadastre actuel,
- l'adresse viaire,
- l'appellation ou le surnom de l'édifice (au sens de l'Inventaire Général de la Culture),
- le code « bâtiment » sur une même parcelle, par exemple «A» désigne le logis ou bâtiment principal, «B» une annexe, etc...

#### 2) description générale :

- l'appellation du bâtiment,
- sa nature,
- la fonction du bâtiment : on a indiqué si le bâtiment est consacré entièrement à la fonction d'habitat, ou si la fonction est mixte, associant une fonction économique ou d'annexe,
- le nombre d'étages et de combles.

#### 3) description de la toiture :

- le volume de toit,
- les matériaux de couverture,
- les détails et éléments de qualité de la toiture,
- les facteurs ou éléments causant une dénaturation de la toiture.

#### 4) description de la façade :

- les matériaux de structure,
- les matériaux de revêtement,
- les détails et éléments de qualité de la façade,
- les facteurs ou éléments causant une dénaturation de la façade.

#### 5) historique :

- la compatibilité avec le cadastre napoléonien.

#### 6) datation :

- la date portée (inscrite dans le décor du bâtiment quand elle existe),
- la datation par source notée sur les plans, gravures, peintures, photographies d'époque),
- la datation dominante, notée de visu selon l'appréciation de l'enquêteur qualifié.

#### 7) bilan d'évaluation patrimoniale :

- l'état du bâti (selon quatre critères : bon, moyen, mauvais, ruine),
- l'intérêt patrimonial (selon quatre critères : majeur, certain, local, sans),
- l'évolution souhaitée (par l'enquêteur au moment de l'enquête (selon l'une des quatre propositions éventuelles : maintien en l'état, entretien léger, restauration, restitution lourde),
- les protections Monuments Historiques existantes,
- la protection proposée (inscription à l'I.S.M.H., protection par l'A.V.A.P. ou par le P.L.U.

Le texte complet du lexique des termes employés est reporté ci-après.

Les enquêtes du bâti :

Les enquêtes de terrain ont été menées entre octobre 2009 et avril 2010.

Elles ont couvert l'ensemble de la commune, même si c'est la zone centrale qui a fourni le patrimoine le plus riche.

Elles ont porté essentiellement sur les façades vues de l'espace public (à la différence d'une mission Secteur Sauvegardé, la visite des fonds de parcelle n'a pas été menée systématiquement). Des études antérieures ont signalé les cours, souvent plus anciennes que les façades sur rues qui ont subi réalignements ou réfections...

Les 1043 bâtiments repérés ont fait l'objet d'une fiche d'inventaire détaillée.

De nombreux clichés photographiques ont été pris, au moins 1 par bâti patrimonial, davantage si l'on considère le relevé des détails architecturaux, des dénaturations, des vues couvrant des ensembles, des espaces urbains.

Fiche ayant servi au repérage manuel

VILLE DE VINCENNES				A.V.A.P.				BATIMENT				FICHE N°														
IDENTIFICATION		N° d'îlot :		Enquêteur :		Date d'enq.:		Sect. Cad.:		N° Parcelle:		N° Bâtiment :														
		1ère adresse :		N°		Voie		Nom voie		2ème adresse :		N°		Voie		Nom Voie										
Appellation du bâtiment :								Dénomination par l'activité actuelle :																		
1- Type	1.1-Nature du bâtiment	Hôtel particulier	Immeuble	Maison	Maison ville	Communs	Annexe garag.	Activité	Equipement	Autre :																
2- Datation	2.1-Date portée	Date p. n°1 :	Date n°2 :	par source :		Inscrit au cadastre de 1812																				
	2.2-Datation dominante	Antér. XVI <sup>e</sup>	1 <sup>er</sup> 1/2	2 <sup>er</sup> 1/2	1 <sup>er</sup> 1/2	2 <sup>er</sup> 1/2	1 <sup>er</sup> 1/2	2 <sup>er</sup> 1/2	1 <sup>er</sup> 1/2	2 <sup>er</sup> 1/2	1 <sup>er</sup> 1/2	2 <sup>er</sup> 1/2	NSP													
3- Hauteur	3.1-Nb d'étages droits :	Dont surcroît :																								
	3.2-Nb de combles :																									
4- Occupation	4.1-Spécificité	Unique	Double	Triple																						
COMMENTAIRE	sur histoire et activité																									
5- TOITURE													5.1-Volume		1 pan	2 pans	A croupe	Pavillon	Dôme	Mansart d'orig	Mansart ajout	Terrasse	Non vu	Autre :		
													5.2-Matériau couverture		Tuile plate	Tuile mécan.	Ardoise	Zinc	Tôle	Verrière	Terrasse	Précaire	Faible pente	Non vu	2 <sup>er</sup> matériau :	
													5.3-Détails de qualité		Lucarne	Luc œil de bf	Souche chem	Epi	Crête faitage	Girouette	Autre :					
													5.4-Dénaturation toit		Forme toiture	Surélévation	Pan relevé	Matériau	Parabole	Fenêtre de toit	Chien assis	Autre :				
COMMENTAIRE	sur toiture		Qualitatif :																							
													Négatif :													
6- FACADE													6.1-Typologie architectur.		Médiéval	Renaissance	Classique	Néoclassique	Eclectique	Styles Néo	Pittoresque	Art Nouveau	Art Déco	Régionaliste	Moderne	
													6.2-Matériau de structure		Village	Parisien pierre	Parisien plâtr	Plâtre dénatur	Anc. dénaturé	NSP						
													6.3-Matériau revêtement		Pierre	Brique	Br silico-calc	Moellons	Meulière	Béton	Structure bois	Pan de fer	Pierre+briq.	Mixte avec :	NSP	
													6.4-Eléments de qualité		Enduit chaux	End. plastique	End. ciment	End. rocaillé	Bardage	Sans	Autre :					
													6.5-Dénaturation		Pignon	Composition	Modénat p	Modénat end	Décor appareil	Bossages	Porte	Porche	Forme baie	Balcon	Sculpture	Ferronnerie
															Menuiseries	Corniche	Chainages	Pilastres	Céramique	Devanture	Enseigne	Vitrail	Balustres	Marquise	Autre :	
															Ordonnance	Emmarchement	Cour	Jardin	Mur clôture	Portail						
															Mise à nu	Modif. baie	Obturation	Percement	Menuiserie	Devanture	Enseigne	Réseaux	Appareil conf	Enduit	Gommage	
COMMENTAIRE	sur façade		Qualitatif :																							
													Négatif :													
7- BILAN													7.1-Etat du bâti		Bon	Médiocre	Mauvais	Ruine	Créer fiche idem :				Lié à :		Série	
DU													7.2-Intérêt patrimonial		Majeur	Certain	Local	Sauf éléments suivants :								
BATIMENT													7.3-Evolution souhaitée		Démolition	Maintien	Entretien léger	Restauration	Restitution							
													7.4-Protection		Classé M.H.	Façade CLMH	Inscrit ISMH	Façade ISMH	P.L.U.	Sans	Proposition de protection :		A.V.A.P.	P.L.U.	I.S.M.H.	Faç. I.S.M.H.
COMMENTAIRE	sur bilan		Qualitatif :																							
													Négatif :													

PhL 09/12/09

### 3 - La couche patrimoniale du S.I.G.

Un S.I.G., est un système d'information géographique permettant d'organiser et de présenter des données alphanumériques spatialement référencées, ainsi que de produire des plans et des cartes. L'outil créé pour la commune de Vincennes est uniquement à destination des services instructeurs et non à destination du public.

#### a) La constitution du S.I.G. patrimonial

- La saisie des fiches pour constituer la base de données :

Les enquêtes de terrain ont conduit à la rédaction de 1043 bordereaux de fiches selon le cadre énoncé précédemment. Les données ont été ensuite vérifiées, tempérées et homogénéisées quant aux jugements premiers portés sur le terrain.

Ces fiches ont été toutes saisies dans une base de données Access de telle sorte que leur exploitation permette des tris statistiques. Ces fiches peuvent être complétées et actualisées.

La base de données numérique et alpha-numérique ainsi réalisée a ensuite été "agrafée" au fond de plan informatisé de la commune réalisé sur le logiciel Autocad pour constituer la couche patrimoniale du S.I.G. Une fiche correspondant ainsi à un polygone du fond de plan.

- La polygonation des bâtis sur le plan numérique :

Elle désigne les 1043 bâtiments répertoriés de la couche patrimoniale du S.I.G. Il s'agit de l'ensemble des constructions réalisées en dur, de caractère patrimonial ou non.

La polygonation de la couche patrimoniale du S.I.G. a été retravaillée sur le logiciel Carto-Winstar ; les liens établis informatiquement entre le tableur et la cartographie ont été établis sur le logiciel Stargis et permettent indifféremment de naviguer de l'un à l'autre, de la fiche vers le plan ou réciproquement.

- L'agrafage du fichier photographique :

Les photographies, enregistrées avec un appareil numérique, couvrent la quasi totalité des bâtiments étudiés. Ces clichés ont été pris dans le but d'illustrer chaque fiche.

La documentation photographique numérique a également été agrafée au S.I.G.; une ou plusieurs photographies ont ainsi été liées à la fiche dans la base de données, permettant d'illustrer automatiquement la fiche descriptive (directement mise en page sur la fiche immobilière).

#### b) L'exploitation des résultats de l'enquête terrain

La base de données permet une consultation automatique sur écran ou l'édition papier de fiches immobilières.

L'intérêt de la couche patrimoniale du S.I.G. ainsi réalisée est d'avoir accès, sur simple requête à partir de l'adresse ou du numéro cadastral de la parcelle, ou, plus simplement encore, après avoir ouvert le fichier du plan à l'écran, en cliquant sur le polygone concerné, de faire apparaître à l'écran la fiche correspondante, les photos qui lui sont attachées ou d'autres éléments liés.

#### c) La cartographie thématique

Le second avantage de la couche patrimoniale du S.I.G. est de permettre la réalisation automatique d'une cartographie thématique, cartes dessinées au 1/2000<sup>e</sup>:

- la carte des protections
- la carte de la nature du bâti
- la carte de datation
- les cartes de l'occupation du bâti (rez-de-chaussée et étage)
- la carte du nombre de niveaux
- la carte des matériaux de façade (structure et revêtement)
- les cartes des volumes et matériaux de toiture
- la carte de l'intérêt patrimonial des constructions
- la carte des typologies architecturales
- la carte de la vacance
- La carte de l'état et de la restaurabilité

Exemple de fiche immobilière

Ville de VINCENNES

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

**Fichier du bâti**  
**Lexique des paramètres et modalités**

16 février 2012

Agence **BAILLY-LEBLANC**  
Patrimoine Urbanisme & Architecture

8, rue de la Mare  
75020 PARIS

Téléphone: 01.47.97.92.24

[bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu](mailto:bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu)

## IDENTIFICATION

Le fichier recense l'ensemble des polygones bâtis du plan qui présentent une valeur patrimoniale.

**Numéro de l'îlot**

**Nom de l'enquêteur**

**Date de l'enquête**

**Numéro de fiche**

Ordre de saisie informatique des fiches.

**Référence cadastrale**

Section cadastrale suivie du numéro de parcelle. Dans le cas d'un bâtiment implanté sur plus d'une parcelle, les différentes références cadastrales sont énumérées à la suite, séparées par « / » (ex : **AB 25/26**).

**Identification du bâtiment (Numéro du bâtiment)**

Les différents bâtiments d'une même parcelle (ou d'un regroupement de parcelles) faisant l'objet d'une fiche sont repérés par une lettre majuscule **A, B, C**, etc..., de sorte que l'identification de tout bâtiment du fichier soit constituée de la référence cadastrale suivie de cette lettre (exemple : **AB32C**). L'ordre de cette numérotation A, B, C, respectera l'ordre d'importance des bâtiments sur la parcelle, logis principal d'abord, dépendances ensuite.

**Adresse postale de l'édifice**

C'est une vérification indispensable de l'adresse parcellaire ; elle comporte le n°, le type (rue, place...) et le nom de la voie (les articles : du, de la, des... sont placés après le nom propre et entre parenthèses).

Une adresse secondaire peut être donnée (cas d'immeuble d'angle ou d'immeuble traversant).

## BATIMENT

**Appellation du bâtiment (en clair)**

Nom sous lequel est localement connu l'édifice ou le bâtiment (par exemple le nom de l'édifice « **Eglise Saint-Louis** ») et éventuellement précisions servant à désigner le bâtiment (par exemple : « **écuries** »).

**Appellation courante par l'activité actuelle du bâtiment (en clair)**

☞ Il n'y a pas toujours d'appellation.

**1.1 - Nature du bâtiment** (champ à une seule réponse possible au choix ou hors choix : autre)

Ce champ désigne la nature du bâtiment au moment de sa création et il est indifférent à la fonction qui l'occupe actuellement. Il se rapproche de la catégorie « Dénomination » de l'Inventaire Général de la Culture, mais ne dispose que du menu resserré ci-dessous :

**Hôtel particulier**

**Immeuble** (bâtiment d'habitation collectif)

**Maison** (bâtiment d'habitation unifamilial)

**Maison de ville** (abritant un commerce au rez-de-chaussée)

**Communs** (porterie, pavillon d'entrée, porche couvert, écuries, ancien bûcher, dépendance)

**Annexe garage** (sanitaires, remise, garage, boxes de stationnement, local technique)

**Bâtiment d'activité** (bâtiment artisanal, commercial, industriel, de bureau)

**Équipement** (église, bâtiment administratif, équipement public, culturel, hospitalier, social, scolaire, sportif, etc...)

**Autre**

**2 - Datation**

**2.1 - Date** (champ à plusieurs réponses possibles cumulées séries de 4 chiffres)

☞ **Date portée** : Date inscrite sur l'édifice (2 dates peuvent être notées)

☞ **Date par source** : date connue par des travaux historiques. S'il y a plusieurs dates, elles seront inscrites à la suite, séparées par « / ».

☞ **Inscrit au plan du cadastre napoléonien de 18..** (si le polygone actuel figure déjà sur ce plan).

**2.2 - Datation dominante** (champ à une seule réponse possible : choix strict)

Datation du gros œuvre. Elle correspond soit à la date de construction, soit à une date de remaniement, si les reconstructions sont jugées plus importantes que ce qui subsiste de l'état d'origine. En cas de doute, il est aussi possible de dater par siècle.

**Antérieur 16<sup>ème</sup> siècle**

**16<sup>ème</sup> siècle 1<sup>ère</sup> moitié**

**16<sup>ème</sup> siècle 2<sup>ème</sup> moitié**

**17<sup>ème</sup> siècle 1<sup>ère</sup> moitié**

**17<sup>ème</sup> siècle 2<sup>ème</sup> moitié**

**18<sup>ème</sup> siècle 1<sup>ère</sup> moitié**

**18<sup>ème</sup> siècle 2<sup>ème</sup> moitié**

**19<sup>ème</sup> siècle 1<sup>ère</sup> moitié**

**19<sup>ème</sup> siècle 2<sup>ème</sup> moitié**

**20<sup>ème</sup> siècle 1<sup>ère</sup> moitié**

**20<sup>ème</sup> siècle 2<sup>ème</sup> moitié**

**Ne sais pas**

**3 - Hauteur**

**3.1 - Nombre d'étages droits et** (champ à une seule réponse possible au choix : un chiffre)

Noter le nombre d'étages habitables y compris entresol, étage en surcroît et attique excluant le niveau de rez-de-chaussée. Ne pas noter les aérations de grenier qui ne peuvent devenir de véritables niveaux habitables. Un bâtiment en rez-de-chaussée est noté : 0

#### Présence d'un étage en surcroît

Noter la présence, parmi les étages droits notés ci-dessus, d'un étage en surcroît ou en attique (étage surbaissé situé au-dessus de la corniche).

#### 3.2 - Nombre de combles (étages en comble) (champ à une seule réponse possible au choix : un chiffre)

Noter seulement le nombre de niveaux habitables abrités sous le comble (repérables par la présence de lucarnes ou de fenêtres de toit).

#### 4 - Occupation

##### 4.1 - Spécificité de l'occupation (champ à une seule réponse possible : strict choix)

Unique (le bâtiment est occupé par une fonction unique)  
Double  
Triple

#### Commentaire Bâtiment (en clair)

Texte libre : remarques concernant le bâtiment (et l'édifice dans lequel il s'inscrit), le nom de l'architecte (porté sur la façade ou connu par source historique), son occupation actuelle, ou tout renseignement facilitant son identification.

### 5 - TOITURE

#### 5.1 - Volume de toiture (champ à une seule réponse possible au choix)

1 pan (en appentis)  
2 pans  
A croupe (3 pans)  
Pavillon (4 pans)  
Dôme, coupoles, combles en carène, etc...  
Mansart d'origine (versant brisé)  
Mansart ajouté (faux Mansart ou Mansart de surélévation, le plus souvent dénaturant)  
Terrasse (toit terrasse et toit plat)  
Non vu  
Autre

#### 5.2 - Matériau de couverture (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix)

Tuile plate  
Tuile mécanique (tuile à emboîtement)  
Ardoise  
Zinc  
Tôle (ondulée ou bac acier)  
Verrière  
Terrasse  
Précaire  
Non vu  
2<sup>e</sup> matériau de toit (dans le cas des combles brisés à la Mansart)

☞ S'il y a plusieurs matériaux de couverture, ils seront inscrits à la suite, séparés par un « / ».

#### 5.3 - Élément de qualité de la toiture (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

Lucarnes  
Lucarne œil de boeuf  
Souche de cheminée  
Epi de faitage  
Crête décorative de faitage  
Girouette  
Autre

☞ S'il y a plusieurs éléments de qualité, ils seront inscrits à la suite, séparés par un « / ».

#### 5.4 - Élément dénaturant la toiture (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

Forme de toiture inadaptée  
Surélévation (rehaussement d'un ou plusieurs niveaux)  
Pan relevé  
Matériau de couverture inadapté  
Antenne parabolique  
Fenêtre de toit  
Chien assis (ou lucarne en demoiselle)  
Autre

#### Commentaire sur la Toiture (en clair)

Texte libre : complément de description de la toiture, de ses matériaux, de ses éléments de qualité, dévalorisants ou manquants. Bien séparer les renseignements à caractère qualitatif et les éléments à caractère négatif.

### 6- FACADE

#### 6.1 - Typologie architecturale de la façade principale (champ à une seule réponse possible : choix strict)

Les architectures anciennes ayant subi de nombreuses transformations, le type retenu est celui présentant un caractère dominant :

Médiéval  
Renaissance  
Classique (architecture des 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles)  
Néoclassique (style sévère de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle)  
Eclectique  
Les styles « néo » (références multiples, médiévales Renaissance, etc.)  
Hausmannien (par référence à la construction parisienne)  
Parisien plâtre  
Pittoresque (architecture de fantaisie fin 19<sup>e</sup> ou début 20<sup>e</sup> siècle, originale par son décor, ses volumes décrochés, la complexité des toitures)  
Art Nouveau

**Art déco**  
**Régionaliste** (du 20<sup>e</sup> siècle : basque, anglo-normand,..)  
**Moderne**  
**Ancien dénaturé** (ancienneté avérée, mais type et datation indiscernables du fait de dénaturations de la façade.)  
**Ne sais pas**

#### 6.2 - Matériau de structure de la façade (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

**Pierre de taille** (calcaires)  
**Brique**  
**Brique silico-calcaire**  
**Moellons** (de calcaire, de silix)  
**Pierre meulière**  
**Béton**  
**Structure bois** (ossature en bois)  
**Pan de fer** (ossature fer et remplissage en maçonnerie et verre)  
**Pierre et brique** (ou brique et pierre : cas de maçonnerie mixte)  
**Structure mixte** (indiquer un second matériau entrant dans la composition d'un appareil mixte, par exemple pierre et moellons, pierre et meulière, etc...)  
**Indéterminé, ne sais pas** (n'a pu être aperçu, par exemple sous un enduit ou un bardage)

#### 6.3 - Matériau de revêtement façade (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

**Enduit chaux**  
**Enduits plastiques**  
**Enduit ciment** (et ciment peint)  
**Enduit rocaillé** (enduit rose avec cailloutis de meulière)  
**Bardage**  
**Sans**  
**Autre**

⇨ S'il y a plusieurs matériaux de revêtement, ils seront inscrits à la suite, séparés par un « / ».

#### 6.4 - Élément de qualité de la façade (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

**Pignon**  
**Composition** (organisation générale de la façade et du décor)  
**Modénature pierre** (décor mouluré en pierre de taille)  
**Modénature enduite**  
**Décor d'appareil** (concerne les décors de briques polychrome)  
**Bossages** (appareils de pierre décoratifs, en relief, vermiculé, etc...)  
**Porte** (porte et portail sur le bâtiment)  
**Porche** (passage cocher)  
**Forme des baies** (les baies à linteau non droit, notamment les fenêtres classiques à arc segmentaire ou plein cintre)  
**Balcon**  
**Sculpture** (décor figuratif pierre, bois ou plâtre, en bas relief ou ronde bosse)  
**Ferronnerie** (fer forgé ou fonte ornée)

**Menuiseries conservées** (menuiseries de dessin intéressant, subsistant même incomplètement)  
**Châînages** (réseau de harpes, d'encadrements de baies et de bandeaux horizontaux)  
**Pilastres**  
**Céramique** (décors en céramique et mosaïque)  
**Devanture ancienne** (en applique, en feuillure, arcade commerciale)  
**Enseigne** (en potence, cartouche peint, etc...)  
**Vitrail**  
**Marquise**  
**Balustres classiques** (en garde-corps, balcon, acrotère, ou mur de clôture)  
**Ordonnance** (si l'aspect de la façade paraît résulter de l'application de règles d'ordonnance architecturale qui se répètent sur d'autres façades du voisinage : entraîne la notation de « Lien » cf. plus loin)  
**Autre**

Noter l'existence d'autres parties constituantes rattachées à l'édifice (cour et jardin)

**Emmarchement** (escalier extérieur et perron)  
**Cour**  
**Jardin composé attenant** (noter sur plan)  
**Mur de clôture** (noter sur plan)  
**Portail** (porte et portail sur un mur de clôture ; noter sur plan)

#### 6.5 - Élément dévalorisant la façade (champ à plusieurs réponses possibles cumulées au choix ou hors choix)

**Matériau mis à nu** (mise à nu de pan de bois ou de moellons constituant une erreur de restauration)  
**Modification de baie** (réduction, agrandissement)  
**Obturation de baie**  
**Percement** (d'une nouvelle baie mal alignée),  
**Menuiserie** (fenêtres PVC, seulement lorsqu'elles sont de proportions inacceptables, petits bois trop épais,... volets roulants à coffre apparent, ...)  
**Devanture**  
**Enseigne**  
**Réseaux en façade inesthétiques** (descente EP, EU, câbles)  
**Appareil de confort** (ventouse de chaudière, climatiseur,...)  
**Autre** (potence EDF particulièrement mal placée,...)

⇨ S'il y a plusieurs éléments dévalorisants de la façade, ils seront inscrits à la suite, séparés par un « / ».

#### Commentaire sur la façade (en clair)

Bien séparer les éléments descriptifs à caractère qualitatif et les éléments à caractère négatif.

## 7 - BILAN DU BATIMENT

### 7.1 Etat du bâti (champ à une seule réponse possible : choix strict)

**Bon** (construction ou restauration récente, ou ayant fait l'objet d'un entretien régulier)  
**Médiocre** (état moyen, travaux anciens, manque d'entretien)

**Mauvais** (désordres apparents en toiture ou en façade réclamant des travaux de restauration)

**Ruine** (ou très mauvais état ; difficile à restaurer)

#### 7.2 Intérêt patrimonial (champ à une seule réponse possible : choix strict)

**Majeur** (les monuments principaux, les édifices de grande qualité artistique)

**Certain**

**Local**

#### 7.3 Evolution souhaitée

**Démolition**

**Maintien**

**Entretien léger**

**Restauration**

**Restitution lourde**

#### 7.4 Protection existante (champ à une seule réponse possible : choix strict)

Protection existante :

**Classé MH** (en totalité, intérieur partiel ou total, façade + toiture)

**Façade classée MH** (façade ou fragment en façade)

**Inscrit à l'ISMH**

**Façade inscrite à l'ISMH** (façade ou fragment en façade)

**Sans**

Protection proposée :

**Inscription à la Z.P.P.A.U.P.**

**Inscription au P.L.U.**

**Inscription à l'I.S.M.H.**

**Inscription de la façade à l'I.S.M.H.**

#### Commentaire sur le bilan (en clair)

Bien séparer les renseignements à caractère qualitatif et les éléments à caractère négatif.

#### Liaison

Indiquer ici les références des bâtiments les plus proches auquel le bâtiment est lié par une unité de conception (cas de maisons en série, d'ordonnance de façade).

#### Créer une fiche idem

Lorsque plusieurs bâtiments sont semblables (même description) il est proposé ici à l'enquêteur, pour économiser le temps, de créer une ou plusieurs fiches identiques sous les codes d'identification et adresses précisés ci-après. Signaler si quelques éléments cependant différent.