

Ville de Vitry-sur-Seine_ plan local d'urbanisme

1

rapport de présentation



CONTENU**01 VITRY-SUR-SEINE EN 2004 : DIAGNOSTIC**

| | | |
|------------|-----------------------------|----|
| 1.1 | situation / contexte | 7 |
| 1.2 | histoire | 11 |
| 1.3 | structure urbaine | 27 |
| 1.4 | population | 47 |
| 1.5 | économie et emploi | 51 |
| 1.6 | habitat | 61 |
| 1.7 | équipements | 73 |
| 1.8 | déplacements | 81 |
| 1.9 | bilan du diagnostic | 93 |

02 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----|
| 2.1 | patrimoine urbain et naturel | 103 |
| 2.2 | gestion de l'eau | 108 |
| 2.3 | gestion des déchets | 110 |
| 2.4 | nuisances et risques | 113 |

03 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

| | | |
|------------|--|-----|
| 3.1 | principes et objectifs supracommunaux | 118 |
| 3.2 | dynamiques intercommunales | 127 |
| 3.3 | élaboration du projet | 130 |
| 3.4 | explication des choix du PADD | 135 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 3.5 | choix du zonage et du règlement | 143 |
|------------|--|-----|

| | | |
|------------|---|-----|
| 3.6 | limitations à l'utilisation des sols | 163 |
|------------|---|-----|

04 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

| | | |
|------------|-----------------------------|-----|
| 4.0 | méthode d'évaluation | 172 |
|------------|-----------------------------|-----|

| | | |
|------------|--------------------------------------|-----|
| 4.1 | milieux naturels et physiques | 173 |
|------------|--------------------------------------|-----|

| | | |
|------------|---------------------------------|-----|
| 4.2 | qualité environnementale | 174 |
|------------|---------------------------------|-----|

| | | |
|------------|----------------------|-----|
| 4.3 | milieu humain | 176 |
|------------|----------------------|-----|

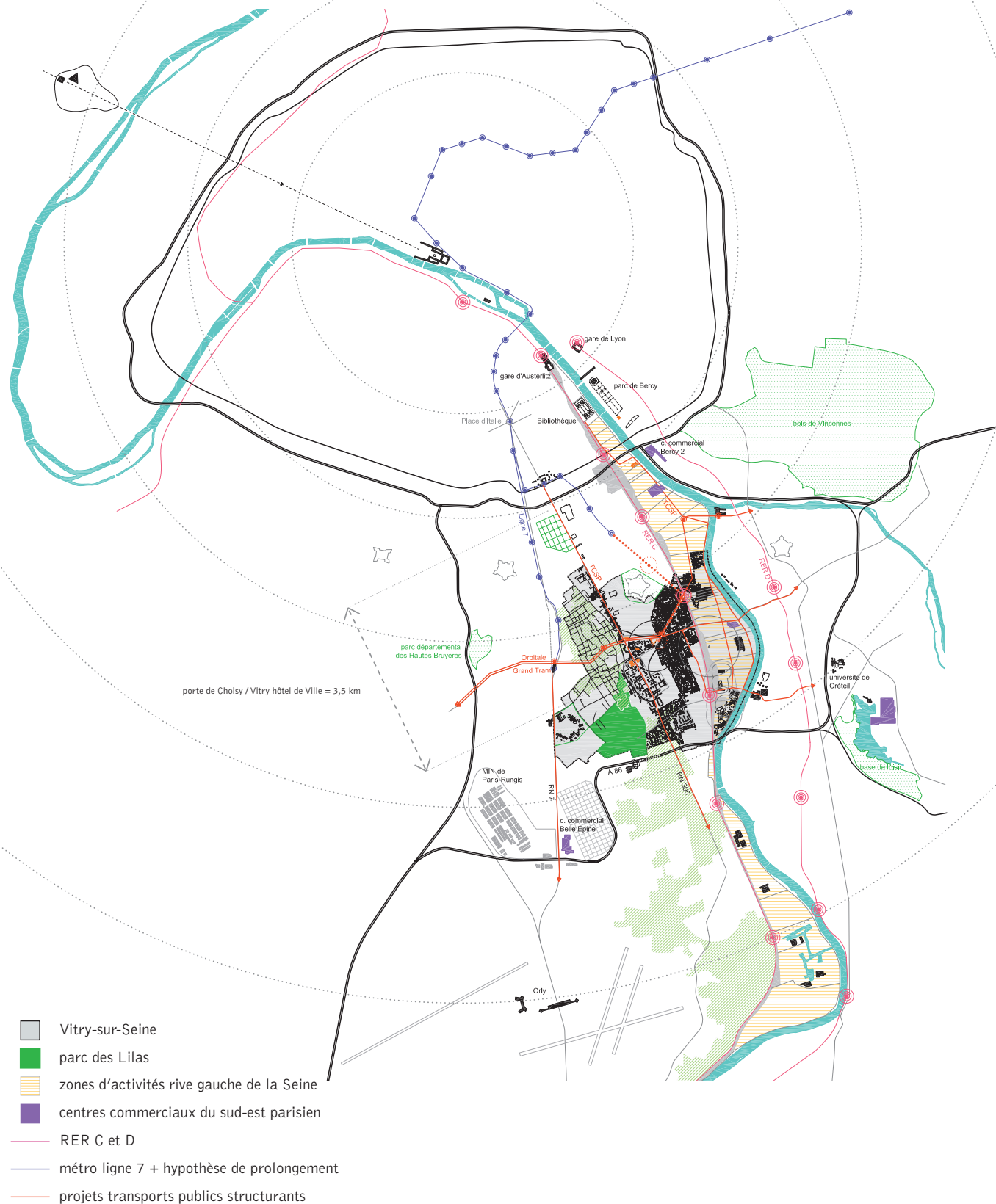
| | | |
|------------|---------------------|-----|
| 4.4 | cadre de vie | 177 |
|------------|---------------------|-----|

| | | |
|------------|-------------------------|-----|
| 4.5 | entrées de ville | 179 |
|------------|-------------------------|-----|



01

Vitry-sur-Seine en 2004 : diagnostic



1.1 SITUATION / CONTEXTE

La commune de Vitry-sur-Seine est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie [1.168 hectares], et la seconde par son poids démographique [79 322 habitants au recensement de 1999].

Elle est bordée au Nord, par Ivry-sur-Seine, à l'est par Alfortville, au Sud par Choisy-le-Roi et Thiais, à l'Ouest par Chevilly-Larue et Villejuif, et s'inscrit dans des limites géographiques bien identifiées :

- à l'est, la Seine.

- au Sud, l'autoroute A86 en partie est, et la frange Nord de Thiais le long de l'autoroute, en partie Ouest.

- à l'Ouest, la RN7.

La limite communale Nord, qui sépare Vitry d'Ivry-sur-Seine est moins marquée géographiquement, mais s'appuie en partie sur le glacis Sud du Fort d'Ivry.

relief et topographie

La topographie de Vitry a été modelée par les méandres de la Seine. On distingue trois entités organisées en faisceau de lignes Nord-Sud :

– en partie basse, la Seine et sa plaine alluviale située à la cote 30 ngf.

– en partie intermédiaire, le coteau exposé à l'est [jadis couvert de vigne dont la culture disparaît au début du 20ème siècle].

– en partie haute, le plateau de Vitry-Rungis situé à la cote 100 ngf.

géologie

Vitry se situe au cœur du bassin parisien, unité géologique constituée de roches relativement jeunes, partout recouverte d'alluvions plus ou moins récentes, témoins de la présence des cours d'eau qui la traversent.

Les coupes révèlent une structure monoclinale constituée de couches sub-horizontales caractéristiques d'une géologie de sédimentation marine.

La Seine, en creusant son lit et après des variations dans le tracé de ses méandres, a également creusé le plateau de Vitry-Rungis, ce qui laisse affleurer, sous les éboulis, les différentes couches de sédimentation au niveau du coteau.

Le sous-sol de la commune a longtemps été exploité pour fournir des matériaux de construction, ce qui explique la présence d'anciennes carrières, notamment sur le plateau:

– le calcaire grossier au Nord du territoire communal, au niveau du fort d'Ivry et du quartier des Malassis.

– le gypse au Sud, sur la partie Sud-Est du plateau.

– le sable du lit de la Seine sur la plaine alluviale.

– le lœss ou limon des plateaux sur le territoire d'Ivry.

hydrologie

La Seine longe Vitry sur 3,8 km et en forme la limite Ouest ; des crues importantes ont eu lieu en 1910, 1924 et 1955 [crues hivernales avec une montée des eaux lente et progressive] ; les plus hautes eaux de la Seine ont été constatées lors de la crue de 1910 [crue centennale], qui a été liée à des circonstances météorologiques exceptionnelles [pluies torrentielles et durables sur sol gelé] ; la ligne d'eau de cette crue est retenue comme niveau de crue de référence, à la cote 35.58 ngf.

Les couches sédimentaires sous le plateau sont de deux types : en partie supérieure on trouve les couches perméables constituées de sable de Fontainebleau et de calcaire de Brie ; en partie intermédiaire on trouve des couches imperméables d'argile verte et de marnes gypseuses au niveau du coteau. Ces couches imperméables bloquent une nappe phréatique suspendue à 88 m d'altitude ngf, emprisonnée dans le calcaire de Brie et alimentée par l'infiltration des eaux de pluie. De nombreuses sources coulaient donc au niveau du coteau.

La seconde nappe présente sur le territoire de Vitry est celle qui alimente la Seine ; elle se situe à la cote 29 ngf dans le sous-sol de la partie est de la commune [zone d'activités, secteur Jean Jaurès et quartier de la Ferme].



1.2 HISTOIRE

Vitry-sur-Seine a conservé son caractère rural jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle ou son développement s'accélère. Les différentes phases d'urbanisation de la ville restent très lisibles dans la structure actuelle de la ville : chaque grande période de son histoire a imprimé sa marque sur le plan de la commune, pour lui donner la diversité que présente aujourd'hui la ville et son paysage urbain.

ville agricole

L'implantation et les premiers développements de Vitry-sur-Seine s'expliquent à la fois par la richesse agricole de son territoire et par sa situation de passage sur la Seine à proximité de Paris.

Jusqu'au 18^{ème} siècle, l'urbanisation de Vitry se limite au bourg autour de l'église et aux deux hameaux du Petit Vitry au Sud et du Port à l'Anglais au Nord-Est. Cet ensemble est relié à Paris par un grand chemin et par bateau sur la Seine.

L'économie de la commune est alors agricole [céréales, vigne, pépinières d'arbres fruitiers et de plantations d'ornement] et sa structure rurale et villageoise.

Le village se développe entre la route qui relie Paris à Choisy-le-Roi et l'église Saint-Germain. Les maisons sont regroupées autour de trois voies [la route de Saquet dont le tracé existe toujours et les routes de la Petite Faucille et de la Petite Fontaine dont les tracés ont disparu] qui s'ancrent sur la route de Paris pour converger ensuite en une voie unique qui, après avoir longé l'église et le château, se subdivise à nouveau en deux routes : l'une menant au Port à l'Anglais, l'autre gagnant directement les bords de Seine à travers les champs [actuelles avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès].

villégiature

Au 18^{ème} siècle, la Ville de Vitry-sur-Seine devient lieu de villégiature, en raison de sa position entre Paris et la résidence royale de Choisy-le-Roi. De grandes maisons sont construites [notamment le long de la route de Choisy] et ponctuent la commune de grands parcs dont certains constituent aujourd'hui les principaux espaces verts du centre-ville [parc Joliot-Curie et parc du Coteau].

ville bi-polaire

Ce mode d'urbanisation se poursuit lentement jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, confirmant une structure bipolaire :

- le bourg [près de l'actuelle place du Marché].
- le hameau du Port à l'Anglais sur les bords de la Seine.

A partir du milieu du 19^{ème} siècle, les liens entre Vitry et Paris se renforcent ; à partir de 1856, une liaison omnibus à chevaux reliant la place Dauphine au centre de Paris et Choisy-le-Roi dessert Vitry ; une ligne de tramway entre Choisy-le-Roi et Paris est mise en place en 1878, reliant Vitry à la place de la Concorde ; en 1891, une ligne Paris place du Châtelet / Vitry / Choisy-le-Roi est mise en service sur le tracé de l'actuelle RN305. Le centre-bourg lui-même se développe peu [il ne connaît qu'une densification lente] mais la mise en place des liaisons vers Paris favorise l'extension de la ville le long de la route de Choisy, au Sud et au Nord.

Parallèlement, la voie ferrée qui traverse Vitry dès 1839 et s’y arrête à partir de 1860, puis la construction d’un barrage et d’une écluse au Port à l’Anglais en 1865, améliorant la navigabilité de la Seine, favorisent le développement du deuxième centre de Vitry autour de la gare et en direction du Port à l’Anglais.

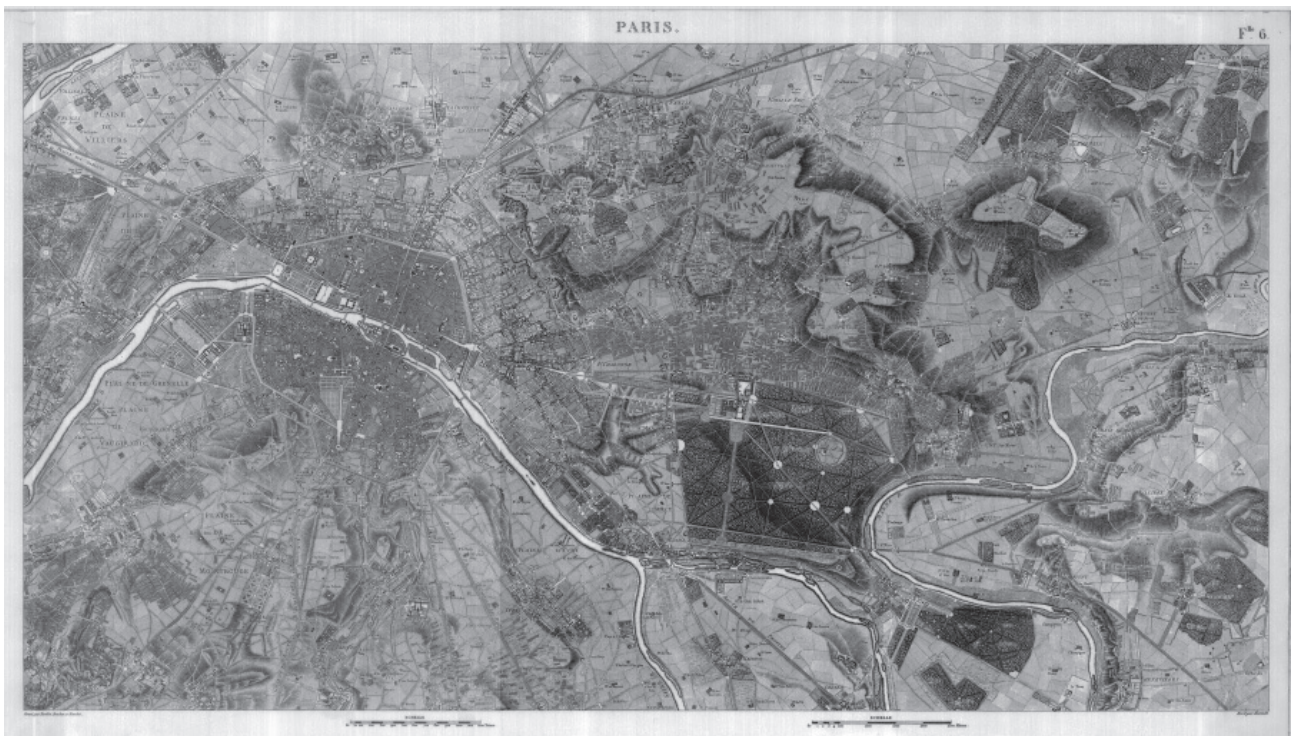
ville industrielle

Cette période correspond également à l’engagement de la mutation économique de la commune, qui va progressivement passer d’une économie rurale, agricole et horticole, à une économie industrialisée ; les premières fabriques s’implantent à partir de 1850 [usine de blanchiment de tissus au Port à l’Anglais, fabrique de pâtes alimentaires, Briqueterie de Gournay sur la route de Choisy...].

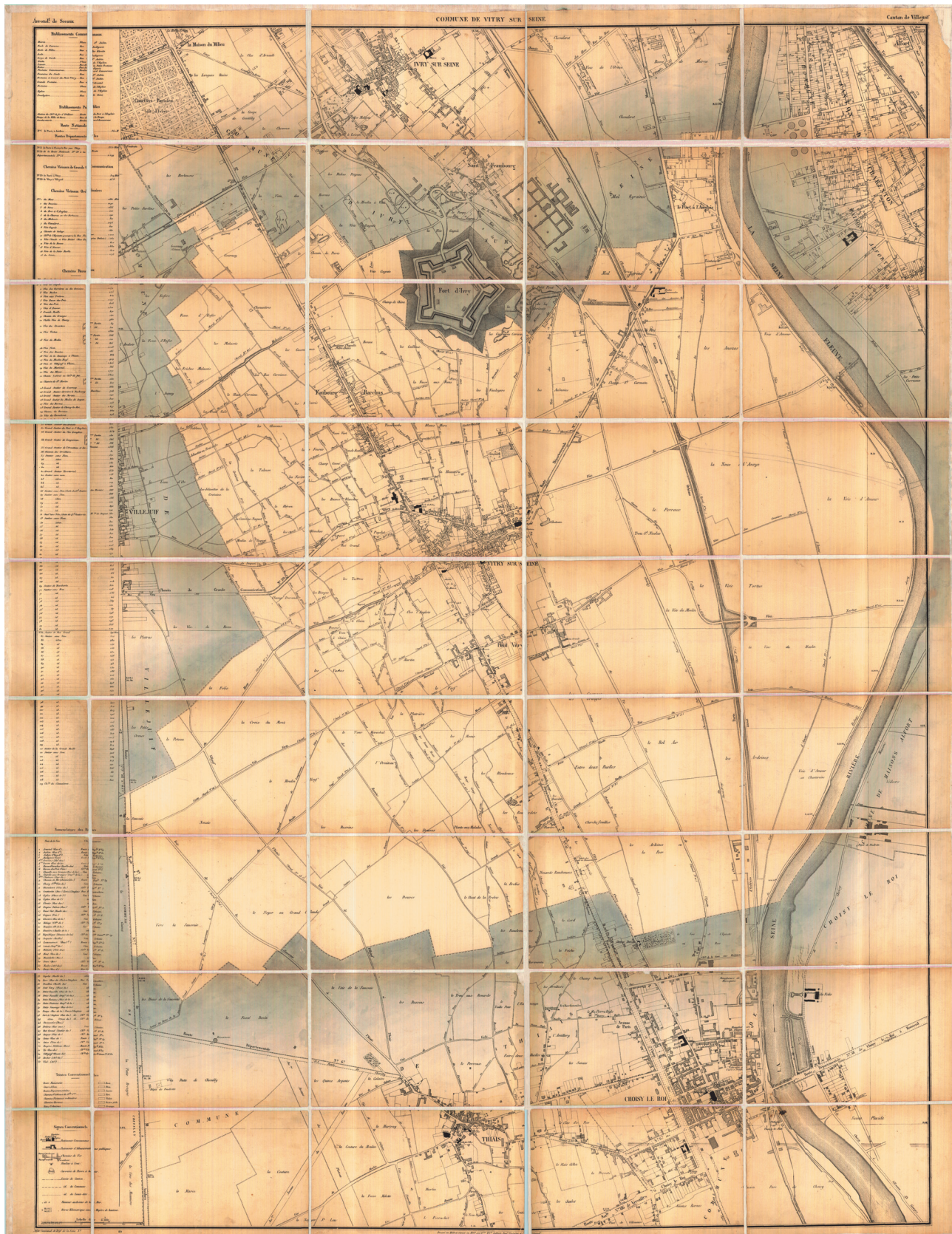
A partir des années 1900, les premiers grands établissements industriels s’installent entre la Seine et la voie de chemin de fer ; la zone industrielle se développe pendant et après la première guerre mondiale, confirmant la vocation industrielle de Vitry : entre 1920 et 1936, 16 usines sont implantées dans les secteurs de la métallurgie et de la chimie, posant les piliers d’un développement industriel qui se poursuivra jusqu’aux années 1970 [Poulenc frères, déjà installé depuis 1908, la centrale électrique Arrighi, les ateliers du chemin de fer en 1927 et le centre d’essais en 1933...].

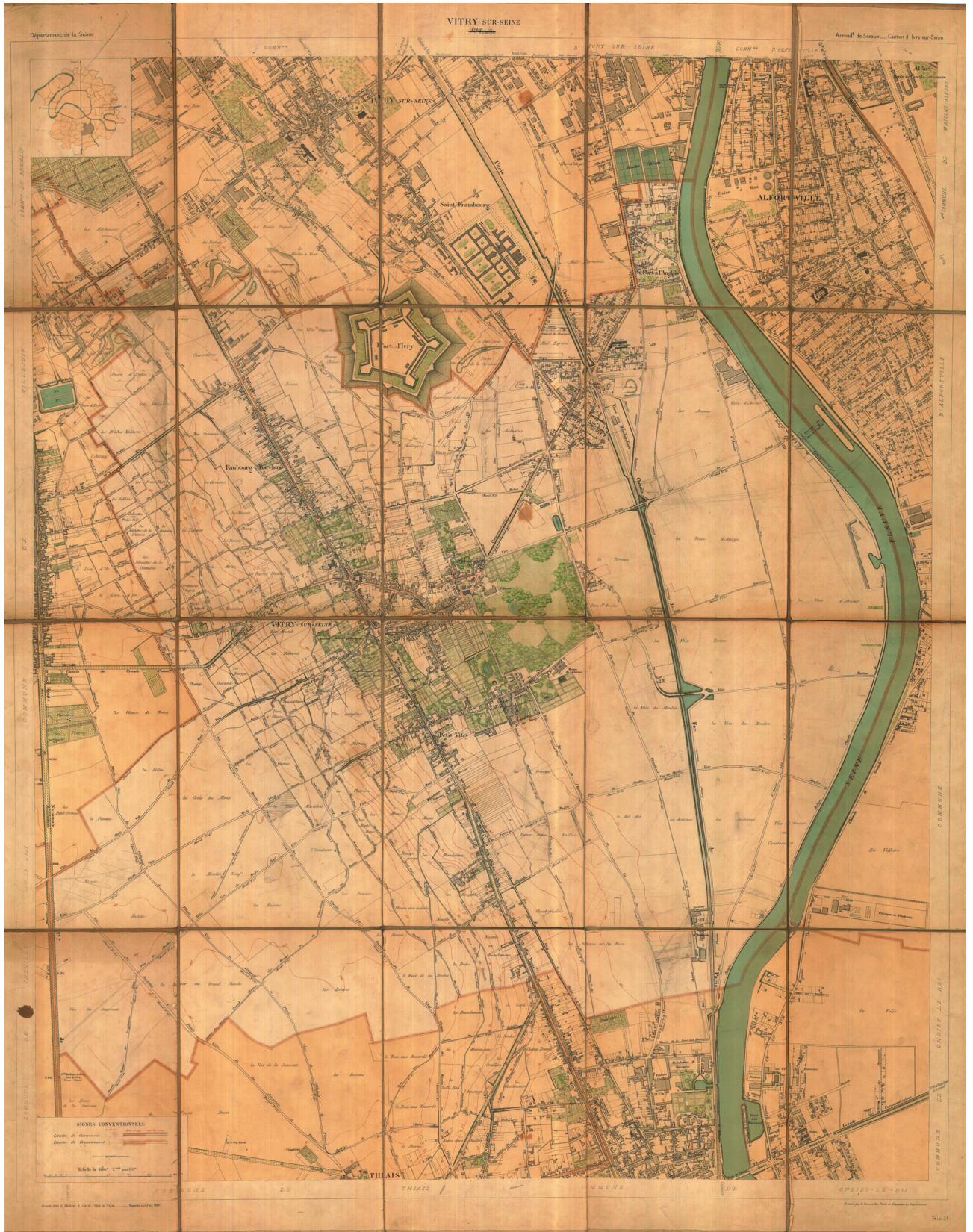
L’industrialisation contribue ainsi :

- d’une part à la consolidation des deux foyers de peuplement de Vitry, qui se distinguent à la fois d’un point de vue morphologique, par leur rythme de développement [plus lent sur le centre ancien que sur le quartier de la gare], et par la nature de leur composition sociale.
- d’autre part au développement de nouvelles typologie d’habitat [pavillonnaire, cité].

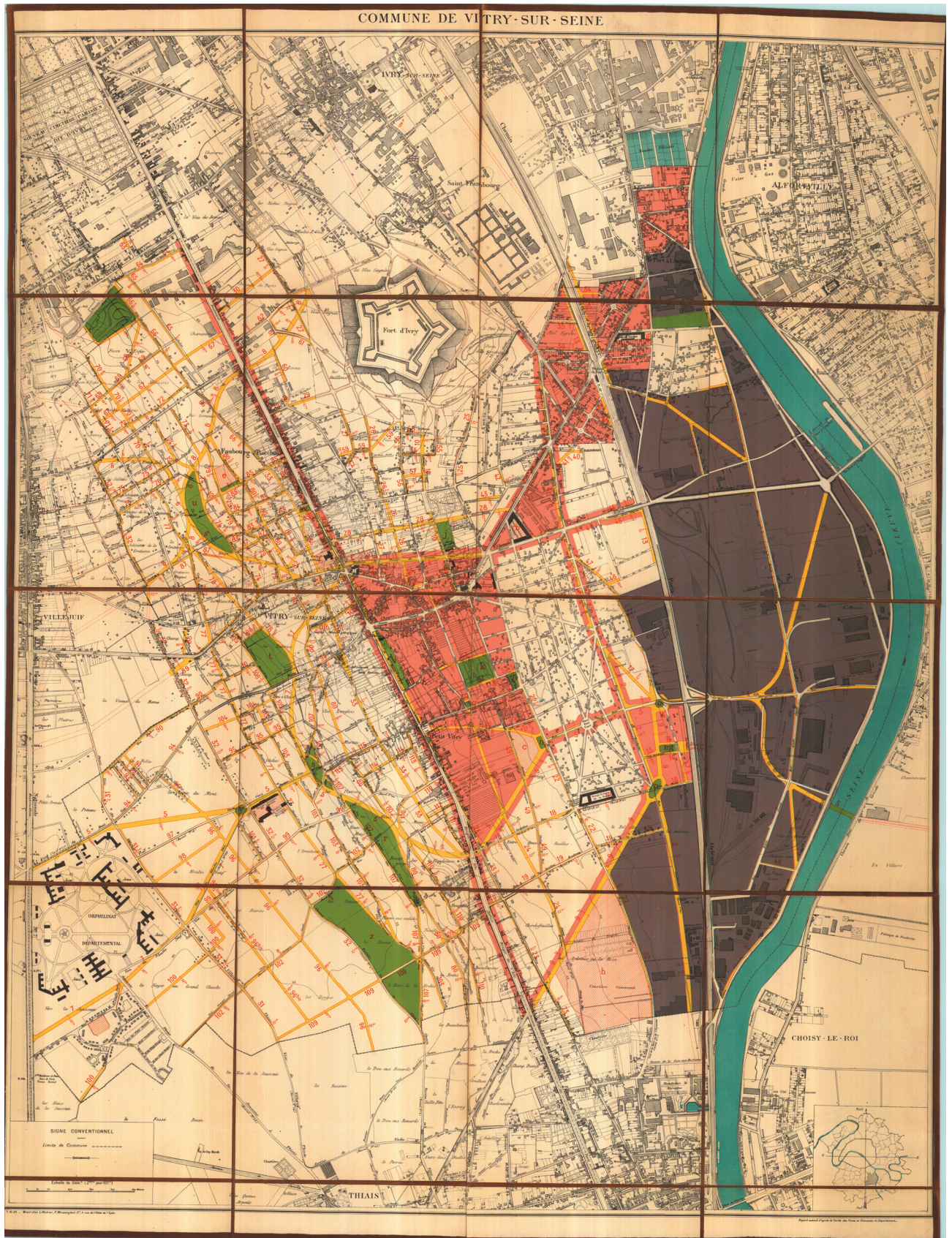


MARS 06









ville de banlieue parisienne / ville pavillonnaire

Pendant la première moitié du 20^{ème} siècle, Vitry connaît une seconde mutation : l'extension rapide de l'urbanisation pendant les années 1900 à 1940 est avant tout liée au développement de l'habitat.

En effet, l'industrialisation favorise à la fois le développement de quelques cités ouvrières liées à des entreprises locales [Cité des Combattants, Cité Albert Thomas, Cité Désiré Granet], et le développement du secteur de la gare sous la forme de lotissements et d'immeubles de rapport qui accueillent une population ouvrière travaillant en grande majorité à Paris.

En 1904, le parc et la ferme du château sont mis en lotissement laissant la place à un large secteur pavillonnaire, doublant presque la surface urbanisée de la commune.

En 1913, la construction du pont suspendu sur la Seine ouvre Vitry sur les communes voisines de la banlieue est ; ce nouvel axe transversal engage le mouvement d'englobement de la commune dans la couronne Sud-est de l'agglomération parisienne.

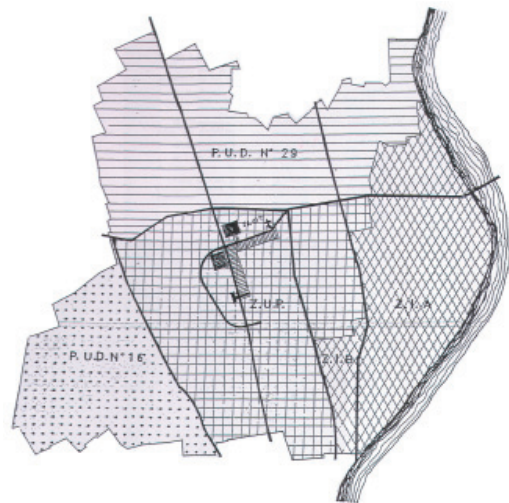
Jusqu'à la seconde guerre mondiale, les zones pavillonnaires se multiplient sous l'effet de la loi Loucheur [quartier du Fort, au Nord de la commune] faisant disparaître la structure foncière d'origine agricole.

En 1950, le Vitry rural à quasiment disparu, au profit du développement pavillonnaire [qui a gagné le coteau et le plateau – où subsistent néanmoins de vastes espaces agricoles] et des premiers logements sociaux collectifs.

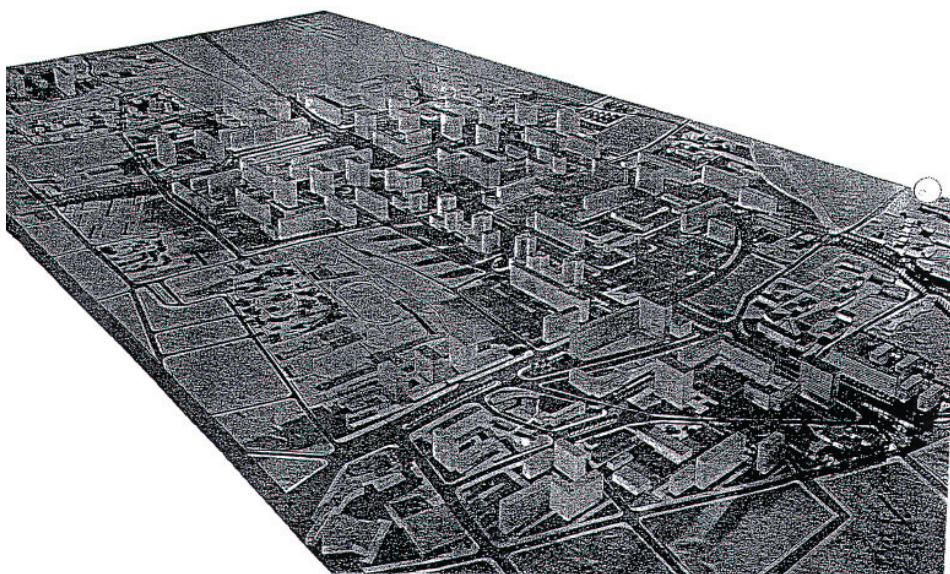
Les deux centres de Vitry se sont progressivement agglomérés : l'avenue du Chemin de Fer [future avenue Paul Vaillant-Couturier] qui relie le quartier de la gare au vieux centre est plantée d'alignements et s'est densifiée de part et d'autre.

Ainsi, à la veille de la seconde guerre mondiale, Vitry-sur-Seine est déjà un pôle important au Sud de Paris, à la fois en termes de peuplement, avec plus de 40 000 habitants, et en termes d'activité économique, la zone industrielle des bords de Seine s'étant progressivement étendue depuis le Port à l'Anglais jusqu'à la limite Sud de la commune.

structuration du territoire communal



le centre linéaire



maquette du centre-ville

plan de Mario Capra et grand ensemble

Dans le contexte de la crise du logement qui suit la seconde guerre mondiale, l'habitat à Vitry demande à être fortement amélioré et développé. L'urbanisation du quartier de la gare, le secteur du centre-ville, les quelques opérations HBM érigées pendant l'entre deux guerres, l'extension des zones pavillonnaires, ne peuvent plus répondre aux besoins en logements.

Deux décisions qui vont fortement contribuer à façonner le Vitry d'aujourd'hui sont alors prises :

- la rénovation du centre-ville, qui se traduit par la destruction du vieux village et la construction d'immeubles de logement collectif encadrée par un plan masse.
- l'urbanisation massive des abords de la RN305, qui se traduit principalement par la mise en place de la ZUP de Vitry et la construction du grand ensemble.

Le Plan d'Aménagement Communal de 1959 et sa pièce maîtresse, le programme du grand ensemble, dont la conception est confiée à l'architecte Mario Capra, se base sur une projection de forte croissance démographique pour Vitry [100 000 à 120 000 habitants] ; 7 000 logements neufs sont réalisés ainsi que les équipements nécessaires.

L'habitat collectif se développe aussi sur une partie du plateau et aux abords de la RN305 au Nord de la commune.

Dans le même temps est menée une politique de développement de l'emploi et de diversification de l'activité économique, avec la création de lotissements industriels accueillant surtout des PME/PMI.

Cet ambitieux programme évoluera au fil du temps et la population vitriote plafonnera à 88 000 habitants. Mais dans les grandes lignes la volonté exprimée dans les années 1950 a façonné le Vitry d'aujourd'hui, et notamment constitué son nouveau centre autour de la RN305 élargie, avec l'hôtel de ville, le théâtre et le grand ensemble qu'elle traverse.

Entre 1945 et 1975, la population double et atteint 88 000 habitants ; le bâti ancien a presque entièrement été remplacé par l'urbanisation pavillonnaire et les grands ensembles d'habitat collectif.



évolutions des 30 dernières années

Les évolutions de Vitry depuis le milieu des années 1970 sont d'abord principalement marquées par la mise en œuvre de la rénovation du centre-ville sous la forme d'un plan masse installant notamment une grande place du marché comme nouveau cœur de la ville.

Des opérations d'aménagement, entre autres sous forme de ZAC, sont également entreprises sur cette période, dont certaines ont été achevées et d'autres sont encore en cours de développement, notamment sur la partie Nord de la RN305, avec le développement d'habitat, de grands équipements commerciaux et d'établissements intérêt collectif [Métro, Leroy-Merlin, Conforama, Tang Frères, ateliers RATP...].

Ces évolutions ont été encadrées par le Plan d'Occupation des Sols de la commune, élaboré en 1972, et ses actualisations successives.

Le **POS initial de 1972** se fondait sur des objectifs de stabilisation démographique en dessous de 100 000 habitants et de développement de l'emploi en favorisant l'implantation d'activités économiques ; il prévoit notamment l'achèvement du grand ensemble, la rénovation du centre-ville et la réalisation d'une ZAC au Nord de la commune sur un programme de 500 logements et d'activités.

En 1974, la forte croissance démographique, la détérioration de la situation économique et l'apparition des problèmes liés au cadre de vie conduisent la Ville à reconsidérer les orientations d'aménagement et décider, en **1977, l'actualisation du POS** sur la base de nouveaux objectifs :

- freiner l'accroissement de la population par la dédensification du Grand Ensemble et l'abandon du programme de logements dans la ZAC Nord.
- développer les espaces verts.
- préserver les zones d'activités.
- empêcher l'afflux de population nouvelle.
- rechercher un équilibre habitat / emploi en favorisant la création d'activités.

En **1980**, diverses modifications sont apportées au document, principalement sur des aspects réglementaires qui ne remettent pas en cause la politique générale d'aménagement définie en 1977.

Les objectifs du POS fixés pour le début des années 1980 étant globalement atteints, la Ville décide en **1983-1984** de redéfinir une nouvelle phase d'aménagement et remet son Plan d'Occupation des Sols en chantier. Cette révision procède par étapes, avec l'approbation du POS partiel du Plateau en 1988, puis celle de la révision partielle portant sur le classement en zone UF [activités] de terrains désormais desservis par la RD 124 nouvellement réalisée par le Département.

L'ensemble de la révision s'achève en 1990 et fait l'objet d'une approbation du Conseil Municipal le 2 octobre 1991. Cette délibération est annulée par le Tribunal Administratif qui évoque l'erreur manifeste d'appréciation pour des modifications apportées au document après l'enquête publique.

La décision du Tribunal Administratif entraînant pour la commune l'obligation de faire application des règles générales d'urbanisme, difficilement compatibles avec les contraintes du tissu urbain d'une agglomération aussi importante que la commune de Vitry-sur-Seine, le Conseil Municipal prescrit en 1992 l'établissement d'un **nouveau POS**, qui sera approuvé le **19 octobre 1994**.

origine et objectifs de la révision / élaboration du PLU

Plusieurs raisons sont à l'origine de la révision du Plan d'Occupation des Sols de 1994 :

Tout d'abord, ce POS ne couvre que partiellement la commune, puisqu'une grande partie du centre-ville, issue d'une Zone à Urbaniser en Priorité [ZUP] des années 1960 est restée soumise au Règlement National d'Urbanisme [RNU]. Or, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain [SRU] du 13 décembre 2000 impose que le Plan Local d'Urbanisme [PLU], qu'elle a substitué au POS, s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, la loi SRU a réformé en profondeur l'approche de l'évolution et de l'aménagement des villes, en traitant simultanément de l'urbanisme, de l'économie, de l'habitat, des déplacements et de l'environnement.

Dans cette optique, le PLU se doit d'être plus qu'un règlement d'urbanisme ; il doit non seulement, comme le POS, être compatible avec les dispositions nationales d'urbanisme, les Directives Territoriales d'Aménagement [DTA], et les Schémas Directeurs [devenus Schémas de Cohérence Territoriale, ou SCOT, en l'occurrence le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, ou SDRIF, du 26 avril 1994, valant DTA], mais aussi avec :

– le Programme Local de l'Habitat [PLH], qui définit les objectifs et les principes visant à mettre répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée des logements pour une durée de 5 ans au moins [en l'occurrence le PLH de Vitry-sur-Seine].

– le Plan de Déplacements Urbains [PDU] couvrant le territoire communal, en l'occurrence le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France [PDUIF], qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement, afin d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des Franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Enfin, le PLU doit aussi exprimer le projet urbain de la ville, en traduisant une vision la plus large possible de l'ensemble des questions liées à la vie urbaine et au développement de la ville. Il doit pour cela s'appuyer sur un diagnostic et sur des axes de développement et des objectifs politiques exprimés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable [PADD] de la commune.

Par délibération en date du 18 décembre 2002, le Conseil Municipal prescrit donc la révision du Plan d'Occupation des Sols de Vitry, valant transformation en Plan Local d'Urbanisme, et fixe pour le nouveau PLU les objectifs suivants :

- offrir un cadre propice au maintien et au développement de l'activité économique.
- identifier et renforcer les espaces ayant vocation de centralité.
- améliorer la qualité du paysage urbain et l'image de la ville.
- engager une réflexion sur la diversité des formes urbaines.
- améliorer et qualifier les liaisons structurantes.
- identifier et rendre lisibles les principales entrées de ville.
- atténuer les coupures urbaines et renforcer les liaisons inter-quartiers.





1.3 STRUCTURE URBAINE

ARMATURE URBAINE

Trois axes principaux ont structuré le développement de la Ville à partir de la fin du 19^{ème} siècle :

- la voie ferrée parallèle à la Seine venant favoriser l’industrialisation de la rive gauche de Paris à Villeneuve-le-Roi, ainsi que la constitution d’un quartier d’habitat à proximité de la gare de Vitry [Blanqui].
- la RN305 de Paris à Choisy-le-Roi, bordant l’ancien village rural de Vitry.
- la RD55 reliant ce dernier à la gare [axe des rues Paul Vaillant-Couturier et Anatole France].

Ces axes dessinent l’armature urbaine globale de la commune, à la fois dans sa structure interne et dans ses accroches au territoire environnant :

la RN 305

La RN 305 constitue historiquement l’axe principal de la commune. Sa fonction de liaison vers Paris a renforcé son importance dans la structure communale et cet axe joue aujourd’hui un rôle essentiel dans les déplacements à Vitry, notamment depuis la mise en place d’un site propre bus [48 000 voyageurs par jour en 2004].

Elle assume trois fonctions complémentaires :

- une fonction d’épine dorsale pour l’armature urbaine de la commune.
- une fonction de centralité communale à l’échelle de Vitry-sur-Seine.
- une fonction de proximité à l’échelle des quartiers limitrophes éloignés du centre-ville.

Les travaux d’aménagement du site propre ont nécessité l’élargissement de la voie impliquant la démolition de constructions en bordure de l’une ou l’autre de ses rives, selon les séquences ; ces travaux, qui ne sont pas achevés, ont largement contribué à la mutation des abords de la voie.

L’axe s’organise schématiquement en trois séquences :

- la RN 305-Nord, dont la mutation et la restructuration vers des fonctions commerciales et le développement de l’habitat se poursuit dans le cadre de la ZAC Concorde-Stalingrad.
- la RN 305-centre, qui participe de la centralité communale, avec l’Hôtel de Ville, le Théâtre Jean Vilar et depuis peu le Musée Départemental d’Art Contemporain.
- la RN 305-Sud, sur laquelle la constitution de réserves foncières pour l’élargissement de la voie dans le cadre de l’aménagement du site propre central, qui n’est pas encore réalisé, ont gelé l’évolution de la rive Est de la RN depuis près de trente ans, faisant de cette séquence un espace mutable à forte évolutivité pour les années à venir.

La perspective de mise en place d’un tramway entre Paris et Orly-Rungis va encore renforcer le rôle de la RN 305 à la l’échelle communale et intercommunale, impliquant sur Vitry un fort enjeu de structuration et de valorisation de l’axe et de ses abords.

la RN 7

La RN 7 longe Vitry sur un peu plus de 800 m en limite communale est ; sur cette séquence, la RN7 est bordée par le domaine départemental Chérioux [équipements d'enseignement secondaire et supérieur] et par des terrains dont la vocation doit évoluer dans les prochaines années avec la mise en place du tramway entre le terminus de la ligne 7 du métro [Villejuif Louis Aragon] et Juvisy, prévue en 2010.

Dans une échelle intercommunale, ce secteur constitue un pôle universitaire, de recherche et de développement, appuyé sur les implantations existantes du CNRS [centre de recherche Vitry-Thiais] et l'IUT Chérioux, et ouvert sur la vallée scientifique et technique du Val de Bièvre qui s'étend vers l'Ouest.

Cette orientation programmatique renforce l'enjeu de structuration d'une entrée de ville de Vitry sur la RN7, qui va s'engager à partir de la mutation des terrains actuellement occupés par une casse automobile, sur lesquels est prévue l'implantation des ateliers du tramway.

la Seine et la zone d'activités

La Seine est elle aussi un axe historiquement porteur de développement économique pour Vitry, dont elle constitue la façade Est : c'est sur l'espace compris entre les berges du fleuve et les voies SNCF que s'est progressivement développée la zone d'activités de Vitry, à partir du milieu du 19ème siècle.

Cet espace, qui accueille aujourd'hui les principales entreprises de la commune [Sanofi-Aventis, SNCF, EDF, Air Liquide...] se structure autour de trois pôles :

- au Nord, le pôle Port à l'Anglais, point de départ de la zone d'activités, sur lequel des mutations sont en cours depuis plusieurs années, soit en raison de la désindustrialisation [mutation vers des fonctions d'habitat sur la ZAC du Port à l'Anglais, tertiarisation en cours de certains parc d'activités...], soit en raison du renouvellement de sites d'activités.
- au centre, le pôle Allende, appuyé sur la tête de pont du Port à l'Anglais [unique franchissement de la Seine à Vitry], et qui s'est orienté vers une fonction commerciale, notamment avec l'implantation d'un centre commercial Leclerc.
- au Sud, le pôle Ardoines, appuyé sur la gare des Ardoines, le site Sanofi-Aventis et le site de la centrale EDF, sur lequel de fortes évolutions vont s'engager dans les prochaines années [projet de renouvellement de la centrale EDF, développement de Sanofi-Aventis, mutations foncières potentiellement importantes, projet de construction d'un nouveau franchissement de la Seine...].

les axes transversaux et l'arc_Sud

L'armature urbaine de Vitry-sur-Seine est ainsi fortement structurée par les axes Nord-Sud [RN 305, RN 7, Seine et voies ferrées], alors que les liaisons transversales Est-Ouest sont plus limitées :

- en partie Ouest de la commune, un seul axe important relie véritablement la RN 7 à la RN 305 et au centre-ville de Vitry s'appuie sur la RD 55 avenue du Moulin de Saquet / avenue Henri Barbusse.
- en partie Est, cette liaison se prolonge en deux branches, l'axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France d'une part, qui relie le centre-ville à la gare de Vitry et au quartier du Port à l'Anglais en bord de Seine et, d'autre part la RD 48 avenue Jean Jaurès / avenue du Président Salvador Allende, qui relie le centre-ville au pont du Port à l'Anglais.

En termes d'inscription de la commune dans le territoire du Val de Marne, la spécialisation des grands axes de desserte sur la direction Nord-Sud pénalise les mouvements en rocade qui correspondent notamment aux relations intra-départementales domicile-travail vers Vitry et le pôle d'emploi de la zone d'activités.

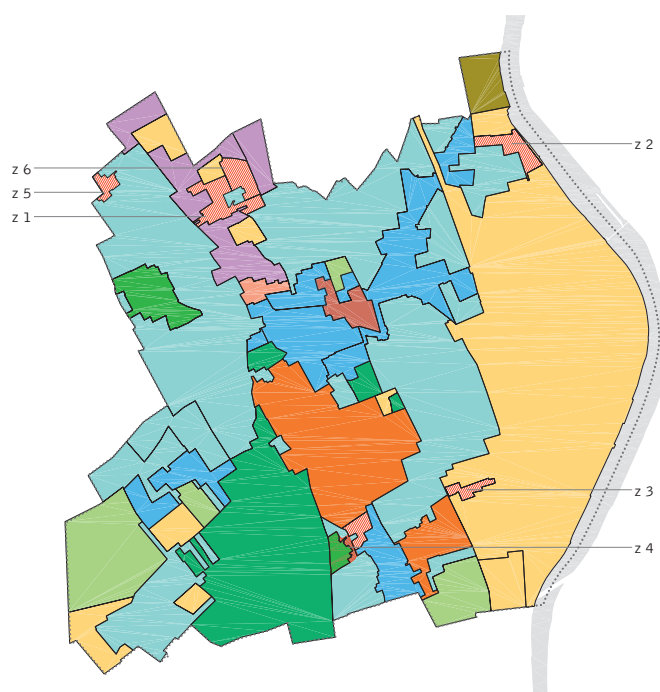
L'identification de l'arc_Sud, entre la RN 7 et le futur franchissement de la Seine au niveau du pôle Ardoines, préfigure des possibilités de mise en place de relations Est-Ouest complémentaires, appuyées sur une logique programmatique de mise en relation des espaces à fort potentiel d'évolution de Vitry : entrée de ville RN 7, secteur RN 305-Sud, pôle Ardoines.

le parc des Lilas et les coteaux

Intégré à cet arc programmatique, le parc des Lilas situé sur le plateau de Vitry constitue un élément pour la structuration de la commune et pour son accroche sur le territoire Val de Marnais aussi important que les axes de déplacements décrits plus haut.

Ce parc, en cours d'aménagement par le Département du Val de Marne, couvre une centaine d'hectares classés en espace naturel sensible ; actuellement, les espaces qu'il englobe sont principalement voués à la production horticole, dont la pérennité n'est pas entièrement assurée dans l'avenir. Les contraintes du sous-sol [présence d'anciennes carrières] interdisent l'ouverture au public de ce périmètre en l'état, et d'importants travaux de confortement ont été engagés, permettant l'aménagement et l'ouverture au public d'une première tranche du parc. Ces travaux doivent se poursuivre pour permettre une montée en puissance progressive du parc Départemental sur la base d'une programmation principalement orientée vers la promenade et les loisirs de plein air ainsi que sur la conservation, la mise en valeur, voire même la création d'activités traditionnelles liées au travail de la terre, ce qui fera du parc des Lilas un pôle vert attractif à l'échelle de l'ensemble du Département, voire au delà.

En continuité du parc des Lilas, le territoire de Vitry est aussi marqué par la présence du coteau sur lequel s'est développé un habitat pavillonnaire caractéristique de la commune [réseau de sentes étroites, paysage de jardins]. Sur ce secteur la forte topographie limite les possibilités de liaisons Est-Ouest en dehors de la RD 55 existante et appelle plutôt une approche mesurée du développement urbain.



- 1 Centre-ville
- 2 Grand ensemble Ouest
- 3 Grand ensemble Est
- 4 Port à l'Anglais
- 5 Gare / Paul Vaillant-Couturier
- 6 La Ferme
- 7 Le Fort
- 8 Stalingrad
- 9 Plateau Nord
- 10 Moulin Vert
- 11 Plateau Sud
- 12 Coteau Malassis
- 13 Zone d'activités

| | | |
|------------------|-----------------|-----------------------------|
| UAb | UG surf. 11 ha | ZAC surf. 28 ha |
| UAc | UN surf. 58 ha | 1 ZAC Concorde - Stalingrad |
| UAd surf. 105 ha | UPM surf. 8 ha | 2 ZAC Port à l'Anglais |
| UBc | NA surf. 17 ha | 3 ZAC Bel Air |
| UBd surf. 43 ha | ND surf. 107 ha | 4 ZAC Matisse |
| UCa | RNU surf. 86 ha | 5 ZAC Bellevue |
| UCb surf. 379 ha | | 6 ZAC Champollion |
| UE surf. 4 ha | | |
| UFa | | |
| UFb | | |
| UFc surf. 287 ha | | |

DIVERSITÉ DES QUARTIERS DE VITRY-SUR-SEINE

A l'intérieur de cette armature les quartiers s'organisent, très divers dans leur forme urbaine, leur densité et leurs types d'occupation, faisant de Vitry une ville à identités multiples.

La description proposée ci-dessous correspond à une photographie de la commune dans son état actuel, sachant que l'identification des quartiers renvoie à différents critères [historiques, géographiques, usage, urbanisme...] dont certains sont susceptibles d'évoluer dans le temps ; telle limite qui apparaît forte aujourd'hui [entre un grand ensemble et un quartier avoisinant, entre une rive et l'autre d'une route...] peut s'effacer ou se reconfigurer en fonction des projets et des opérations d'aménagement urbain ou de l'espace public à venir.

les quartiers centraux

Le centre-ville associe le secteur de rénovation urbaine, organisé autour de la place du marché, et une partie du secteur RN 305-Sud, comprenant notamment l'Hôtel de Ville, le théâtre Jean Vilar et le musée Départemental d'Art Contemporain.

L'habitat y est organisé sous forme d'immeubles collectifs denses issus pour la plupart de la rénovation urbaine des années 1970-80 autour de la place du marché.

Au sein du centre-ville, la dalle Robespierre, avec ses immeubles collectifs très hauts, mérite une attention particulière à la fois en raison du fait que son impact sur l'image du centre-ville de Vitry retentit sur celle de toute la commune, et en raison de certaines difficultés liées à sa situation spécifique, et qui pourraient appeler un projet de requalification [difficultés de relations entre la dalle et son environnement urbain place du marché, RN 305 et avenue de l'Abbé Derry].

Le quartier Gare / Paul Vaillant-Couturier se développe au Nord-Est du centre ville ; il est structuré par l'axe avenue Paul Vaillant-Couturier / avenue Anatole France, second axe historique de la commune après l'actuelle RN305.

Il s'agit d'un quartier mixte et aggloméré, à caractère urbain, associant, le long de l'axe, des immeubles d'habitat collectif anciens dont la plupart comporte des commerces ou des locaux de petites activités au rez-de-chaussée, et en arrière plan, un tissu à caractère plus résidentiel [tissu pavillonnaire ayant évolué vers de la maison de ville].

Le quartier du Port à l'Anglais, de la gare à la Seine, et le secteur **Blanqui**, en limite d'Ivry, comptent parmi les quartiers les plus anciens de la commune ; il s'agit de quartiers mixtes, associant un habitat principalement pavillonnaire [avec quelques immeubles de rapport sur le secteur Blanqui] et des activités économiques diverses.

Ce quartier s'inscrit dans le prolongement du centre-ville, dont il constitue la façade sur la Seine ; il constitue également une entrée de ville de Vitry, par le quai Jules Guesde, d'une part, et la rue Anatole France, d'autre part.

Sur sa partie Nord [secteur Blanqui], le tissu d'habitat est plus dégradé et appelle une action globale de réhabilitation.

le grand ensemble de Vitry

grand ensemble Est et grand ensemble Ouest : le grand ensemble de Vitry se développe en continuité du centre-ville ce qui lui confère une situation atypique si on le compare à la plupart des grands ensembles français, qui ont plutôt été aménagés sur des sites de périphérie urbaine.

Il est traversé par la RN 305, ce qui contribue à l'ancrage des deux quartiers dans l'armature urbaine de Vitry et à leur accessibilité par l'axe majeur de la commune.

La **partie Est du grand ensemble** se développe au Sud du centre-ville et du parc Frédéric Joliot-Curie ; elle est composée de plusieurs cités d'habitat collectif, principalement à caractère social [les Montagnards, les Marronniers, Rosenberg...]. Ce secteur dispose de nombreux équipements socio-éducatifs et sportifs [notamment le pôle sportif du 8 Mai 1945] et accueille également le marché couvert. Plus au Sud, une autre cité [le **quartier Balzac**] constitue également un pôle d'habitat et d'équipements publics important.

La **partie Ouest du grand ensemble** se situe en vis à vis du centre-ville et en pied de coteau ; elle est desservie par une voie en boucle partant de la RN 305 [avenue Lucien Français / avenue de la Commune de Paris]. Cette partie du grand ensemble regroupe aussi de nombreux équipements et services publics, ainsi qu'un centre commercial, sur la RN305. Sa situation, en interface entre le secteur coteau / parc des Lilas et RN305 confère aux espaces extérieurs de ce quartier une importance particulière dans la trame verte de Vitry.

L'entité formée par le centre-ville et le grand ensemble de Vitry constitue le secteur le plus dense et le plus divers de la commune ; il regroupe une grande partie des services et équipements d'échelle communale et intercommunale de Vitry [services administratifs, équipements culturels, pôle sportif].

Les quartiers centraux de Vitry sont encadrés par trois zones du POS de 1994 :

– la zone UA, sur laquelle les dispositions réglementaires sont globalement bien adaptées aux évolutions correspondant aux tissus anciens agglomérés [continuité et alignement sur rue], mais correspondent moins bien aux opérations plus récentes le long de la RN305 [dalle Robespierre et îlot du théâtre], où elles peuvent constituer un facteur de blocage, notamment pour des projets de réhabilitation [COS trop faible par exemple].

– la zone UPM, qui couvre le secteur de l'Eglise et correspond au périmètre de la rénovation urbaine du centre-ville, sous la forme d'un plan masse dont la réalisation est aujourd'hui achevée, et dont les dispositions bloquent aujourd'hui toute possibilité d'évolution.

– la zone UG, qui couvre spécifiquement le secteur Blanqui.

Le grand ensemble Est, le grand ensemble Ouest et le quartier Balzac ne sont pas couverts par le POS de 1994 et sont donc encadrés par le Règlement National d'Urbanisme [RNU], mal adapté aux évolutions que vont ou pourraient connaître ces quartiers dans les années qui viennent [projet de renouvellement urbain du quartier Balzac notamment].

UAb [1]



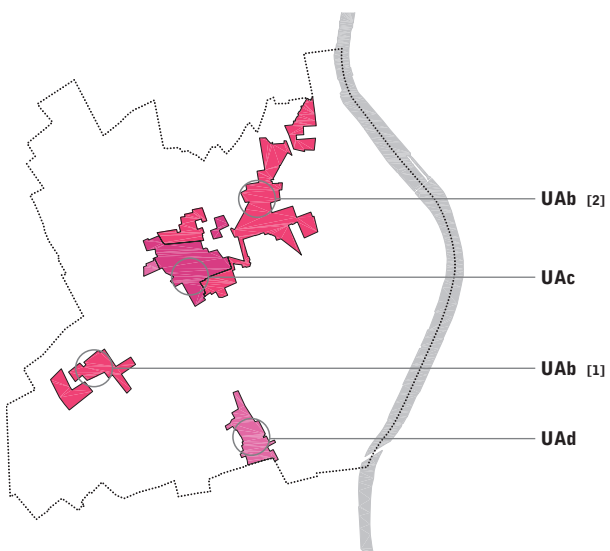
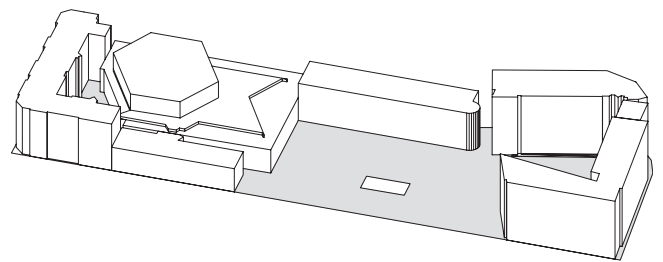
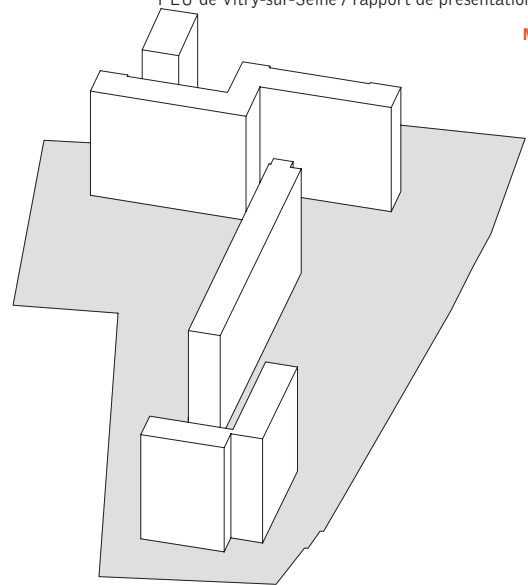
UAb [2]



UAc



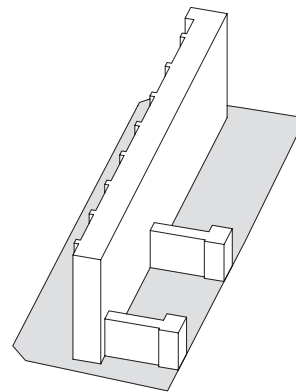
UAd



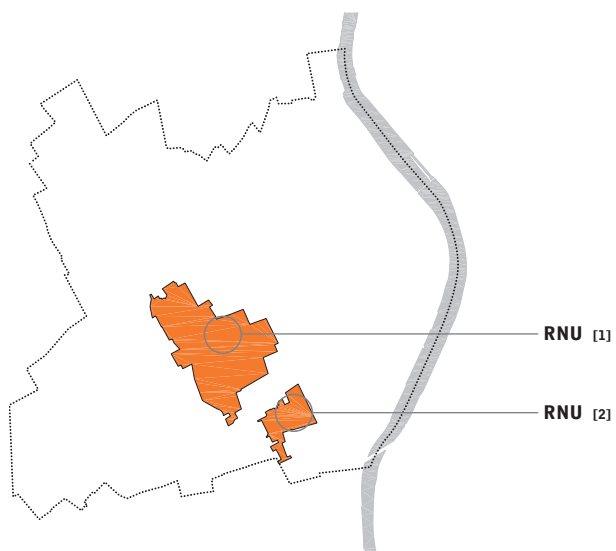
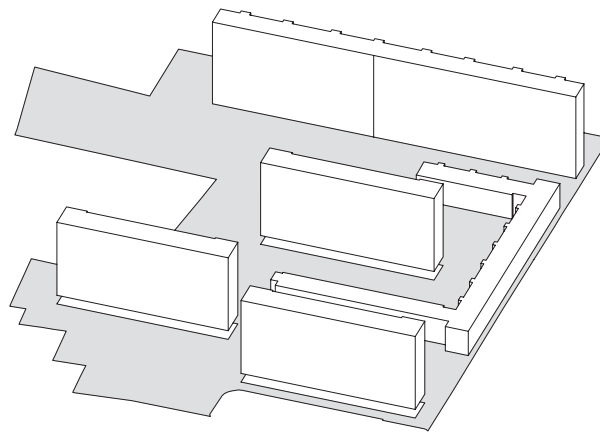
- UAb : centre-ville
- UAc : ensembles HLM du plateau
- UAd : entrée de ville rn305-sud
- habitat, commerces, bureaux, petites activités
- 200 m² de terrain et 8 m de façade minimum
- construction en ordre continu, alignement imposé le long des voies principales, respect des fronts bâtis existants sur les autres rues
- hauteur < 20 m [25 m sur les grands axes]
- CES < 50%
- espaces verts > 30%
- COS UAb : 1,40
- COS UAc : 2,25
- COS UAd : 1,00

MARS 06

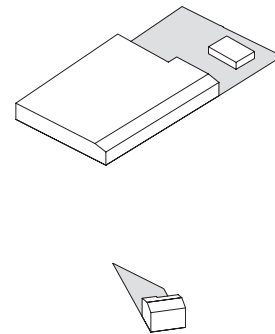
RNU [1]



RNU [2]



UG

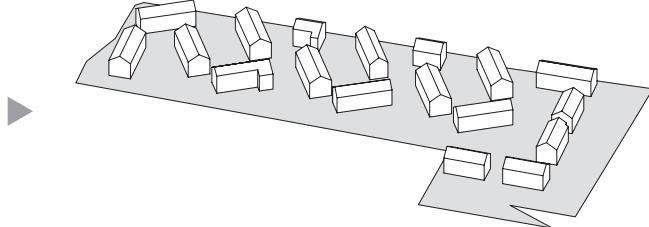


UG : quartier Blanqui

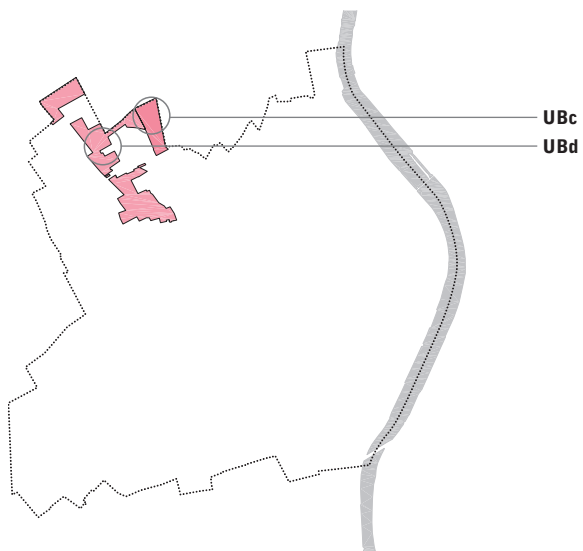
- habitat, commerce et activités
- 200 m² de terrain et 7 m de façade minimum [400 m et 10 m pou l'habitat collectif]
- construction en ordre continu ou discontinu, alignement imposé avec respect des fronts bâtis existants [recul de 4 m autorisé pour les activités]
- hauteur < 10 m [15 m pour collectif et bureaux]
- CES < 50% [75% pour rdc activité]
- espaces verts > 30%
- COS UG : 1,25

MARS 06

UBc



UBd



- UBc : ouest du fort d'Ivry
- UBd : entrée de ville rn305-nord
- habitat, commerces, bureaux, activités
- 5000 m² de terrain et 50 m de façade minimum
[2000 m² et 20 m en UBc, 400 m² et 10 m pour un pavillon]
- construction en ordre discontinu, 4 m de recul minimum
- hauteur < 20 m [10 m pour les pavillons]
- CES < 50%
- espaces verts > 30%
- COS UBc : 1,25
- COS UBd : 1,60

l'entrée de ville Nord

Le quartier Stalingrad correspond à l'entrée de ville Nord, principalement structuré par le RN 305 ; ce quartier a connu des évolutions importantes ces 30 dernières années, du fait de l'élargissement de la RN 305 pour l'implantation du site propre bus accompagné par le développement d'opérations d'aménagement, notamment sous forme de ZAC, qui se poursuit aujourd'hui par la ZAC Concorde-Stalingrad.

Cette opération devrait conforter la vocation mixte de ce secteur [habitat, activités tertiaires, activités commerciales], dont la fonction économique est déjà fortement affirmé par la présence de plusieurs grands établissements [Leroy-Merlin, Conforama, Tang Frères, centre bus RATP, Métro...].

Cette dynamique sera soutenue par la requalification de la RN 305 et par l'implantation du tramway, qui conforteront le rôle de la RN comme espace public de centralité à la fois à l'échelle communale [et intercommunale, avec l'implantation du site de Biennale de la Danse sur la Briqueterie de Gournay] et à l'échelle locale, pour le quartier Stalingrad.

Ce quartier est encadré par la zone UB du POS de 1994, dont les règles correspondent à un urbanisme mixte et discontinu, mais n'autorisent en fait que des opérations de grandes échelle [terrains de plus de 5 000 m²] ou la construction de pavillons individuels [terrains de 400 m² minimum].

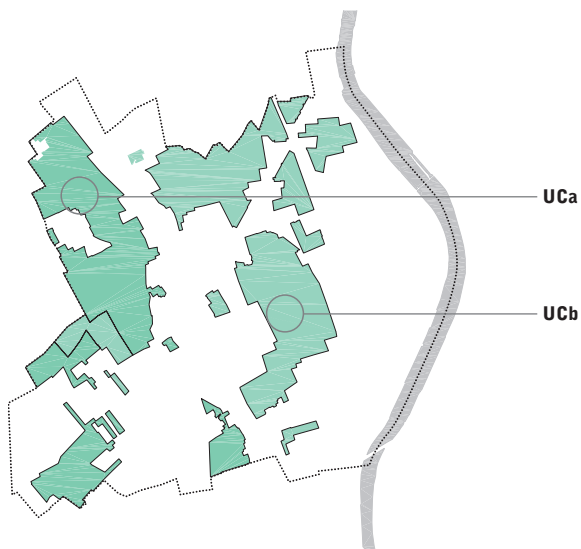
Ces règles constituent un facteur de blocage très important pour l'évolution du quartier, et produisent des effets contraires aux objectifs actuels de la Ville pour la structuration de l'entrée de ville RN305-Nord.

MARS 06

UCa



UCb



UCa : coteau / plateau

UCb : quartier de la Ferme, quartier du Fort et quartier du Port à l'Anglais

- dominante d'habitat

- 200 m² de terrain et 8 m de façade minimum pour l'individuel, 2000 m² et 20 m pour le collectif

- construction en ordre semi-discontinu dans une bande de 20 m, en retrait sur les cœurs d'îlots

- 4 m de recul minimum, traité en jardin

- hauteur < 10 m [15 m pour le collectif]

- CES < 40% [60% pour rdc activité ou commerce]

- espaces verts > 30%

- COS UCa : 0,60

- COS UCb : 0,80

les quartiers à vocation principale d'habitat, dans la vallée, sur le coteau et sur le plateau

Le quartier de La Ferme, issu du lotissement du parc et de la ferme du château de Vitry au début du 20^{ème} siècle, correspond principalement à un tissu d'habitat individuel qui a connu une densification progressive sur les axes et carrefours principaux et à proximité du centre ville ; quelques petits immeubles collectifs ont ainsi été implantés, notamment sur des parcelles d'angles.

Le quartier du Fort est composé d'un petit habitat collectif et de pavillons, datant pour la plupart de la première moitié du 20^{ème} siècle. Le paysage du quartier est marqué par la présence des espaces verts sur les glacis du Fort d'Ivry. Après l'achèvement des opérations réalisées ou engagées ces dernières années sous forme de ZAC en frange de la RN305, le quartier du Fort n'est pas appelé à connaître d'évolutions majeures.

Le quartier du coteau Malassis présente un tissu d'habitat principalement individuel, inscrit dans la pente, et caractérisé par la présence de venelles étroites et par son paysage de jardins ; son évolution à longterm a été gelée par des emprises inscrites dans le cadre de projets d'infrastructures routières aujourd'hui abandonnés. Les problématiques du coteau sont aujourd'hui essentiellement liées au réseau d'assainissement insuffisamment développé et au système des venelles, sur lesquelles la question du foncier doit être clarifiée [emprises d'usage public mais de statut privé, emprises réservées pour élargissements de voirie qui ne sont pas toutes nécessaires...].

Le quartier du Plateau Nord se caractérise par un tissu hétérogène d'habitat pavillonnaire, de cités d'habitat collectif et de secteurs à vocation d'activité économique, sur un parcellaire en lanières hérité du passé agricole de la commune.

Le quartier du Plateau Sud correspond principalement au parc des Lilas [classé en espace naturel sensible], occupé par des activités horticoles [serres, pépinières] et quelques parcelles d'habitat peu dense. Le Département du Val de Marne poursuit un programme d'acquisition foncière de l'ensemble du périmètre du parc en vue de son aménagement, qui ne peut être que progressif compte tenu des lourds travaux de consolidation du sol rendus nécessaires par la présence d'anciennes carrières. Une partie du parc a déjà été aménagée et ouverte au public, ainsi qu'un groupe de jardins familiaux. Sur le reste du secteur, les enjeux portent sur la structuration des franges du parc et sa liaison vers les autres quartiers.

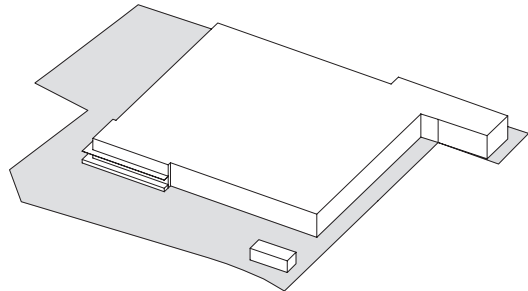
Le quartier du Moulin Vert correspond à la Cité Jardins [habitat individuel sous forme de maisons jumelles et petit collectif, caractéristique du logement ouvrier du début du 20^{ème} siècle] et à l'entrée de ville sur la RN7, qui doit être restructurée dans le cadre de la mise en place du tramway ; ce secteur bénéficie de la présence du domaine Chérioux [équipements d'enseignement implantés dans un parc] et de la proximité du parc des Lilas.

Ces quartiers sont encadrés par cinq zones du POS de 1994 :

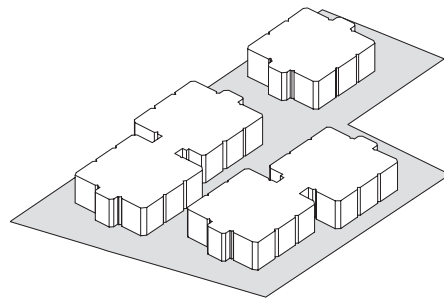
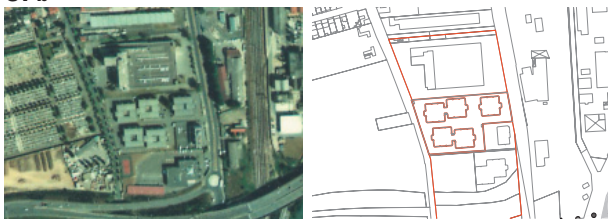
- la zone UC, qui couvre les secteurs à vocation d'habitat principalement individuel, et dont certaines règles doivent être adaptées pour permettre les évolutions courantes de ce type d'habitat [extension, surélévation, ajout de véranda...].
- zone UA, qui couvre les cités du plateau, mais dont les règles sont inadaptées à ce type d'urbanisme.
- zone UF pour les emprises à vocation d'activités économiques.
- zone ND pour le parc des Lilas.
- zone NA pour une partie du coteau sur laquelle la Ville a constitué une réserve foncière en vue du développement de l'habitat [individuel et petits collectifs] et d'équipements publics.

MARS 06

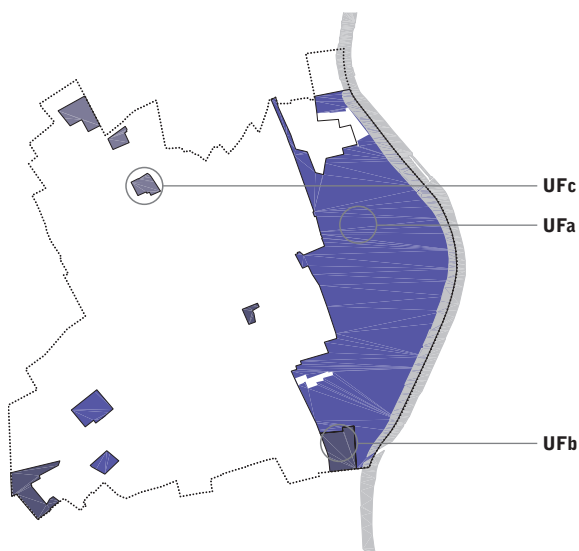
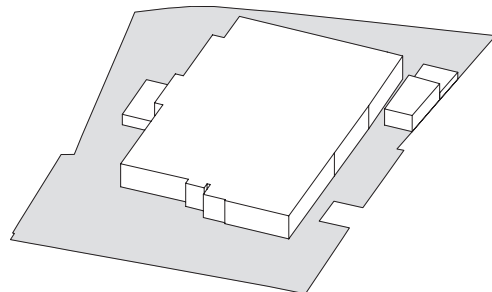
UFa



UFb



UFc



- UFa : zone d'activités et plateau
- UFb : sud ZA
- UFc : entrée de ville rn305-nord
- activités économiques
- 300 m² de terrain et 10 m de façade minimum
- construction en ordre discontinu [mitoyenneté autorisée pour les petits terrains], respect des fronts bâtis existants [alignement imposé sur la rn305]
- hauteur non réglementée [< 25 m sur UFc]
- CES < 80%
- pas de minimum d'espaces verts
- COS UFa : 1,25
- COS UFb : 1,25
- COS UFc : 1,50

la zone d'activités

La zone d'activité s'étend entre la Seine et la RD124, sur quasiment toute la partie Ouest de Vitry. Elle est desservie par l'A86, le RER [avec la gare des Ardoines], les quais de la Seine, l'avenue du Président Salvador Allende [RD48] qui la relie vers le centre-ville, et l'axe avenue du Groupe Manouchian / rue Léon Geoffroy [RD124] qui en constitue la limite Ouest.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- le « cœur industriel », composé de grandes emprises [EDF, BP, Sanofi-Aventis, ateliers SNCF...].
- les parcs d'activités, au Nord et au Sud, qui accueillent un tissu de PME / PMI de plus petite échelle.
- la tête de pont du Port à l'Anglais, où se sont développées des fonctions commerciales en entrée de ville, autour du centre Leclerc.

Cet espace, historiquement porteur du développement économique de la commune constitue un enjeu majeur pour le projet de Vitry dans les années à venir.

C'est d'abord un espace de développement économique qu'il s'agit de conforter et de valoriser, afin de poursuivre son adaptation aux évolutions du contexte économique. Cette évolution avait été largement engagée dans le cadre des POS précédents qui, prenant acte de la désindustrialisation, visaient à favoriser la diversification des activités par le développement de PME / PMI, notamment sous la forme de parcs d'activités.

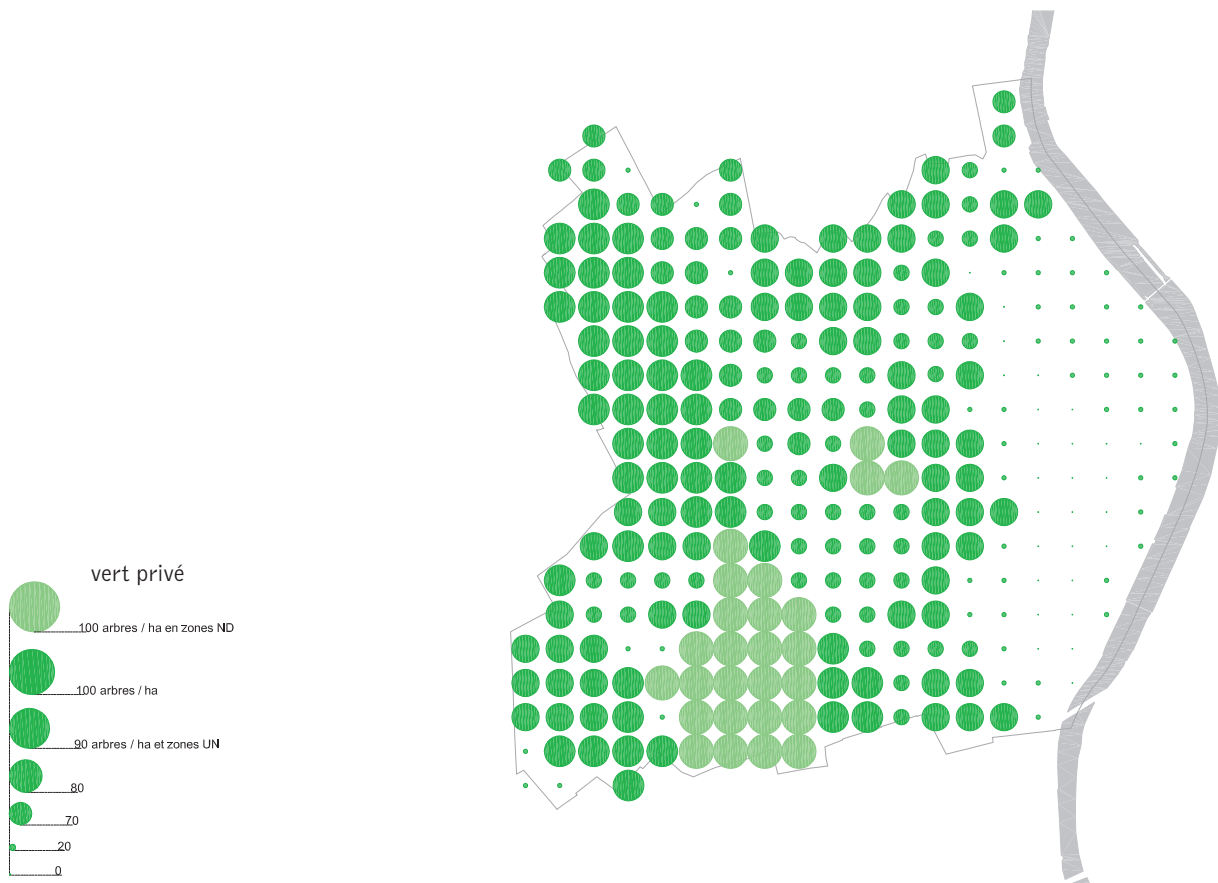
Le contexte actuel est porteur pour engager une transformation plus en profondeur de la zone d'activités ; en effet, des emprises foncières importantes sont en cours de mutation ou de restructuration [EDF et une partie des emprises SNCF notamment], et des entreprises majeures comme Sanofi-Aventis cherchent à se développer.

C'est aussi un espace fortement potentiel, non seulement du point de vue de sa desserte [routière, ferroviaire, fluviale] qui va être renforcée par la création d'un nouveau pont sur la Seine et par le développement des transports publics, mais aussi du point de vue de l'attractivité de son paysage, qui doit être valorisé en s'appuyant sur les berges de la Seine.

Face à ces enjeux, l'une des principales problématiques de la zone d'activités concerne les risques technologiques inhérents à sa vocation et dont certains peuvent être maîtrisés, mais dont d'autres constituent encore des facteurs de blocage. En particulier, les risques liés au site BP compromettent très fortement les possibilités d'évolution sur le secteur stratégique des Ardoines.

La zone d'activités est encadrée par la zone UF du POS de 1994, dont les dispositions sont globalement adaptées aux évolutions courantes des entreprises.

Sur le secteur Seine-Ardoines, une approche spécifique doit être mise en œuvre pour permettre d'élaborer et de mettre en œuvre dans le temps un projet d'ensemble.



MILIEU NATUREL

Vitry compte 180 ha d'espaces verts [soit 15% de son territoire]. Ce milieu naturel à Vitry associe principalement quatre grandes entités :

la Seine

Le fleuve est la première grande entité naturelle de Vitry ; il en constitue la façade Est sur plus de 4 km [ce qui en fait une des plus longues de la région parisienne].

Le développement de la zone d'activités a laissé libres la plus grande partie de ce linéaire, bordé par un quai et des espaces de berges praticables par les promeneurs, même si leur aménagement nécessite d'être revalorisé. Cette mise en valeur des berges de la Seine est d'autant plus importante pour Vitry que le Fleuve contribue à l'ancrage de la commune dans la géographie plus large du Sud-Est de l'agglomération parisienne [territoire Seine Amont].

les parcs départementaux

Le futur **parc des Lilas** occupe près de 100 hectares sur le plateau, préservés de l'urbanisation en raison de la présence de carrières de gypse en sous-sol sur une quarantaine d'hectares, qui nécessitent d'importants travaux de mise en sécurité. Ce secteur a fait l'objet d'une première tranche de travaux [aménagement du grand mail et création de jardins familiaux].

Le périmètre du parc est marqué par la persistance d'une activité de production horticole et, en dehors de l'habitat individuel diffus qui occupe encore certaines parties de son périmètre, par la proximité de quartiers d'habitation assez denses sur les franges du parc.

Compte tenu du déficit d'espaces verts dans cette partie du territoire Seine Amont, la réalisation d'un parc de cette importance constitue une réelle opportunité à la fois pour les habitants de Vitry et pour ceux du département. Il est aussi appelé à jouer un rôle majeur dans la valorisation et l'ouverture du grand ensemble Ouest.

Le **parc des Blondeaux**, occupe une bonne partie du coteau ; il se développe le long de l'avenue François Rabelais, en contrebas de la ligne de rupture de pente où le plateau bascule vers la vallée et se caractérise par son espace ouvert, de grandes étendues de pelouses, la présence d'aires de jeux et d'aires de pique nique.

Ce parc constitue un lien entre la vallée et le plateau ; pour les piétons, ils constitue une excellente transition entre les deux parties de la ville. Il est parcouru de chemins directement accessibles à partir des espaces publics du grand ensemble Ouest, dont il participe à la qualité.

Cette situation d'interface lui confère un rôle particulier dans la liaison du parc des Lilas vers la RN305 et vers le centre-ville.

les parcs et jardins publics municipaux

Vitry compte 80 hectares d'espaces verts gérés par la Ville, répartis en 90 lieux, dont la taille et l'importance dans la commune sont variables : parcs publics, parcs de jeux pour enfants, plaines de jeux, espaces liés à des équipements publics, mails et places.

Les parcs et jardins publics s'adressent à l'échelle de l'ensemble de la commune. En particulier le parc Joliot-Curie et le parc du Coteau, tous deux situés en centre-ville, sont des poumons verts d'échelle communale qui permettent aux Vitriots de profiter d'un cadre de verdure arboré d'une grande richesse.

En plus de ces deux parcs principaux, le parc Daniel Fery, le square Pablo Neruda et le square Charles Fourier, dans le quartier du Port à l'Anglais, jouent le même rôle à l'échelle de la proximité.

La répartition des parcs et squares municipaux sur le territoire de la commune est irrégulière ; en particulier, dans les zones pavillonnaires, on constate de manière générale un déficit d'espaces verts publics.

le paysage des jardins

Les **jardins familiaux** représentent au total une vingtaine d'hectares. Seul un petit nombre d'entre eux correspond à la définition légale de jardins familiaux et présente un état d'entretien valorisant pour le paysage de la commune. Les autres occupent de manière informelle des propriétés communales ou des parcelles privées

Les **jardins privés**, qu'ils soient situés devant les maisons le long des voies ou en cœur d'îlot, contribuent largement à la qualité du paysage dans les quartiers d'habitat individuel : La Ferme, le Fort, le Moulin Vert et, surtout, le Coteau Malassis. Les clôtures végétalisées participent également de ce paysage de jardins.

Sur le coteau, les jardins privés constituent l'essentiel de la structure végétale ; malgré un relatif en espaces verts publics et en arbres d'alignement sur ce quartier, la présence végétale y est importante [voire dominante dans certaines venelles].

Les **espaces verts des quartiers d'habitat collectif** jouent également un rôle important dans la trame verte de la commune.

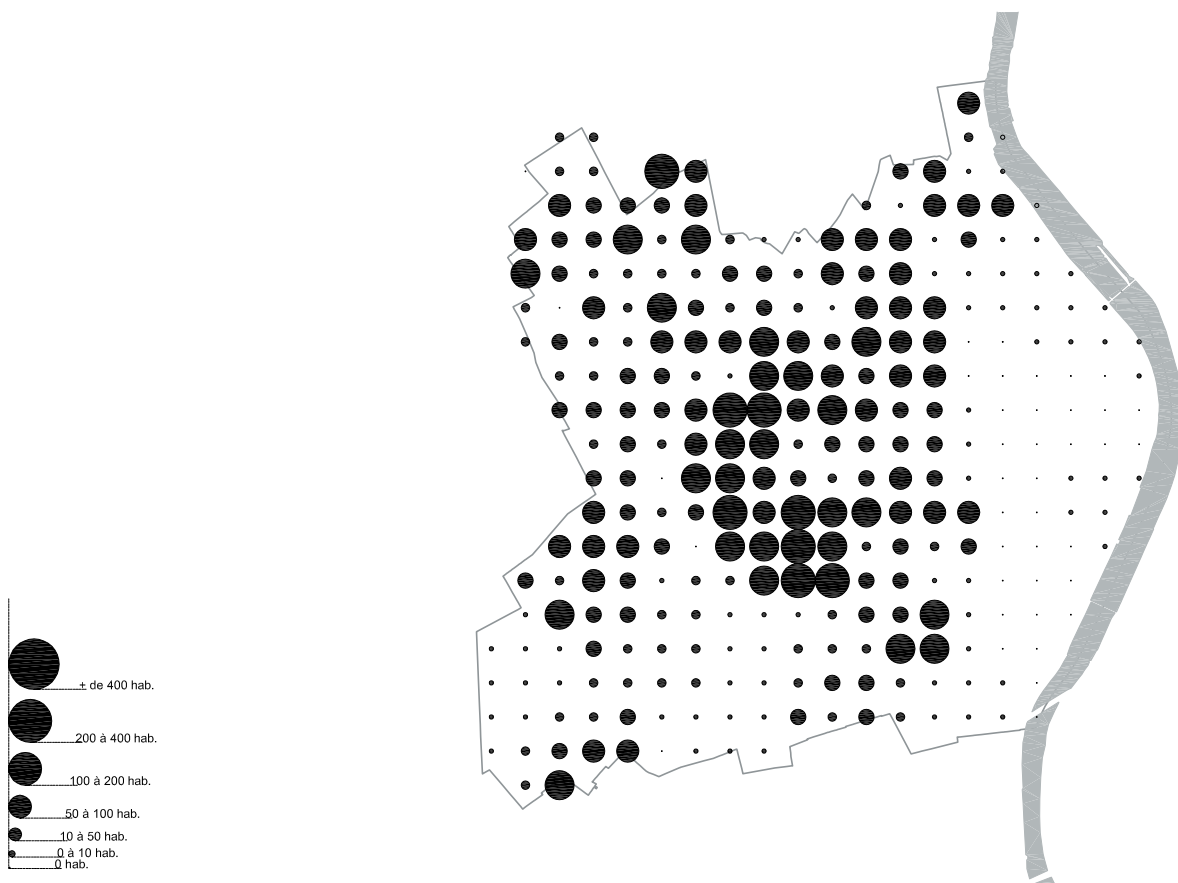
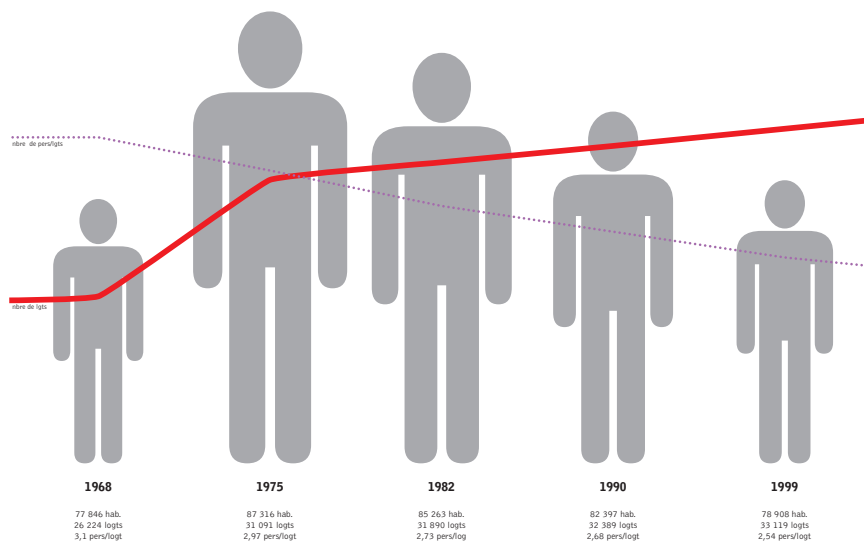
En particulier, le grand ensemble [Est et Ouest] se caractérise par une forte présence végétale, qui se décline selon plusieurs vocations : espace d'ornement, espace de détente, espaces de proximité, cœurs d'îlots, squares, mails... De nombreuses voies sont plantées d'alignements d'arbres ou sont bordées par des espaces plantés privatifs.

La structure végétale des quartiers d'habitat collectif constitue ainsi un point d'appui pour leur requalification et le renforcement de leur intégration dans l'armature de la commune.

autres éléments de la trame verte

- les **espaces d'accompagnement des équipements publics**, notamment le Domaine départemental Adolphe Chérioux qui comporte un vaste jardin central planté de grands arbres [plus de 10 hectares classés au POS de 1994].
- les deux **cimetières communaux** [l'ancien cimetière, qui couvre un peu plus de 2 hectares et compte 52 arbres, et le nouveau cimetière, qui couvre 6 hectares et compte 360 arbres].
- les **espaces sportifs** de plein air, notamment le complexe sportif Georges Gosnat sur le plateau, le stade Arrighi au Sud-Ouest du quartier de la Ferme, le stade municipal omnisports sur l'avenue du Groupe Manouchian, le stade municipal Roger Couderc sur le secteur Stalingrad et le terrain de sport Marcel Cachin sur le coteau, ouvert au public à certaines heures.
- les **voies plantées** d'alignements d'arbres, notamment sur le quartier de la Ferme, le quartier du Fort et le quartier Paul Vaillant-Couturier.

- les **mails** [mail Roger Derry en centre-ville, mail de la RN305, mail de l'avenue du 8 Mai 1945, aire des Granges] dont les plantation d'alignement abritent des usages urbains divers [esplanades devant des commerces, promenade, jeu de pétanque...] et qui assurent parfois la liaison entre des entités plus importantes de la trame verte de Vitry.
- les **places**, avec la place de l'Eglise, particulièrement fréquentée les jours de marché et bordée d'alignements d'arbres, la place du 8 Mai 1945, autour de laquelle s'organisent divers équipements publics [piscine, patinoire, poste, crèche] des commerces et le marché couvert, et la place de la Liberté, très fréquentée par ses riverains.
- les **espaces publics et les espaces extérieurs privés de la zone d'activités**, sur lesquels le végétal est présent, mais de manière discontinue, et où la disparité des clôtures [à la fois en termes de matériaux et de couleurs] pénalise la cohérence du paysage urbain.



1.4 POPULATION

Vitry-sur-Seine a perdu une partie de sa population au cours de la dernière période inter-censitaire : le solde migratoire n'a pas été compensé par les effets positifs du solde naturel. Vitry reste une ville où la mobilité est relativement faible. Cependant, sans être totalement compensée en termes d'effectifs, la population sortante, relativement jeune, a été remplacée par une population entrante, plus active et encore plus jeune, qui favorise le ralentissement du vieillissement de la population et contient la baisse de sa natalité. Par ailleurs, la population active de Vitry poursuit sa tertiarisation. La structure de l'emploi se fragilise et la distorsion entre lieux d'habitat et lieux d'emploi continue de se creuser.

le recul démographique se poursuit à Vitry-sur-Seine depuis 1975

La population sans double compte de Vitry est de 78 908 habitants en 1999 et la population totale de 79 322 habitants. Le recul démographique se poursuit à Vitry : entre 1990 et 1999, la commune a perdu 4,6% de sa population [soit 3 765 habitants] ; cette tendance s'accroît depuis 1975. En effet, la population a progressé jusqu'à cette date pour atteindre plus de 87 000 habitants et n'a cessé de baisser depuis, à un rythme qui tend à s'accroître.

Les mouvements démographiques étaient les mêmes sur le département jusqu'en 1982 [en hausse jusqu'en 1975, puis en baisse]. Mais les évolutions sur Vitry sont aujourd'hui inversées à celles du département, qui connaît maintenant une hausse de sa population [+ 0,23% entre 1982 et 1990, +1% entre 1990 et 1999].

Cependant, des disparités existent entre les différents quartiers de Vitry ; les quartiers du Plateau-Sud, du Port-à-l'Anglais, du Grand Ensemble Ouest et de Stalingrad ont perdu le plus de population [-10 à -13%] alors que les quartiers du centre-ville et du Moulin Vert en ont le plus gagné [+1 à +4%].

Cette observation ne peut pas être totalement mise en relation avec l'évolution du nombre de logements. En effet, si le quartier du centre-ville est bien celui qui a vu le plus de nouveaux logements se construire entre 1990 et 1999 [+465 logements], celui du Moulin Vert n'en a accueilli qu'une centaine, quand les quartiers du Coteau [+209 logements], Paul Vaillant-Couturier / Gare [+180 logements], de la Ferme [+162 logements] ou du Plateau Nord [+160 logements] en ont accueilli bien plus. Pourtant, ces derniers quartiers connaissent une évolution stable ou négative de leur population.

Il est donc nécessaire de faire le lien entre l'évolution du parc de logements et les modes d'occupation de ces derniers [taux d'occupation, vieillissement de la population, évolution de la vacance, etc.].

Cependant, la tendance à la baisse de la population Vitriote semble aujourd'hui se stabiliser, voire s'inverser : la première estimation issue de l'enquête de recensement menée en 2004 par l'INSEE, bien que ne correspondant pas à un véritable recensement de la population légale de la commune, fait apparaître une population de 80 700 habitants en janvier 2004, soit une hausse de 2,3% par rapport au recensement général de la population [RGP] de 1999.

Il semblerait, au vu de cette estimation, que les tendances sur Vitry tendent à rejoindre celles observées sur le département du Val de Marne.

une mobilité résidentielle relativement faible

On observe que la mobilité est moins élevée à Vitry que dans les villes voisines ou dans le reste du département. En effet, entre 1990 et 1999 :

- plus d'un quart de nouveaux arrivants se sont installés à Vitry alors qu'ils sont un tiers à près de la moitié à s'être installés dans les villes voisines.
- un quart des Vitriots ont changé de logement en restant sur la commune.
- la moitié des Vitriots sont restés dans le même logement.

Et cette tendance s'accroît. En effet, à chacun des recensements, on observe une stabilisation de la proportion des anciens résidents. Or, les périodes intercensitaires ont augmenté. Par conséquent, si on rapporte la mobilité à un indicateur annuel [imparfait mais « parlant »], on observe une légère baisse de la proportion de nouveaux résidents.

Les nouveaux arrivants se sont essentiellement installés dans les quartiers périphériques Nord de la ville et en centre ville à proximité de la gare RER : ce sont les quartiers Stalingrad [35%], du Port-à-l'Anglais [38%] et Paul Vaillant-Couturier [32%] qui ont vu le plus grand nombre de nouveaux habitants s'installer.

Qu'il s'agisse des ménages arrivants ou partants, les ménages les plus mobiles sont les jeunes ménages.

Les ménages qui ont quitté Vitry [32 000 ménages] ont en moyenne 31,2 ans et 71% d'entre eux ont moins de 40 ans [contre 57% des Vitriots]. Ils sont plus actifs [61%] que la moyenne des Vitriots [51%], ont des niveaux de diplômes supérieurs [37% ont le bac et plus contre 27% de la population Vitriote] et sont plus nombreux à avoir une profession intermédiaire [29% contre 22%] ou à être cadres/profession libérale [18% contre 15%].

Ceux qui sont venus s'installer sur Vitry [22 000 ménages] ont en moyenne 30 ans et 75% d'entre eux ont moins de 40 ans [contre 57% des Vitriots]. Ils sont plus actifs [68%] que la moyenne des Vitriots [51%], ont des niveaux de diplômes supérieurs [41% ont le bac et plus contre 27% de la population Vitriote] et sont plus nombreux à avoir une profession intermédiaire [24% contre 22%] ou à être cadres/profession libérale [19% contre 15%].

une population relativement jeune, qui vieillit

La population de Vitry se caractérise à la fois :

- par une forte proportion des moins de 20 ans [26,1%, en baisse]
- par une forte proportion des plus de 60 ans [17,6%, en hausse].

Quant aux moins de 40 ans, ils voient leurs effectifs baisser depuis 1982.

Ces tendances sont identiques à celles qui sont observées dans le Val-de-Marne et en Ile-de-France, mais le poids des jeunes reste légèrement plus important et la proportion des personnes âgées légèrement plus faible à Vitry par rapport aux communes voisines.

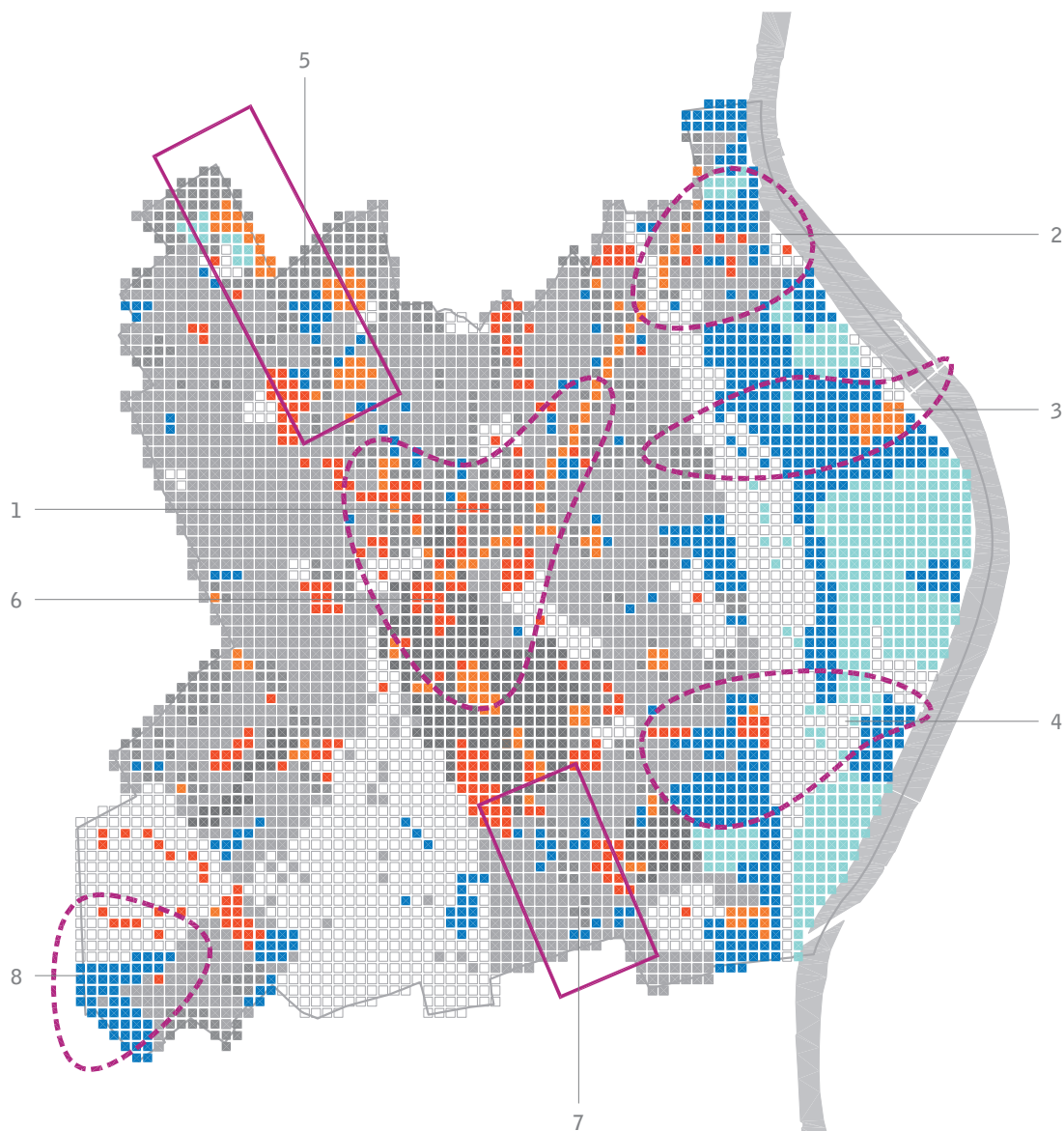
un taux d'occupation des logements en baisse

Le nombre d'occupants par logement est en baisse : 2,54 personnes [contre 2,68 en 1990, soit -0,14]. La baisse constatée à Vitry est supérieure à celle des communes voisines et à celle du département.

Elle s'explique par la présence d'une population relativement jeune - et donc constituée de petits ménages - dont la tendance est accentuée par l'arrivée de ménages de moins de 25 ans [37% contre 33% dans la

population vitriote] et de ménages de 25 à 40 ans [38% contre 24% au sein de la population vitriote] entre 1990 et 1999.

Elle laisse également supposer un vieillissement de la population [la part des plus de 60 ans étant passée de 14,1% à 16,5% entre 1990 et 1999].



- mixité**
- habitat individuel
 - habitat collectif
 - grand ensemble
 - commerces / services
 - équipements / loisirs
 - activité de production
 - PME / PMI
 - programmes tertiaires
 - espaces verts

- pôles d'appui**
- 1 centre-ville
 - 2 Port à l'Anglais
 - 3 Allende
 - 4 Ardoines
 - 5 rn305-nord
 - 6 rn305-centre
 - 7 rn305-sud
 - 8 entrée de ville rn7

1.5 ÉCONOMIE ET EMPLOI

Historiquement, le développement économique de Vitry a toujours été très fortement lié à la conjugaison des trois modes de transport qui, outre les axes routiers, irriguent la zone d'activités : le fleuve, le chemin de fer et le tramway. Bien qu'ayant été démantelé depuis, ce dernier a en effet joué un rôle déclencheur dans le développement industriel du Port à l'Anglais, point de départ de la zone d'activités.

Aujourd'hui, avec plus de 19 500 emplois au total [hors emplois publics], Vitry constitue un pôle d'activité important dans le département. Au sein du territoire « Seine-Amont », appelé à se développer, les différents sites d'activités de Vitry occupent 300 ha, soit un quart du territoire de la commune, et comptent plus de 3 100 établissements. Structurée autour de grandes entreprises, la zone d'activités [12 000 emplois] est un atout considérable pour le développement économique de la commune ; son attractivité tient notamment à son intégration au cœur du territoire Seine-Amont Nord, à la proximité de Paris, de l'aéroport d'Orly [avec une bonne accessibilité à celui de Roissy par l'autoroute A86] et à sa localisation en bord de Seine qui permet de répondre aux besoins spécifiques de transport pour certaines entreprises.

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE L'EMPLOI

la structure de l'emploi change et se fragilise

Avec 4 636 demandeurs d'emploi fin 2004, le taux de chômage sur la commune se situe autour de 11,9% [cette estimation devant être prise avec précaution puisqu'elle se base sur les données du recensement de 1999 concernant la population en âge de travailler] contre 9,6% sur le département du Val-de-Marne.

Le nombre de bénéficiaires du RMI s'élève, début 2005, à 2 426.

La tertiarisation de la population active à Vitry se poursuit. La proportion d'ouvriers reste importante [23%] mais elle est toutefois en baisse, tout comme celles des cadres et ingénieurs, ainsi que celles des agents de maîtrise et techniciens. La part des professions intermédiaires reste stable. Celle des employés est la plus importante [35%] et a augmenté de 4 points depuis 1990. Celle des agents A et B de la fonction publique a augmenté également.

On observe une nette augmentation des emplois précaires [11,9% en 1999 contre 8,5% en 1990] ainsi que des emplois à temps partiel [13,7% en 1999 contre 7,7% en 1990].

renforcement de la distorsion habitat-emploi

Actuellement, à peine un quart des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune [soit 7 700 Vitriots en 1999]. Et cette situation a tendance à diminuer puisqu'elle concernait 30,1% des actifs en 1990 [soit 11 300 en 1990]. Cette proportion est inférieure à celle d'Ivry-sur-Seine ou Créteil, mais supérieure aux communes situées au Sud de Vitry.

Un peu plus d'un quart travaillent dans le Val-de-Marne et près de la moitié travaillent dans un autre département francilien. Ce qui crée d'importantes migrations alternantes. Parmi ces actifs, 43% utilisent des transports individuels et 37% des transports collectifs.

STRUCTURE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À VITRY

L'activité économique à Vitry se structure en trois grands secteurs, eux-mêmes hiérarchisés en sous-secteurs, selon les types d'activités qui y sont implantés. Les pôles d'activités ainsi définis constituent autant de points d'appui pour le développement économique de la commune.

la zone d'activités

Les bords de Seine sont historiquement porteurs du développement industriel de Vitry, qui s'est engagé à la fin du 19^{ème} siècle à partir du Port-à l'Anglais pour s'étendre progressivement vers le Sud, jusqu'à la limite communale.

La zone d'activité, qui occupe toute la partie Est de la commune, entre la Seine et la voie ferrée, compte plus de 420 établissements et près de 12 000 emplois.

Elle regroupe aujourd'hui la plupart des grandes entreprises et des sites industriels de la commune, notamment :

- Sanofi-Aventis [Centre de recherche et de production pharmaceutique, 1 950 emplois].
- SNCF [Ateliers d'entretien et centre d'essais TGV, 500 emplois].
- EDF [Centre de production et transport d'énergie, 350 emplois].
- centre commercial Leclerc [300 emplois].
- Air Liquide [ingénierie et fabrication d'équipements de gaz industriels, 200 emplois].
- TFN [nettoyage industriel, couverture et climatisation, 600 emplois].
- D8 [distributeur de machines à café, 270 emplois].
- VMT transparence [façonnage du verre et métallurgie, 200 emplois].

Des parcs d'activités ont également été implantés sur la zone d'activités depuis les années 1960-70 pour favoriser le développement de PME / PMI et soutenir la politique de diversification de l'économie initiée à l'époque :

- sur le secteur du Port-à-l'Anglais : Locaparc [7 000 m²], La Francillière [2 400 m²], les Anoues [5 200 m²].
- au Sud de la zone d'activités : Les Ardoines [5 000 m²], Vitry Sud [12 000 m²].

la RN305-Nord

Le second secteur d'activité économique de la commune s'organise autour de la RN 305, principalement sur sa partie Nord [si l'on met à part le secteur RN305-centre qui, d'un point de vue économique, accueille principalement des activités commerciales liées au centre-ville].

Le secteur RN305-Nord constitue d'abord un pôle commercial d'échelle supra communale, dans la mesure où il regroupe plusieurs enseignes de la grande distribution :

- Métro [16 000 m², 370 emplois].
- Leroy Merlin [280 emplois].
- Conforama [111 emplois].
- Fly [6 emplois].

La présence de Leroy-Merlin, de Conforama et de Fly confère à ce pôle commercial une forte thématisation autour de l'équipement de la maison.

Par ailleurs, le pôle RN305-Nord accueille également des entreprises, notamment la Direction de la régulation des bus de la RATP, ainsi que le centre bus de Vitry, qui totalisent 650 emplois.

le plateau et la RN7

Sur le plateau Nord, deux parcs d'activités viennent compléter l'offre pour le développement des PME/PMI : Le Plateau [16 000 m², 160 emplois] et La Saussaie [6 300 m², 140 emplois].

Enfin, en bordure de la RN7, la présence d'un site du CNRS [le centre de recherche Vitry-Thiais, qui a en projet de se restructurer et de se développer] et de l'IUT Chérioux [qui doit prochainement ouvrir un nouveau département] définissent une situation propice à l'émergence d'un pôle enseignement / recherche, inscrit entre la vallée scientifique et technologique de la Bièvre et le pôle universitaire de Créteil.

SITUATION DU COMMERCE

Le tissu commercial de Vitry associe de grand distributeurs [comme Leroy-Merlin, Conforama ou Leclerc] et près de 600 commerces de centre-ville ou de quartier.

Une étude réalisée en 2002 sur l'organisation commerciale de la ville a permis de mettre en évidence les caractéristiques suivantes :

La densité de l'offre commerciale est globalement très faible, aussi bien en nombre d'établissements qu'en termes de surfaces [le niveau d'équipement commercial de Vitry est de 39% inférieur au niveau d'équilibre minimum constaté généralement en région parisienne].

Le tissu commercial se structure autour de 40 pôles, ce qui est très élevé par rapport au poids démographique de la commune et compte tenu de sa superficie ; la structure commerciale est fondamentalement ancrée au Nord de la commune avec des logiques d'axes [RN305, RD55] auxquelles s'ajoute le pôle commercial autour de Leclerc en tête de pont du Port-à-l'Anglais. Cette caractéristique, combinée au poids limité du centre-ville [lui même composé de deux sous-ensembles] pénalise l'identification d'un véritable secteur commercial à Vitry, au profit d'une évacuation de l'attractivité commerciale hors de la commune. Par ailleurs, les pôles de proximité sont fragilisés par un taux de mitage élevé.

L'offre commerciale est centrée en moyenne gamme avec une proportion supérieure pour le moyen-bas et bas de gamme et très faible en moyen-haut de gamme. Le poids des enseignes est très limité [12% contre 20% généralement].

Les deux marchés ont une incidence importante sur l'attractivité des pôles auxquels ils sont rattachés : un apport de 20% de l'offre sédentaire pour le marché du Centre et 40% pour le marché du 8 Mai 1945.

L'appareil commercial est relativement dégradé mais la situation varie selon les quartiers. En termes qualitatifs, les vitrines, les volumes et le choix sont des points faibles, alors que l'aspect et la cohérence de l'offre sont des points forts des commerces vitriots.

Seuls 22% des habitants de la zone enquêtée en 2002 sont des clients assidus du centre-ville. La tendance de fréquentation annoncée est négative quel que soit le secteur considéré. Les deux pôles

commerciaux les plus fréquentés sont Grand Ciel à Ivry et Belle Epine à Thiais. L'attrait du centre commercial Leclerc en bord de Seine, quoiqu'en retrait par rapport aux précédents, reste élevé.

En termes d'attractivité, le Centre Commercial Leclerc est en effet prédominant à l'échelle communale [41% du fonctionnement commercial de la commune] et ouvert sur les villes voisines.

Le centre commercial ATAC [secteur RN305-centre] est également attractif [15% du fonctionnement commercial de la commune].

L'activité commerciale de la RN305-Nord, thématisée autour de la maison [Conforama, Leroy-Merlin, Fly...] totalise une forte attractivité [17% du fonctionnement commercial], avec un poids dominant de Leroy-Merlin.

Les commerces de quartier et le centre-ville [8% du fonctionnement commercial] et l'axe de la RD 55, pourtant importants en nombre d'établissement, ressortent très peu.

CONTEXTE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

des évolutions dans la production et dans le commerce

La désindustrialisation de la région Ile-de-France a entraîné la fermeture, la délocalisation ou la restructuration de grandes activités industrielles. Vitry n'a pas échappé à ce mouvement. L'évolution de l'emploi marque une nette tendance à l'augmentation des secteurs du commerce et des services.

A Vitry comme ailleurs, les modes de consommation ont connu une véritable mutation : création de centres commerciaux périphériques, de grandes surfaces spécialisées, diminution du commerce de proximité.

un foncier en voie de mutation

Avec les fermetures, les départs ou les restructurations d'entreprises [ateliers SNCF, COMAU-SCIACKY, Cegelec...], des terrains sont devenus disponibles. Par ailleurs, la question du devenir de certaines entreprises se pose, et des mutations sont attendues ou en cours dans plusieurs secteurs économiques.

atouts

Face à ces évolutions, Vitry dispose d'atouts solides pour développer l'économie et l'emploi, notamment sur sa partie « Seine-Amont » :

- une situation géographique avantageuse proche de Paris, de la zone aéroportuaire d'Orly et de la plateforme de Rungis.
- des dessertes routières par l'A86, les RN7 et RN305, ferroviaires par le RER et fluviales par la Seine.
- des disponibilités foncières et immobilières en première couronne [50 hectares à valoriser sur les emprises EDF et SNCF, la friche Sciaky de 28 500 m²].
- un tissu économique réunissant des grandes entreprises de renommée nationale et internationale comme le centre de recherche et de production Sanofi-Aventis, le laboratoire d'essais de la SNCF, la centrale EDF, le dépôt de bus RATP, Air Liquide et un tissu performant de PME-PMI et TPE [très petites entreprises].
- des dizaines de milliers de salariés aux savoirs, compétences et savoir-faire riches et diversifiés.

- des activités de recherche publique [chimie et physique des matériaux autour de Chéroux, CNRS] et privée [laboratoire de caoutchouc et polymère] ; des filières de formation originales.
- des structures de concertation, d'échanges et de mobilisation des partenaires économiques [Commission locale d'information sur les risques industriels CLIE, ARESA, Mission locale...].
- un travail partenarial au sein de l'association Seine-Amont Développement constituée des villes d'Alfortville, d'Ivry-sur-Seine, de Choisy-le-Roi, d'Orly, de Vitry-sur-Seine et du Département du Val-de-Marne, et dont l'objectif est d'élaborer un projet de développement économique et urbain sur ce territoire.

le projet de territoire de Seine-Amont Développement

La question développement économique à Vitry ne peut être considérée en dehors du contexte du projet de territoire de Seine-Amont, dont le projet d'aménagement de la zone d'activités des bords de Seine à Vitry, et notamment le projet de développement du pôle Seine-Ardoines, constituent des pièces maîtresses.

Ce projet de territoire est susceptible à terme d'induire la réalisation de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés d'activité économique et la création de plusieurs dizaines de milliers d'emplois sur Seine-Amont.

Le territoire de Seine-Amont possède en effet une taille critique et une identité propre qui lui permettent de s'affirmer comme pôle de développement économique dans l'échelle de l'Ile-de-France ; avec une population de 221 000 habitants [soit environ 18% de la population du Val-de-Marne] son poids démographique est comparable à d'autres territoires de projet franciliens comme la Boucle Nord des Hauts-de-Seine ou la Communauté d'agglomération Plaine Commune en Seine-Saint-Denis.

Il s'étend sur plus de 33 km², soit 14% de la superficie du département et près de 5% du « cœur de l'agglomération » [à savoir Paris et les trois départements limitrophes].

Au plan économique, ce territoire constitue un bassin d'emploi déjà conséquent, avec 88 400 emplois du secteur privé, qui fait le lien entre trois autres pôles d'emploi majeurs : Paris, Orly/Rungis [53 000 emplois] et Créteil/Bonneuil [60 000 emplois].

Ce territoire intercommunal est fédéré par plusieurs caractéristiques communes aux cinq villes de l'association Seine-Amont Développement :

- une identité géographique marquée par la présence de la Seine.
- une histoire politique et sociale marquée par le développement industriel puis par le phénomène de désindustrialisation et ses conséquences [pertes d'emplois, de population, déficit de formation particulièrement handicapant au regard des besoins de l'économie contemporaine].
- une trame urbaine marquée par la présence ancienne des faisceaux ferroviaires et des voies de liaison avec la capitale, mais aussi par un certain morcellement lié à l'importance de grandes emprises foncières fermées et au faible nombre de franchissements de la Seine et des voies ferrées.
- une offre de services et d'équipements publics qui contribue à l'attractivité du territoire et à la notoriété des communes qui le composent.
- une évolution fragilisée par des tendances lourdes, notamment la forte concurrence de la grande couronne parisienne en termes d'attractivité démographique et l'insuffisance de développement en termes économiques et d'emploi.

C'est pourquoi, au moment où s'engage la révision du schéma directeur de l'Ile-de-France, l'affirmation de ce territoire dans l'espace régional et le choix des villes de Seine-Amont Développement d'élaborer une stratégie commune, plutôt que de rechercher isolément des solutions, prend toute son importance.

Ce projet s'appuie d'abord sur une localisation porteuse, à la fois définie par la vallée de la Seine et par la proximité immédiate de Paris, qui a historiquement contribué à façonner Seine-Amont comme un « territoire servant » accueillant les grands équipements nécessaires au fonctionnement de la capitale [cimetières, sites industriels, établissements de santé...], mais qui ouvre aujourd'hui des perspectives pour la mise en place de relations plus équilibrées, non seulement avec la capitale mais aussi avec les pôles environnants.

Cet aspect du projet Seine-Amont Développement implique notamment une amélioration de l'accessibilité, d'un point de vue quantitatif et qualitatif : développement des réseaux de transports publics [notamment dans le sens Est-Ouest, porteur des déplacements en rocade, ce qui implique la multiplication des franchissements de la Seine avec notamment la nécessité d'un nouveau pont à Vitry], fréquence des dessertes, traitement des « portes d'entrée » sur le territoire...

Le projet Seine-Amont Développement s'appuie ensuite sur un fort potentiel de foncier mutable, lié aux mutations économiques qu'a connu ce territoire, et dont la valorisation orientera de manière déterminante son devenir.

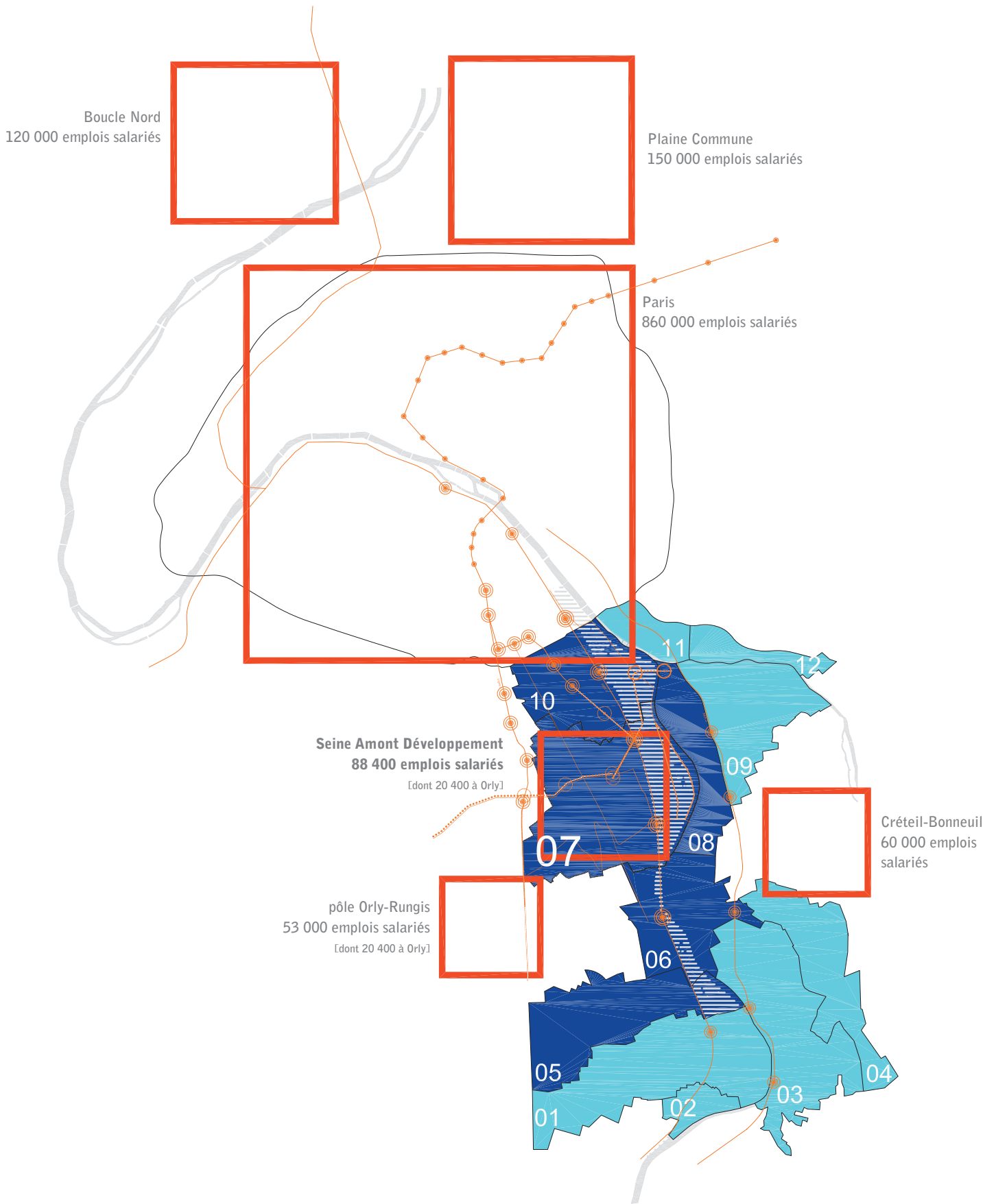
Il s'agit en effet de situer le projet de Seine-Amont Développement dans une perspective de redynamisation économique visant à la densification de l'emploi local, ce qui suppose une action ambitieuse en termes d'aménagement, pour soutenir une politique volontaire d'accueil d'entreprises de tailles et de secteurs variés, accompagnée par un effort de renouvellement urbain au service d'une offre d'habitat plus abondante et répondant mieux aux besoins de la population active susceptible d'être attirée par le regain de dynamisme économique du territoire.

Troisièmement, en termes de contenus, le territoire de Seine-Amont Développement tire sa force de la diversité du tissu économique des communes qui le composent, associant une densité de petites et moyennes entreprises et industries, la présence d'établissements et d'entreprises de notoriété internationale, qui illustrent à la fois la tradition industrielle de ce territoire et sa capacité à évoluer vers des filières innovantes comme la santé, la chimie, les énergies renouvelables...

La localisation de Seine-Amont Développement dans le Sud Francilien est en effet porteuse d'image pour tout ce qui concerne les activités à fort contenu technologique et de recherche.

De ce point de vue, le projet de territoire Seine-Amont s'appuie notamment sur le lien entre développement et recherche dans les domaines du biomédical, de la santé, de la pharmacie, des biotechnologies et des nanotechnologies, lien particulièrement important à Vitry du fait de la présence de grands laboratoires de recherche publics et privés [Sanofi-Aventis, CNRS...].

Enfin, l'un des atouts majeurs pour le projet de territoire de Seine-Amont Développement tient tout simplement à la présence de la Seine, à la fois vecteur d'image et « grand équipement » au sens où le fleuve pourrait devenir le support privilégié d'un développement durable, c'est à dire tout à la fois économique, démographique, urbain, social et culturel.



la zone franche urbaine

La ville de Vitry-sur-Seine a été identifiée début 2003 par l'Etat comme devant accueillir une nouvelle Zone Franche Urbaine [ZFU], dispositif initié dans le cadre du Pacte de relance pour la ville en 1996.

Le périmètre de la ZFU, entré en application à compter du 1er janvier 2004, couvre les quartiers RN305-centre [Robespierre-îlot du Théâtre / Commune de Paris-Clos Langlois / 8 Mai 1945], Balzac-Bel Air et RN305-Sud.

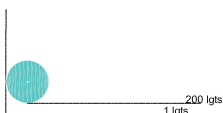
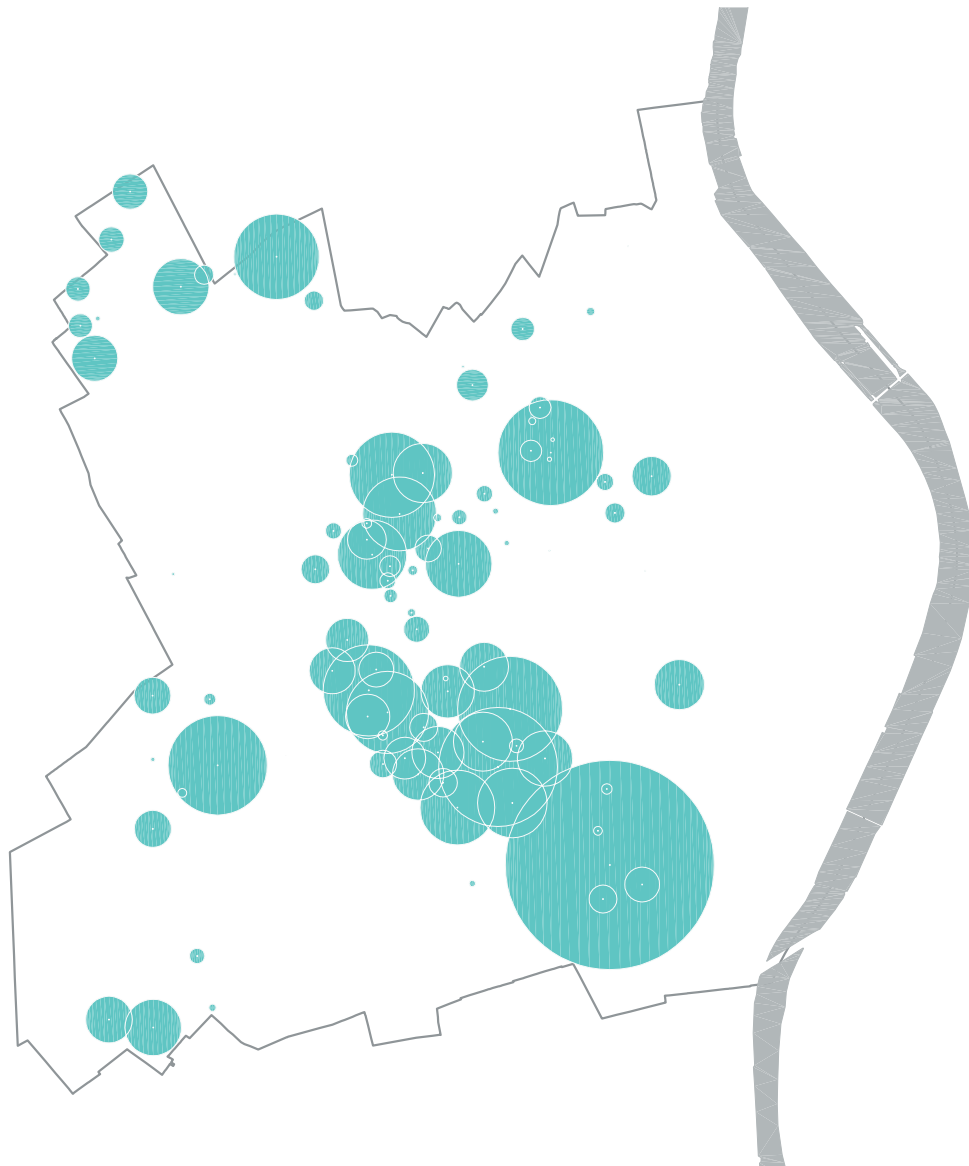
Ce dispositif vise trois objectifs principaux :

- attirer et créer de nouvelles activités économiques dans ces quartiers prioritaires de la politique de la ville [une partie des quartiers concernés était déjà classée en Zone de Redynamisation Urbaine, ZRU].
- permettre l'accès ou le retour à l'emploi des personnes qui y résident.
- intensifier et accélérer les programmes de rénovation urbaine en cours dans ces quartiers.

La ZFU constitue elle aussi un atout pour le développement économique de la commune : entre la signature de la convention entre la Ville de Vitry-sur-Seine, l'Etat et les partenaires de l'économie et de l'emploi de la Ville, le 7 décembre 2004, et la fin du mois d'octobre 2004, plus de 30 entreprises, totalisant plus de 100 emplois, se sont implantés dans le périmètre de la ZFU qui ne comptait que 2 entreprises avant l'entrée en application du dispositif.

En particulier, la ZAC Bel Air est liée à la ZFU, dans le cadre de laquelle plusieurs projets d'implantation d'entreprises sont en cours d'élaboration.





1.6 HABITAT

La ville de Vitry est caractérisée par une grande diversité de ses formes d'habitat. Son parc de logements comporte un nombre important de logements sociaux et un parc de logements privés majoritairement composé de petites copropriétés et comprenant une forte proportion de maisons individuelles.

Ce parc se renouvelle faiblement et se commercialise rapidement à des prix qui restent peu élevés au regard du marché, mais sont en nette croissance.

Une partie du parc vitriote ne semble pas aujourd'hui adapté à la demande : il reste vacant ou est inconfortable.

L'analyse de ces phénomènes conduit à regrouper les quartiers en « secteurs géographiques » ayant des caractéristiques et des évolutions communes. Cette approche territoriale permet de repérer les phénomènes de valorisation et de dévalorisation qui peuvent exister.

PHYSIONOMIE DES PARCS DE LOGEMENT

une forte proportion de logements sociaux

Le parc vitriote est caractérisé par une forte proportion de logements sociaux [12.419 unités soit 41% du parc], dont les $\frac{3}{4}$ sont situés dans les quartiers du centre ville [environ $\frac{1}{4}$ dans le centre ville, $\frac{1}{4}$ dans le grand ensemble Ouest et $\frac{1}{4}$ dans le grand ensemble est] et $\frac{1}{4}$ dans les quartiers périphériques.

En dehors d'un groupe de 228 maisons individuelles situées dans le quartier du Moulin Vert [représentant moins de 2% du parc de logements sociaux], la quasi totalité de ce parc est constitué de logements collectifs, dont les hauteurs les plus importantes sont atteintes dans les secteurs bordant la RN305.

Ce parc a été réhabilité en quasi totalité au cours de ces dernières années. Cette orientation a été confirmée en 2000 avec la mise en place de l'Aide Municipale à l'Amélioration du Cadre de vie [A.M.A.C.] dont l'objectif est de contribuer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population à travers des actions sur la qualité du bâti, la prévention des risques, l'hygiène, le respect de l'environnement [mise en place de la collecte sélective] ainsi que la restructuration des espaces extérieurs.

Il ne reste aujourd'hui que 3 groupes de logements à réhabiliter [soit 650 logements], situés en Zone Urbaine Sensible : les Combattants, Désiré Granet et Auber.

Les projets à venir concerneront plus particulièrement l'aménagement des espaces extérieurs des groupes. Certains projets sont d'ores et déjà à l'étude pour 2005 : Petite Saussaie, Camille Groult et Colonel Fabien.

Ces projets nécessitent la mise en place d'une réflexion en amont sur les espaces extérieurs des groupes et sur les espaces publics voisins [travail sur les limites de propriétés public/privé, sur le traitement paysager des projets, sur l'intégration des voiries et réseaux, etc].

un parc privé de petites copropriétés

Le parc privé vitriot représente 19.547 unités [59% du parc total]. Il est caractérisé par un taux important de propriétaires occupants et par une offre locative privée réduite.

Le faible développement de cette offre de logements locatifs privés est préjudiciable au maintien et à l'accueil des ménages mobiles et des jeunes ménages. En effet, l'existence d'un parc locatif privé dynamique permettrait de fixer ces populations en leur offrant la possibilité d'un véritable choix résidentiel.

Le parc de maisons individuelles est important : il représente un peu plus d'un tiers du parc privé [soit plus de 6.000 unités].

Le parc de copropriétés est essentiellement constitué de petites copropriétés : 85% ont moins de 20 logements et 72% moins de 10 logements. Ce parc bénéficie globalement d'une bonne image, mais certaines copropriétés présentent quelques signes de dégradation [manque d'entretien du bâti et difficultés financières ou juridiques]. Elles sont situées dans les quartiers d'habitat ancien [en particulier Port-à-l'Anglais, Paul Vaillant Couturier/Gare et Ferme] et en centre ville [grandes copropriétés datant des années 1960].

Une des copropriétés de Vitry est en plan de sauvegarde [copropriété du 182 rue Rouget de Lisle, dans le grand ensemble Est] et fait partie des 10 sites prioritaires du Ministère du logement depuis le Comité interministériel à la ville du 1er octobre 2001. A ce titre, elle bénéficie d'un dispositif d'accompagnement particulier. Ce plan de sauvegarde, conclu pour une durée de 5 ans, a pour objectifs de favoriser :

- le redressement de la situation financière de la copropriété.
- la réalisation de travaux de réhabilitation [montant évalué à 1.715.000 euros].
- la réduction du coût des charges de copropriété et le rétablissement d'un bon fonctionnement des prestations proposées.
- la prise en compte des questions de relogement et la prévention des risques liés aux mutations.
- le traitement des problèmes de sécurité.

une grande diversité des formes d'habitat

La proportion de maisons individuelles est relativement importante à Vitry [21,5%]. Elle est, en effet, comparable à des villes comme Thiais ou Choisy le Roi, et nettement supérieure aux autres villes voisines comme Ivry-sur-Seine, Créteil ou Alfortville.

L'habitat individuel est particulièrement important dans certains quartiers, en particulier ceux du Coteau [57%], du Plateau Sud [56%] ou de la Ferme [45%], et plus sporadiquement dans ceux du Fort [34%], du Moulin Vert [33%] et du Port-à-l'Anglais [25%].

Mais le parc collectif reste largement majoritaire : il concerne plus de trois-quart du parc. Il est particulièrement présent dans les quartiers du centre ville et le long de la RN305, ainsi que dans la partie Ouest du Plateau et le long de l'axe Paul Vaillant Couturier/Anatole France. Une très grande majorité des constructions réalisées depuis 1995 sont de l'habitat collectif [83%].

DYNAMIQUES DE L'HABITAT

un parc de logements en croissance

Le parc vitriot compte 33 119 logements en 1999. L'essentiel date de la période 1948/1975 [près de 60%]. Le parc d'avant 1948 représente ¼ des logements vitriots, principalement situés dans les quartiers Paul Vaillant Couturier, du Port-à-l'Anglais et de la Ferme. Le parc de la période 1975/1989 représente 11% du parc, il est plus particulièrement présent dans les quartiers Stalingrad, du Centre ville et du Plateau.

Près de 1 700 logements ont été construits entre 1995 et 2003. Le rythme annuel de construction est de 184 logements par an au cours de cette période, avec d'importantes variations d'une année à l'autre [l'année 2000 compte 457 logements supplémentaires alors que l'année 2002 n'en compte que 35].

L'essentiel de ce nouveau parc est collectif [1400 unités soit 84,3% des constructions].

En terme de programmation, on observe que 45% des logements construits entre 1995 et 2003 bénéficient de financements publics, alors que 55% des logements sont à financements privés, ce qui est proche des équilibres du parc existant.

Les constructions les plus récentes ont été faites aux abords de la RN305 [opérations mixtes] et le long d'un axe centre ville/gare RER [opérations mixtes dans le secteur de l'église, opérations en accession le long de l'axe Paul Vaillant Couturier], complétées par quelques opérations situées sur le Plateau et dans le Moulin Vert [opérations en accession].

un parc de logements vacants en croissance

Le parc de logements vacants est en croissance depuis 1982, comme dans le département du Val-de-Marne.

Cependant, Vitry a un taux de vacance deux fois moins important que la ville la plus touchée du Val-de-Marne [Alfortville : 11,6%] et se situe en 19^{ème} position sur les 47 communes du département par son taux de vacance.

Les quartiers les plus concernés par le phénomène de vacance sont :

- les quartiers anciens de la ville [Port-à-l'Anglais : 14%, Paul Vaillant Couturier : 9%, Ferme : 9%].
- les quartiers ayant des secteurs « opérationnels » [quartier Stalingrad concerné par l'élargissement de la RN305, 9%].

Une étude réalisée à partir des données du recensement permet de constater que la vacance du parc vitriot concerne plus particulièrement le parc privé ancien, de petits logements.

un parc de logements inconfortables peu important

La quasi-totalité du parc vitriot est bien équipée [93,3% du parc dispose de sanitaires [douche et WC] ainsi que de chauffage central dans le logement]. Ce chiffre est en progression au cours de ces dernières années. Cela s'explique par la mise en place d'opérations de rénovation et d'équipement des logements à la fois dans le parc social et dans le parc privé.

On dénombre 1 351 logements véritablement « mal équipés » à Vitry, c'est-à-dire ne disposant pas de baignoire ou de douche, et/ou de WC à l'intérieur du logement [soit 4% du parc]. Les quartiers les plus touchés par un manque d'équipement des logements sont :

- les quartiers anciens de la ville [Port-à-l'Anglais : 12%, Paul Vaillant Couturier : 8%, Ferme : 6%].
- le quartier Stalingrad [6%].
- le quartier du Plateau-Sud [9%].

TYPLOGIE DES QUARTIERS

En complément des études thématiques réalisées, une typologie des quartiers a été établie. La méthode utilisée consiste non seulement à les regrouper en fonction de leurs caractéristiques, mais aussi en fonction de leur évolution récente [habitat, aspects socio-démographiques].

Cinq types de quartiers ont été repérés :

- les quartiers d'habitat collectif social [centre ville, grands ensembles Est et Ouest].
- les quartiers d'habitat collectif privés [Stalingrad, Plateau Nord, Fort, Moulin vert].
- les quartiers d'habitat mixte privés anciens [Port-à-l'Anglais, Paul vaillant couturier, Ferme].
- les quartiers d'habitat mixte privés plus récents et à dominante plus pavillonnaire [Coteau, Plateau Sud].
- un quartier spécialisé : la zone industrielle.

les quartiers d'habitat collectif social [centre ville, grands ensembles Est et Ouest]

Ces quartiers sont caractérisés par un parc de logements majoritairement collectif [plus de 80%], datant des années 1950-1975 [+ de 90% pour les grands ensembles, 56% pour le centre ville] et social [plus de 55% du parc]. Le parc privé minoritaire est représenté par des copropriétés de grande taille, dont certaines connaissent des difficultés. Le taux de propriétaires occupants est parmi les plus faibles de Vitry [en particulier dans les grands ensembles]. Le parc de logements de ces quartiers est bien équipé [taux le plus faible de la commune].

Ces quartiers connaissent aujourd'hui des taux de vacance plutôt élevés et en augmentation, sauf dans le Grand Ensemble Ouest où ce taux augmente mais reste faible [4%].

Les taux d'occupation des logements sont parmi les plus élevés de la commune dans les grands ensembles. Ce sont aussi ceux qui baissent le plus sur la dernière période inter-censitaire.

Ces quartiers ont connu une forte baisse démographique entre les deux derniers recensements [entre 6 et 10%]. Seul, le centre ville a connu une augmentation de population [1%] parallèlement à l'accroissement de son parc [9%].

Ces quartiers ont une population majoritairement ouvrière [grands ensembles] ou employée [centre ville]. Mais la proportion d'ouvriers est en baisse comme sur le reste de la commune, notamment dans le Grand ensemble Est.

Ces quartiers ont les plus importantes densités de la ville en termes de population [entre 150 et 200 hbts/ha] et de logements [60 et 77 lgts/ha].

les quartiers d'habitat collectif privé [Stalingrad, Plateau Nord, Fort, Moulin vert]

Ces quartiers sont caractérisés par un parc de logements collectifs [2/3 collectif, 1/3 individuel et jusqu'à près de 90% à Stalingrad], datant pour la majorité de l'après-guerre [77% pour Stalingrad, 69% pour le Plateau Nord, 70% pour le Fort et 52% pour le Moulin Vert, entre 1949 et 1974], majoritairement privé [70% à Stalingrad, 72% du parc dans le Plateau Nord, 87% dans le Fort, 57% dans le Moulin vert], où les propriétaires occupants sont en fortes proportions [+ de 50% dans les quartiers du Plateau Nord et du Fort, 40% dans le quartier du Moulin vert et 34% dans le quartier Stalingrad]. La parc social minoritaire est toutefois important dans le quartier du Moulin vert [43%].

Le parc de logements de ces quartiers est plutôt bien équipé [taux parmi les plus faibles de la commune, entre 3 et 5%], en dehors de Stalingrad qui a un taux très élevé [6%]. Ils ont aujourd'hui un taux de vacance inférieur au taux communal, toutefois en augmentation [4%-5%], en dehors de Stalingrad qui a un taux très élevé [9%].

Les taux d'occupation des logements sont supérieurs à la moyenne communale, sauf pour le quartier du Fort dont le taux d'occupation est légèrement inférieur [2,44]. Ces quartiers sont ceux qui connaissent les plus faibles baisses de leurs taux d'occupation.

Ces quartiers ont connu une baisse démographique entre les deux derniers recensements [-11% à Stalingrad, -4% pour le Plateau Nord, -3% pour le Fort]. Seul, le Moulin vert a connu une augmentation de population [3%].

Ces quartiers sont caractérisés par une présence importante de personnes ayant des « professions intermédiaires ».

En dehors du quartier du Moulin vert peu dense [33 hbts/ha], ces quartiers ont des densités plus importantes que la moyenne de la ville à la fois en termes de population [entre 75 et 90 hbts/ha] et de logements [30 et 40 lgts/ha].

les quartiers mixtes anciens datant majoritairement d'avant 1948 [Port-à-l'Anglais, Paul Vaillant Couturier, Ferme]

Ces quartiers sont caractérisés par un parc de logements très ancien [80% pour le Port-à-l'Anglais, 70% pour Paul Vaillant Couturier, 52% pour la Ferme, datant d'avant 1948], majoritairement privé [74% pour Paul Vaillant Couturier, 81% pour la Ferme, 97% pour le Port-à-l'Anglais], fortement occupé par des propriétaires [entre 40 et 50%]. Ce parc reste mixte, mais il est plus fortement collectif que les deux quartiers suivants [environ ¾ de collectif contre ¼ de pavillonnaire, et dans une moindre mesure pour la Ferme qui compte 52% d'habitat collectif].

Ces quartiers ont un taux de vacance en croissance et parmi les plus élevés de la ville [14% pour le Port-à-l'Anglais, 9% pour Paul Vaillant Couturier et la Ferme [stable]]. Les logements de ces quartiers présentent des taux d'inconfort parmi les plus élevés de la ville : 6% pour la Ferme, 8% pour Paul Vaillant Couturier et jusqu'à 14% pour le Port-à-l'Anglais !

Les taux d'occupation des logements sont très inférieurs à la moyenne communale [entre 2,12 et 2,39]. Ces quartiers connaissent une très faible baisse de leurs taux d'occupation.

Les quartiers du Port-à-l'Anglais et Paul Vaillant Couturier ont connu une baisse démographique entre les deux derniers recensements alors que le quartier de la Ferme reste stable.

Ils sont caractérisés par une forte présence de cadres et professions intellectuelles supérieures. Le quartier du Port-à-l'Anglais, en particulier, est concerné par une baisse de la proportion d'ouvriers et une hausse des CPIS.

En dehors du quartier du Port-à-l'Anglais moins dense [64 hbts/ha], ces quartiers ont des densités plus importantes que la moyenne de la ville à la fois en termes de population [entre 80 et 115 hbts/ha] et de logements [37 et 60 lgts/ha].

les quartiers mixtes fortement pavillonnaires plus récents [Coteau, Plateau Sud]

Ces quartiers sont caractérisés par une densité de construction plus faible, par un parc de logements mixte [50% de pavillonnaire et 50% de collectif], un parc où les propriétaires occupants sont majoritaires [plus de 50%], un parc ancien datant essentiellement d'avant 1948 ou de l'après-guerre [81% pour le Plateau Sud et 80% pour le Coteau d'avant 1974], un parc social quasiment absent et un parc privé nettement majoritaire [83% pour le Plateau Sud et 80% pour le Coteau].

Ils ont aujourd'hui un taux de vacance assez élevé, cependant égal à la moyenne communale [7%]. Les logements de ces deux quartiers présentent des taux de mauvais équipement relativement importants : 5% dans le Coteau et 9% dans le Plateau Sud.

Les taux d'occupation des logements sont supérieurs à la moyenne communale. Ces quartiers connaissent une très faible baisse de leurs taux d'occupation, à l'exception du Plateau Sud pour lequel la baisse du nombre d'occupants par logement est élevée [parmi les plus élevées avec les deux grands ensembles].

Ces deux quartiers ont une évolution démographique négative : le Coteau au enregistre une faible baisse démographique et le Plateau Sud fait partie des 5 quartiers vitriots à avoir connu une forte chute de population.

Ces quartiers sont caractérisés par une forte présence de cadres et professions intellectuelles supérieures [en augmentation].

Avec le quartier du Moulin vert, ces quartiers font partie des quartiers les moins denses de Vitry avec 17 hbts/ha dans le plateau Sud et à peine 60 hbt/ha dans le quartier du Coteau.

un quartier spécialisé : la zone industrielle

La particularité de ce quartier apporte une lecture des données du recensement tout à fait particulière. Caractérisé par une occupation majoritaire d'activités industrielles et commerciales, ce quartier dispose d'une offre de logements extrêmement réduite [<200 logements, soit moins de 0,6% du parc de logements vitriots].

Ce parc de logements est fortement pavillonnaire [54%] et comporte un foyer important [17% des logements]. Le parc social est quasiment absent. Et le parc est plutôt ancien [57% date d'avant 1948 et 38% de l'immédiate après-guerre].

Le taux de vacance des logements est en croissance et parmi les plus élevés de la ville [12%]. Le nombre de logements mal équipés est relativement faible [27 logements], mais en représentent la plus forte proportion de la ville [14%].

Le taux d'occupation des logements, en augmentation, est parmi les plus élevés de la ville [2,72].

Ce quartier est l'un des moins peuplés de Vitry [ce qui est logique compte-tenu de la petite taille de son parc]. Il enregistre la plus forte hausse démographique inter-censitaire [8%]. Près de 1.000 personnes de ce quartier sont hébergées en foyer [chiffre en augmentation].

Ce quartier est caractérisé par une forte présence d'ouvriers [69%].

La zone industrielle est, bien entendu, le quartier le moins dense de Vitry avec 5 habitants/ha et moins d'un logement/ha.

OCCUPATION DES PARCS ET ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'étude du peuplement du parc social et du profil des demandeurs de logements révèle des distorsions entre l'offre et la demande en matière de logement social [paupérisation du peuplement, diminution des rotations, augmentation du nombre de demandeurs de logements, baisse des capacités socio-économiques des demandeurs]. La connaissance de ce parc et de son occupation nous conduit à identifier des secteurs plus « difficiles » à vivre et à nous interroger sur les outils à mobiliser. Faut-il résidentialiser certains groupes de logements sociaux ? Faut-il aller vers de la « rénovation urbaine » et « dédensifier » certains secteurs ?

Le parc privé ancien est, quant à lui, source d'insatisfaction [habitat mal équipé, dégradé voire insalubre]. Des actions de réhabilitation pourront participer à la résorption de cet habitat dégradé. Quelle connaissance avons-nous des besoins de la population ? Les constructions récentes permettent de satisfaire une partie des besoins des Vitriots mais n'ont pas permis de retenir une partie de la population vitriote. Le suivi de la commercialisation des programmes neufs nous permet de cerner une certaine demande, celle de la population ayant quitté le territoire vitriot nous en apporte une autre. Et puis certains besoins spécifiques non suffisamment satisfaisants à ce jour, ont été identifiés : ils concernent notamment les jeunes, les personnes âgées et les personnes handicapées.

une pression croissante sur le parc social

L'analyse de l'occupation du parc social met en lumière une situation socio-économique préoccupante, en particulier dans les quartiers du centre ville et des grands ensembles [ZUS].

Le chômage touche plus fortement la population résidente du parc social [19% des chefs de ménage sont concernés dans ce parc, alors qu'ils étaient 17% à la date du recensement la commune].

La proportion de locataire principal en Contrat à Durée Indéterminée est relativement élevée puisqu'elle est de 75%. Cependant ce chiffre est à mettre en relation avec le niveau des ressources. Force est de constater que stabilité de l'emploi et ressources élevées ne vont pas forcément de pair dans le parc social. En effet, 62% des ménages se situent en dessous de 80% des plafonds PLA et seuls 22% se situent au-dessus des plafonds PLA. De plus, 4 locataires sur 10 ont des revenus inférieurs aux plafonds PLALM [60 % des plafonds PLA].

La composition familiale est également fragile. Sont comptabilisés dans le parc social, 61% de ménages vivant en couple [marié ou vivant maritalement] et 39% de personnes seules.

A l'échelle nationale, le parc social accueille 34% de personnes seules.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,68, ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne communale. Ce chiffre masque cependant de grandes disparités d'un ménage à l'autre, puisque ont été comptabilisées jusqu'à 18 personnes dans un même logement. L'occupation moyenne est plus élevée dans le parc HLM que dans le parc privé non-HLM en France [2,63 / 2,18]

Comme à l'échelle nationale il y a distorsion entre la typologie du parc HLM [T1 + T2 = 25% du parc HLM de Vitry / T1 + T2 = 23 % du parc HLM français] et la composition familiale [personnes seules 39% des occupants du parc HLM de Vitry et 34 % du parc HLM sur l'ensemble du territoire national]

L'instauration de plafonds, en interdisant aux ménages à ressources moyennes d'accéder au parc social n'a sans doute pas favorisé la diversité du peuplement attendue dans le parc social.

Des réflexions engagées en termes de gestion urbaine de proximité dans trois « zones prioritaires » déjà inscrites comme sites du Contrat de Ville : Balzac, Commune de Paris et Robespierre, posent la question

des conditions de vie des habitants dans ces quartiers et des moyens qui doivent être mobilisés pour mieux y vivre et favoriser une meilleure intégration à leur environnement urbain.

Les actions à mener seront d'ordres divers :

- pour Balzac, à diversifier l'habitat, à créer des activités en lien avec la zone d'activités économiques, à repenser les circulations et la place du quartier dans la Ville.
- pour Commune de Paris, restructurer le commerce, identifier et matérialiser les accès au Parc des Lilas et son intégration dans la Ville, repenser les circulations et stationnement en pied d'immeubles et sur la voie publique, affirmer le statut de cette voie au cœur d'un quartier d'habitation dense.
- pour Robespierre, à poursuivre la réflexion engagée autour de la restructuration du centre commercial sur dalle et son transfert sur l'extérieur par un examen attentif des problèmes évoqués par les habitants sur les conditions de vie dans les tours, sur le désir de partir, sur la dégradation des halls, des appartements et l'occupation des halls. Tous ces indicateurs sont en effet révélateurs de la dégradation d'une situation.

attribution : des distorsions entre l'offre et la demande

En 2001, 450 ménages inscrits à Vitry ont été relogés sur le patrimoine social de la commune soit un demandeur sur huit. Sur la totalité du patrimoine social de la ville, le taux de rotation est de 3,5% par an. Rapporté à la totalité du patrimoine social, ce taux est voisin de 1%. Il y a donc une sclérose complète du parc de logement social à Vitry.

Globalement, le profil des familles relogées répond à la volonté vitriote exprimée par la Charte Communale des attributions, à savoir améliorer l'occupation du patrimoine social sur Vitry en favorisant les situations stables, les emplois salariés et permettre ainsi de rétablir une mixité sociale dans le parc vitriote qui a aujourd'hui tendance à se paupériser et à concentrer les personnes en difficulté.

Les chefs de ménage relogés sont jeunes : le tiers a moins de 30 ans pour l'ensemble des relogements. Les plus de 60 ans représentent seulement 5% des ménages relogés [15% en 2000].

Les ménages vivant de revenus salariaux sont majoritaires dans l'attribution de logements sociaux, avec cependant une légère tendance à la baisse : plus de 85 % des familles relogées comptent au moins un salarié [88% en 2000].

Les 3/4 des chefs de ménage relogés sont des employés ou des ouvriers [58% sur la commune]. Les catégories intermédiaires représentent 10 % des chefs de ménage relogés, les cadres 2% [20% sur la commune].

La demande de logement social après avoir connu une forte baisse liée à la mise en location de nombreux programmes [après réhabilitation et construction neuve], est en forte hausse et notamment depuis la mise en place du n° unique d'enregistrement de la demande en 2001. On dénombre 4 046 demandeurs au 08/04/03. Environ 2200 demandeurs se sont inscrits entre le 01/01/02 et le 08/04/03 [dont 1700 pour l'année 2002], ce qui représente plus de 50% de la demande.

Les demandes portent essentiellement sur les logements de taille moyenne. La proportion de demandeurs vitriotes reste importante et stable [45% des demandeurs habitent la commune depuis plus de 10 ans]. Les demandeurs comptent des salariés du bassin d'emploi qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail.

La première raison des demandes reste la sortie d'hébergement, émanant de jeunes hébergés par leurs parents. La taille du logement liée à la surpopulation est toujours le deuxième motif de demande de logement, suivi par le prix du logement. La part des demandes pour sorties de foyers ou d'hôtels meublés reste peu importante. La part des demandes pour expulsion ou squat, reste stable.

UN PARC PRIVÉ ANCIEN SOURCE D'INSATISFACTION

Le parc privé vitriot génère plus de 800 demandes de logement déposées en raison de l'exiguïté du logement, de son coût et d'un hébergement en foyer ou en hôtel meublé.

un habitat privé inconfortable qui se dégrade dans les quartiers anciens

Alors que le parc de logements vitriot est plutôt bien équipé, les quartiers ayant un parc privé ancien important présentent un niveau d'équipement plus critique [Cf. paragraphe 2.2.3. supra].

Vitry fait partie des 11 communes prioritaires du département du Val-de-Marne ciblées par l'Etat pour la mise en place d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne.

Une OPAH mise en place en 1999/2001 sur un périmètre de 1 680 logements situé dans le quartier du Port à l'Anglais a permis à plus de 250 propriétaires occupants et bailleurs de monter des dossiers de demande de subventions pour réaliser des travaux dans leurs logements ou dans leurs immeubles. Au total, ce sont ainsi 441 logements, situés à 81 adresses différentes, qui ont pu bénéficier de travaux.

Trois-quarts des dossiers ont été montés pour des travaux en parties communes et ¼ pour des travaux en parties privatives.

A ce titre, l'OPAH a favorisé la sensibilisation des habitants à la prise en compte du risque saturnin en réalisant des diagnostics systématiques en parties communes et en introduisant une subvention complémentaire à celle de la Région Ile-de-France.

Cependant, les quartiers du Port-à-l'Anglais, Paul Vaillant Couturier/Gare et de la Ferme connaissent une dégradation d'une partie de leur parc.

La vacance touche plus fortement le parc privé [8,6% contre 7,2% sur la ville]. La vacance du parc privé est particulièrement importante dans le Port-à-l'Anglais [15%]. La proportion de logements mal équipés de ce quartier est la plus forte des quartiers vitriots [12%].

D'autres quartiers concernés par la vacance dans le parc privé :

- quartiers anciens : Paul Vaillant Couturier [10%], Ferme [10%],
- quartiers avec perspectives opérationnelles : Stalingrad [10%, ZAC], Coteau [10%, zone Na].

des logements en accession pour loger les Vitriots et accueillir de nouvelles populations

L'offre de nouveaux logements est relativement faible : 596 logements construits entre 1990 et 1999 [soit 66,2 logements par an, représentant 3,3% du parc]. Elle est toutefois en augmentation depuis 1995, puisque 936 logements ont été construits entre 1995 et 2003 [soit environ 1/3 de plus]. Le rythme de construction annuel dans le parc privé est de 104 logements/an.

Le faible renouvellement du parc au cours de la dernière décennie n'a pas permis de répondre aux besoins de l'ensemble des Vitriots. Pourtant une forte demande existe si on observe les temps de commercialisation des différents programmes. Les programmes récemment construits à Vitry ont largement profité aux Vitriots. Les prix pratiqués ont tendance à suivre le marché [et à augmenter]. La consommation de prêts à taux zéro est relativement limitée dans les programmes pour lesquels cette information est connue.

Le profil des acheteurs de logements individuels est relativement homogène d'une opération à l'autre. Il s'agit en majorité de couples ayant des enfants, originaires du Val-de-Marne [de 70% à 90%] dont au moins la moitié de Vitry, âgés d'environ 35 ans.

L'analyse des transactions dans le parc ancien nous indique qu'en moyenne 280 transactions ont eu lieu sur Vitry dans le parc privé ancien entre 1990 et 2000, chaque année, soit près de 3 fois plus que dans le parc privé neuf.

Le plus grand nombre de transactions est enregistré dans le quartier Paul Vaillant-Couturier, secteur central et le plus ancien de la ville. Cinq autres quartiers font l'objet d'un nombre important de transactions : le Centre ville, le Coteau, la Ferme, le Plateau Nord et le Port-à-l'Anglais. Les transactions réalisées en habitat individuel sont en croissance au cours de la période étudiée.

Les acquéreurs de maisons sont en majorité des couples val-de-marnais, ouvriers ou employés, âgés d'un peu plus de 40 ans. Les acquéreurs d'appartements sont nombreux à habiter le Val-de-Marne [73%], parmi lesquels 54% sont vitriots, un peu plus jeunes [35 ans] et plus nombreux à être célibataires, en majorité ouvriers ou employés.

Des logements non seulement pour loger des Vitriots mais aussi accueillir de nouvelles populations.

Alors que le taux de nouveaux arrivants est globalement de 28% sur la ville, les quartiers où l'habitat privé est important connaissent une plus forte mobilité.

Les données du recensement montrent, en effet, que les quartiers du Moulin vert, du Coteau, Stalingrad, du Fort, du Port-à-l'Anglais et Paul Vaillant Couturier ont environ un tiers de nouveaux habitants [entre 29% et 38%].

Les nouveaux résidents sont essentiellement des ménages de moins de quarante ans avec enfants. Ils sont particulièrement jeunes dans les quartiers du Moulin vert [45% de moins de 25 ans], du Port-à-l'Anglais et Paul Vaillant Couturier [42% des nouveaux arrivants ont entre 25 et 39 ans], à l'inverse de quartiers comme le Fort et le Coteau qui accueillent des populations un peu plus âgées.

Les Vitriots ayant quitté Vitry sont de jeunes couples avec enfants [cf. supra 1.2.]. Plus d'1/4 des ménages est allé s'installer dans une autre commune du Val-de-Marne. Thiais est la commune qui a le plus accueilli de Vitriots [948 personnes soit 3% de la population sortante], directement suivie par Choisy-le-Roi [888 personnes], Villejuif [825 personnes] ou Ivry-sur-Seine [664 personnes]. Au total, 2/3 des ménages sont restés en Ile-de-France et près d'1/3 sont partis en province.

des conditions d'hébergement difficiles en hôtels meublés et en foyers

Parmi les 23 hôtels meublés [300 chambres] recensés à Vitry-sur-Seine en 1997, on estime que :

– 30% [7 hôtels] ont un devenir préoccupant compte - tenu de leur petite taille [effet de seuil], de leur activité déclinante, de l'état de leur bâti et de leur niveau de confort.

– 26% [6 hôtels] nécessitent une simple réhabilitation.

Ces hôtels, bien qu'hébergeant des populations défavorisées, ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH, car ils assurent une activité commerciale. Actuellement l'intervention sur le parc des hôtels meublés fait appel quasi systématiquement au secteur public ou parapublic par la transformation des hôtels en résidences sociales. La transformation de ces hôtels en résidences sociales n'est pas forcément une réponse adaptée à la demande, celles-ci ayant un fonctionnement très limité dans le temps.

Il paraît nécessaire d'instaurer des normes de confort et de veiller au respect des règles d'hygiène et de sécurité dans ces établissements, transformer ces hôtels en maisons-relais, et d'enclencher des partenariats avec l'Etat, les collectivités locales, les partenaires sociaux, les partenaires financiers et les associations locales.

Les Foyers de Travailleurs Migrants génèrent 95 demandes de logement. Deux des trois foyers de travailleurs migrants que compte Vitry nécessitent une réflexion sur leur fonctionnement actuel.

Le foyer rue Rondenay [160 lits gérés par l'AFTAM] fait l'objet d'un travail concerté entre la Ville et l'Etat. Il sera démoli et reconstruit sans accroissement de sa capacité actuelle. Occupé par des salariés d'origine maghrébine, il ne fait pas l'objet d'une sur occupation.

Le foyer Manouchian [287 lits] géré par l'ADEF a vu sa population passer de 687 à 932 de 1990 à 1999. Il est nécessaire d'impliquer le gestionnaire pour que cesse la sur occupation du foyer et que des solutions soit mises en œuvre pour le logement des travailleurs migrants.

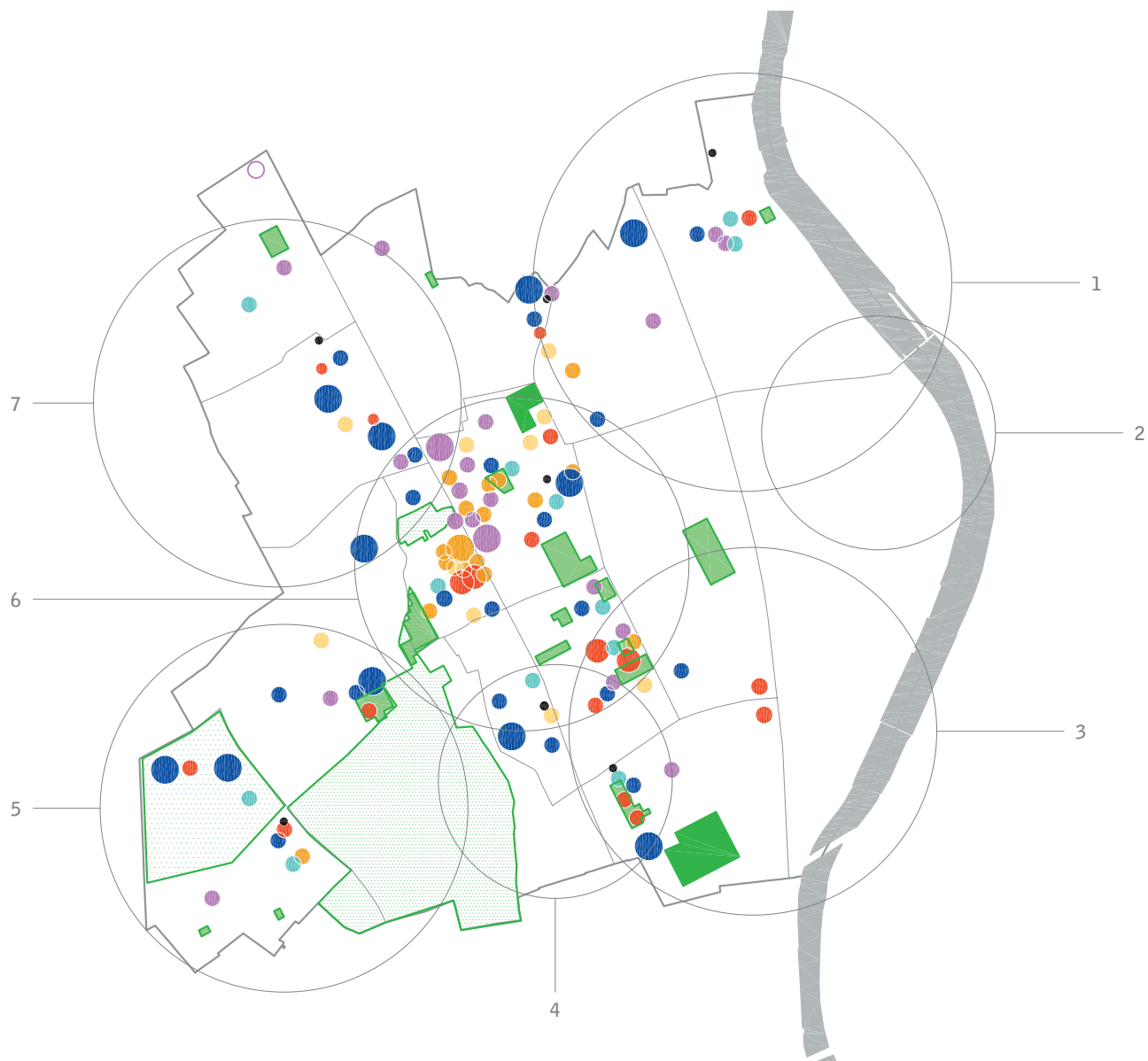
Les populations les plus fragiles économiquement peuvent rencontrer des difficultés à accéder à un logement. L'offre en logements d'insertion et en hébergement d'urgence est aujourd'hui insuffisante au regard de la demande exprimée, et les hôtels meublés sont saturés. Des projets sont actuellement à l'étude avec la Diaconie [maison-relais et CHU regroupant deux structures préexistantes].

des parcs de logements dédiés à des publics spécifiques peu développés.

Aucune offre spécifique n'existe en direction des jeunes, qu'ils soient étudiants, stagiaires dans les entreprises vitriotes ou jeunes salariés. Le parc social génère, quant à lui, environ 900 demandes pour sortie d'hébergement ou décohabitation, parmi lesquelles 600 jeunes vitriotes de moins de 25 ans. La faiblesse de l'offre locative privée est préjudiciable à l'accueil et au maintien de ménages mobiles et en particulier des jeunes. Une résidence étudiante de 200 logements comblera une partie du déficit en 2006.

Les structures d'hébergement pour les personnes âgées atteignent des taux de remplissage importants et les besoins en maintien à domicile sont croissants. Quatre foyers-résidences et une maison de retraite médicalisée répondent actuellement aux besoins des personnes âgées. Il est prévu de créer deux nouvelles structures d'accueil spécialisées [EPHAD, structure intercommunale pour les malades d'Alzheimer].

Par ailleurs, les questions du handicap et de l'accessibilité des logements par les personnes à mobilité réduite font actuellement l'objet d'un groupe de travail mis en place avec les bailleurs sociaux et l'association des paralysés de France.



- densité de population
- équipements**
- scolaire
- petite enfance
- administratif / services
- culturel
- culturel
- soins / santé
- sports / loisirs
- sports / espace vert
- cimetière

- 1 collège sur le Port à l'Anglais, crèche, CFA académique, aménagement du front de Seine avec implantation d'une gare fluviale
- 2 aménagement de l'entrée de ville, installation d'une zone de commerces et aménagement des bords de Seine
- 3 aménagement du quartier Balzac, développement de la gare des Ardoins en pôle multimodal, implantation de services, d'activités, d'habitat, d'équipements publics [salle des fêtes, studios de répétition, reconstruction d'une halte garderie, relais mairie, crèche] et d'un institut supérieur des Bio-sciences
- 4 implantation d'une crèche, d'activités de services en lien avec le secteur des Lilas [sports, loisirs] et construction d'un bassin nautique supplémentaire
- 5 aménagement de loisirs et sportifs [activités de plein air], maison des Sciences et des techniques, gymnase Monod et bibliothèque de quartier
- 6 développement des équipements culturels, sportifs et administratifs [reconstruction de l'école Jules Verne, maison de la vie associative, office du tourisme], Musée départemental d'art contemporain.
- 7 EPHAD, crèche, bibliothèque de quartier, bureau de poste, centre de quartier Auber, reconstruction d'une école maternelle

1.7 ÉQUIPEMENTS

Vitry-sur-Seine dispose, en propre ou par le biais d'autres collectivités [Département, Région], d'équipements publics nombreux et variés, accompagnés par des équipements de gestion privée qui complètent l'offre de service du secteur public.

Le niveau d'équipement de Vitry est globalement satisfaisant, même si des insuffisances doivent être comblées notamment en matière d'accueil de la petite enfance et d'adaptation du service public aux évolutions des besoins.

En matière culturelle et sportive, les équipements de Vitry s'adressent à un public plus large que les habitants de la commune, conférant à la commune une vocation de pôle départemental.

équipements scolaires

patrimoine scolaire municipal

La ville de Vitry-sur-Seine est propriétaire de 25 écoles maternelles et de 20 écoles élémentaires. Chaque année, elle met en œuvre d'importants programmes d'entretien de ce patrimoine scolaire.

Sur les dix dernières années, plusieurs groupes scolaires ont fait l'objet de travaux de restructuration [groupes scolaires Jean Jaurès et Blaise Pascal, école élémentaire Irène Joliot-Curie...], de rénovation [groupe scolaire Paul Eluard, écoles maternelles de la Petite Saussaie, Blaise Pascal et Pauline Kergomard], ou d'opérations de reconstruction [école élémentaire Anatole France, école maternelle Irène Joliot-Curie], tandis que d'autres ont connu des travaux d'entretien ou de remise au normes [réfection des peintures, remise au norme des offices et installation de self services dans les cantines...]. Certains équipements scolaires ont aussi été complétés par des locaux à destination des centres de loisirs.

enseignement secondaire

Pour l'enseignement secondaire, la ville compte :

- huit collèges : Casanova, Chérioux, Lakanal, Monod, Perrin, Epin, Rabelais et Vallès.
- deux SEGPA [Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté] : Perrin et Rabelais.
- deux CFA [Centre de Formation des Apprentis] : Rabelais et Promotrans, qui est un CFA privé.
- quatre lycées d'enseignement général ou polyvalent [technologique et professionnel] : Chérioux, Macé, Epin et Rousseau.
- un lycée professionnel : Claudel.
- une antenne de l'IUT de Créteil, située dans le domaine Chérioux.

Une partie des jeunes vitriots est aussi scolarisée au collège et au lycée Romain Rolland, situés sur le territoire d'Ivry, mais dont le secteur de recrutement intègre une partie du quartier du Fort.

Au total, 3 611 collégiens vitriots sont scolarisés sur la ville [3 389] et sur Romain Rolland à Ivry [222] ; 2 446 lycéens sont scolarisés sur la ville [2 156] et sur Romain Rolland à Ivry [290].

Le CFA Rabelais a vocation à devenir un CFA académique et devrait donc se déplacer sur le site de la zone d'activités ; cette localisation et ce statut permettraient éventuellement d'élargir l'aire de recrutement de ce CFA, ainsi que son offre de formations.

formation supérieure

Deux types de structures accueillent des formations supérieures à Vitry :

– l’IUT de Créteil-Vitry, implanté au cœur du domaine Chérioux, propose des formations supérieures de type DUT [Chimie option chimie et Gestion des télécommunications et réseaux] ou Licence professionnelle [Transformation des métaux option chimie métallurgique, durabilité des métaux et alliages].

– les lycées Jean Macé et Chérioux proposent aussi des formations post baccalauréat [BTS en maintenance industrielle, technico-commercial option génie électrique, réalisation d’ouvrages chaudronnés, comptabilité et gestion des organisations, management des unités commerciales, bâtiment, design d’espace, électrotechnique].

Deux projets de développement de l’enseignement supérieur sur Vitry sont à l’étude :

– l’implantation d’un troisième département à l’IUT Créteil-Vitry, axé sur les métiers du transport et de la logistique.

– l’implantation de l’ISBS [Institut Supérieur des Biosciences de Paris] sur le secteur des Ardoines ; cet institut est actuellement géré conjointement par l’Université de Paris XII et l’ESIEE-Paris [école d’ingénieurs de la Chambre de Commerce et d’Industrie de Paris], qui ont signé une convention de partenariat en janvier 2003 afin de créer cette nouvelle composante de l’Université ; une classe préparatoire pourrait éventuellement être créée dans un des lycées de la ville afin d’augmenter l’offre d’enseignement supérieur et la péréquation entre ces acteurs du supérieur [classe préparatoire et école d’ingénieurs].

Ces projets de développement de l’enseignement professionnel et de l’enseignement supérieur vont dans vers un rapprochement de l’offre de formations et des besoins du bassin d’emplois, mais aussi vers une élévation du niveau de la formation sur la commune de Vitry afin de suivre l’évolution du niveau de formation des générations actuelles.

équipements de la petite enfance et de l’enfance

crèches et haltes garderies

Un rapport élaboré par le Département du Val-de-Marne indique que le taux de satisfaction [ratio intégrant le nombre de places, le nombre d’enfants et le taux d’activité féminine] en terme de mode d’accueil régulier dans les structures collectives et familiales à Vitry est de 14.52% contre 21.84% en moyenne départementale.

La commune offre 440 places réparties dans 7 crèches et 220 dans 2 haltes garderies, ce qui est insuffisant pour répondre aux besoins des familles. Une troisième halte garderie doit ouvrir prochainement ses portes avenue du Colonel Fabien dans le quartier du Plateau.

Vitry ne dispose que de 207 assistantes maternelles accueillant 288 enfants de moins de trois ans ce qui est insuffisant. Ce phénomène est aggravé par les difficultés de plus en plus grandes rencontrées par les parents pour scolariser leurs enfants dès l’âge de 2 ans à l’école maternelle, y compris en zone d’éducation prioritaire. Cette situation conduit les familles à laisser leurs enfants jusqu’à 3 ans et plus dans les crèches, empêchant ainsi l’inscription des plus jeunes. Sur 3 791 enfants âgés de 0 à 3 ans, seulement 1 204 bénéficient d’un mode d’accueil occasionnel ou régulier.

centres de loisirs et ludothèques

L’offre municipale en termes de loisirs pour les enfants est organisée autour de différents types d’équipements :

- les centres de loisirs associés à chaque école maternelle permettent l'accueil des enfants le matin et le soir pendant le temps scolaire ; pendant les vacances scolaires, des regroupements sont opérés pour tenir compte des effectifs à accueillir et du personnel disponible pour encadrer les enfants.
- deux ludothèques ont été réalisées dans le cadre du contrat enfance en centre ville et dans le quartier de la Ferme et ont initié une démarche originale sur la parentalité autour du jeu ; un troisième équipement de ce type doit ouvrir ses portes en 2004 dans le quartier Fabien, associé à la nouvelle halte garderie.
- 8 centres de loisirs primaires fonctionnent les mercredis et pendant les vacances scolaires dans les groupes scolaires élémentaires.
- des activités spécifiques sont organisées en direction des enfants aux Chouettes et au Moulin Vert.
- neuf centres de loisirs de quartiers sont implantés dans les quartiers d'habitat les plus importants de la commune, dont 3 sont destinés aux enfants d'âge primaire et 6 aux préadolescents.

équipements culturels

Depuis plusieurs dizaines d'années, Vitry-sur-Seine a particulièrement développé le domaine de la culture sous diverses formes, combinant politique d'art urbain, équipements municipaux ou départementaux et soutien financier à des structures extra-municipales.

Cela permet à la fois à la commune de satisfaire les besoins de ses propres habitants et de jouer un rôle de pôle culturel à l'échelle du Sud-Est de l'agglomération parisienne :

- dans le cadre du 1% culturel, plus de 100 oeuvres monumentales associées aux constructions nouvelles ont été implantées sur tout le territoire de la commune.
- le Musée Départemental d'Art Contemporain ouvrira ses portes en 2005 sur une superficie de plus de 13 000 m² et comprendra en plus des salles d'exposition une médiathèque, des ateliers pédagogiques, des salles de conférences, des ateliers d'artistes, un jardin de sculpture et un restaurant ; le musée devrait accueillir près de 150 000 visiteurs par an.
- l'accueil de la Biennale de la Danse sur le site de l'ancienne briqueterie de Gournay [secteur RN305 Nord].
- le théâtre municipal, situé sur la RN305 en centre-ville, a été agrandi et développe une programmation variée tout en laissant une place significative à la création ; il a ainsi gagné un rayonnement régional tout en confortant son implantation locale.
- Vitry soutient l'existence d'un lieu original de création, le Studio Théâtre, dont les productions sont remarquées en Région parisienne.
- Vitry a fait le choix de faire vivre trois salles de cinéma de proximité qui permettent aux Vitriots de bénéficier des films en première exclusivité ; en 2001 et 2002 et 2004 ces salles ont accueilli autour de 70 000 spectateurs.
- un cyber-espace privé a ouvert ses portes en centre ville offrant une centaine de postes informatiques, ce qui devrait permettre de satisfaire le besoin d'un public varié ; par convention, le service public pourra y trouver des réponses intéressantes moins coûteuses que celles qui auraient pu être mises en place dans un espace public multimédia.
- un nouveau lieu ouvert fin 2004 pour accueillir les écoles municipales artistiques et disposant d'un auditorium de 120 places.

lecture publique

Dans le domaine de la lecture publique, la commune s'est dotée de trois outils complémentaires :

- une bibliothèque-médiathèque municipale, largement fréquentée et qui assure chaque année près de 200 000 prêts.
- deux bibliothèques de quartier.
- un bibliobus qui permet la présence régulière d'une offre de lecture publique dans 5 lieux supplémentaires.

équipements sportifs

L'offre municipale dans le domaine du sport se répartit en trois types d'équipements :

- les grands équipements à large attractivité, regroupés sur le pôle sportif du 8 Mai 1945 [patinoire et piscine municipale, complétée par deux bassins scolaires].
- les équipements de quartier, répartis sur l'ensemble du territoire communal [15 équipements sportifs dotés d'un stade ou/et d'un gymnase].
- les structures de proximité [terrains de football ou de basket, tennis de table...], implantées notamment dans les grands quartiers d'habitat, et qui permettent des pratiques encadrées comme des pratiques en libre accès.

Cette offre municipale, qui répond globalement aux besoins de la commune, est complétée par deux importantes structures privées situées aux abords de la gare des Ardoines et fréquentées, au moins, à l'échelle du Sud-Est parisien :

- le Roller Park, qui a permis à Vitry de s'identifier autour de la pratique du Roller et de développer des initiatives autour des circulations douces.
- la piste de karting couverte Fun Kart.

équipements de santé

articulation des l'offre privée avec les politiques municipales

Vitry ne dispose pas de secteur public hospitalier mais accueille sur son territoire 2 cliniques privées :

- la clinique Pasteur, qui assure notamment les urgences légères avec son Unité de Proximité.
- la clinique des Noriets, qui enregistre près de 2 000 naissances par an, joue un rôle fondamental en raison du manque de maternités à proximité de Vitry [la seule autre maternité proche étant celle de l'hôpital Jean Rostand à Ivry].

Vitry compte également 56 médecins de ville généralistes répartis inégalement sur le territoire de la commune. Depuis fin 2003, ils assurent le Service d'Accueil Médical Initial [SAMi], dispositif d'accueil des premières urgences mis en place par la Ville pour désengorger les urgences hospitalières.

centres municipaux

Le Centre Municipal de Santé fournit un accès aux soins tous les Vitriots ; il propose dans un même lieu un grand nombre de services médicaux et paramédicaux qui permettent de bénéficier d'un suivi médical et de participer à des campagnes d'information et de prévention.

Près de 70 000 passages sont enregistrés chaque année dans cet équipement médical de proximité et cette conception moderne de la médecine a justifié la décision municipale de sa reconstruction sur place en centre ville.

Le centre municipal médico-psycho-pédagogique participe lui aussi par le suivi de plus de 1 000 enfants à une action publique déjà ancienne dont la pertinence est confirmée par les problèmes psychologiques et relationnels que peuvent rencontrer certaines familles, notamment les familles mono-parentales, plus nombreuses à Vitry que dans d'autres communes.

Enfin, deux antennes de quartier permettent un lien plus étroit avec le milieu scolaire.

prévention, information

Depuis 2002, la Ville s'est dotée d'une Mission de Santé publique qui a pour objectif de promouvoir des campagnes de sensibilisation et de prévention sur toutes les questions de santé [alcool, sida...], d'agir pour l'accès aux soins des populations défavorisées, par exemple dans les foyers de travailleurs migrants.

Elle s'est également inscrite dans le dispositif des Ateliers Santé Ville qui devrait permettre de définir avec la population les actions prioritaires en matière de santé.

Enfin, une attention particulière est portée à la jeunesse, ce qui doit se traduire par la mise en place prochaine d'un Point Ecoute Santé Jeunes.

services administratifs centraux et de proximité

Le service public municipal s'appuie sur l'Hôtel de Ville situé au cœur de la commune, qui regroupe la plupart des services municipaux en direction de la population.

Parallèlement, la Ville expérimente la mise en place de Relais-Mairie sur la base d'un panier de prestations et de services élargi, associant d'autres administrations. Trois structures de ce type sont actuellement en fonction dans le quartier du Port-à-l'Anglais et sur le Plateau et, depuis 2004, sur l'avenue Paul Vaillant Couturier à proximité de la gare.

D'autres services à la population sont assurés par les partenaires institutionnels de la Ville :

- trois bureaux de poste.
- trois centres de sécurité sociale.
- trois antennes de la Caisse d'Allocations Familiales.
- quatre foyers-logement, gérés par l'AREV.

vie de quartier et vie associative

Les deux salles familiales situées rue Paul Armangot dans le groupe scolaire Langevin sont fortement sollicitées par les habitants pour répondre à des besoins festifs familiaux ; aujourd'hui la Ville n'est pas en mesure de répondre à toutes les sollicitations, et l'emplacement de ces salles à proximité de zones d'habitation risque de poser problème à terme.

Pour les besoins de la vie associative qui se développe [environ 350 associations recensées] la commune dispose de 5 centres de quartier et de 10 salles de réunions réparties dans la plupart des secteurs de la ville.

La salle Auber est en cours de rénovation et le centre de quartier du Clos Langlois a été reconstruit en 2004.

Deux centres sociaux développent leurs activités dans la ZUS [centres sociaux Balzac et Portes du Midi] ; un troisième pourrait s’implanter dans le grand ensemble Ouest.

espaces verts publics

Vitry compte 80 hectares d’espaces verts gérés par la Ville, répartis en 90 sites d’importance variable : parcs et jardins publics, parcs de jeux pour enfants, plaines de jeux, espaces liés à des équipements publics, mails et places.

Ces espaces verts participent à la qualité du cadre de vie des Vitriots. En particulier, le parc Joliot-Curie et le parc du Coteau sont des poumons verts à l’échelle communale qui permettent aux Vitriots de profiter d’un cadre de verdure arboré d’une grande richesse.

En complément de ces deux grands parcs, le parc Daniel Fery, le square Pablo Neruda et le square Charles Fourier proposent à une plus petite échelle, des jeux pour enfants, une ambiance végétale et un lieu de repos.





Toutefois, la cartographie des parcs et jardins à Vitry met en évidence un regroupement des parcs et jardins communaux en centre ville et au niveau des grands ensembles et un déficit d’espaces verts publics dans les zones pavillonnaires des quartiers du Fort, du Coteau, Malassis, de la Ferme. Il est important de noter que dans les zones pavillonnaires, la présence de jardins privés ne peut pas remplacer le rôle social que remplissent les squares et lieux publics. Ces derniers ont un rôle fondamental pour resserrer les liens sociaux et développer le sentiment d’appartenance à un territoire.

L’analyse des parcs et jardins existants dans la commune révèle également un manque de liaison entre ces différents espaces verts avec les différentes formes d’urbanisation qui les entourent.

A court et moyen terme, des projets de développement des espaces verts doivent venir conforter la qualité et l’attractivité du cadre de vie à Vitry :

- aménagement du parc départemental des Lilas, sur le Plateau [dont une première tranche a été réalisée, intégrant une large promenade et un groupe de jardin familiaux].
- extension du parc Charles Fourier dans le quartier du Port-à-l’Anglais.
- aménagement des berges de Seine, dans le cadre de la requalification de la zone d’activité actuellement à l’étude.
- aménagement des glacis du fort d’Ivry.
- aménagement d’espaces verts publics dans le cadre de l’aménagement de l’ancienne zone NA du Coteau.



-  Vitry-sur-Seine
-  métro / RER existants
-  projets transports publics structurants
-  projet navette fluviale

1.8 DÉPLACEMENTS

STRUCTURE DES DÉPLACEMENTS

contexte général des déplacements en Ile-de-France

De manière générale, les loisirs et les achats peuvent représenter plus de 50% de l'ensemble des déplacements. Les trajets domicile-travail, évalués à 17% en 1997, sont donc loin d'être les seuls à devoir être pris en compte dans les politiques de déplacements.

Avec près de 3,7 déplacements par jour et par habitant, le Région Ile-de-France se caractérise par une mobilité individuelle élevée. Entre 1976 et 1997, le nombre de déplacements utilisant un mode motorisé [automobile, transport en commun et deux roues motorisé] a augmenté de 37%.

En outre, sur la région, les déplacements automobiles sont généralement courts [50% de trajets inférieurs à 1 km]. Les déplacements en transports collectifs sont généralement plus longs [71% concernent des trajets d'au moins 3 km]. 75% des déplacements en ville correspondent à des trajets inférieurs à 5 km.

Enfin, les déplacements de banlieue à banlieue ont augmenté de 20% entre 1991 et 1997, de 44% depuis 1983. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France prévoit qu'à l'horizon 2015, 3 déplacements sur 4 correspondront à des trajets en dehors de Paris.

les déplacements à Vitry

Les déplacements à Vitry s'organisent selon deux grandes directions :

Les flux Nord-Sud [direction Paris / Vitry] sur la RN7, la RN305 et les quais de la Seine correspondent aux déplacements domicile travail depuis Vitry vers Ivry et Paris, et vers Vitry depuis Paris, Ivry, Choisy-le-Roi et Thiais.

Ces flux sont particulièrement importants : Paris, avec 30,5%, et Ivry-sur-Seine, avec 5,60%, sont les communes qui accueillent le plus de salariés vitriots. Le sens Vitry-Paris est donc l'axe le plus important avec 11 650 sorties de la commune sur 32 300 au total.

Cependant, l'attraction de Paris ne doit pas occulter le fait que de manière générale la majorité des échanges migratoires val-de-marnais [57% du volume migratoire] concerne d'autres départements, notamment les Hauts de Seine.

A l'échelle locale, **les flux Est-Ouest**, qui correspondent aux déplacements de banlieue à banlieue, et notamment aux trajets domicile-travail vers Vitry depuis Villejuif, se développent de manière importante.

Le rayonnement de Vitry est relativement vaste : en 1994, 24 800 personnes venaient à Vitry pour travailler depuis d'autres communes. Les communes polarisées par Vitry sont majoritairement situées à l'Ouest de la Seine, mais l'attractivité de Vitry est beaucoup plus large puisqu'elle touche de nombreuses communes dans tous les départements de l'Ile-de-France : Val-de-Marne pour 62,40%, Essonne pour 10,50%, Paris pour 8,60%, Seine-Saint-Denis pour 4,90%, Hauts-de-Seine pour 4,60%, Val-d'Oise pour 1,60%. Ces déplacements sont principalement effectués en automobile.

Les déplacements à l'intérieur de la commune concernent 24% des actifs communaux, et 83% de ces déplacements intra-communaux sont liés aux loisirs et aux activités personnelles des Vitriots.

40% des déplacements à l'intérieur de la commune et 60% des déplacements domicile-travail vers Vitry sont effectués en automobile ; ces proportions indiquent un potentiel d'amélioration de la desserte de Vitry, notamment dans le sens Est-Ouest.

Les transports en commun assurent 69% des déplacements vers Paris.

Les déplacements piétons représentent une part importante des trajets courts [inférieurs à 5 km].

Les principaux pôles générateurs de déplacements sur Vitry sont :

- les quartiers d'habitat collectif [Balzac, Commune de Paris...].
- les secteurs d'emploi denses [zone d'activités notamment].
- les grands équipements et services publics [secteur RN305-centre].
- les pôles commerciaux [centre-ville, avenue Paul Vaillant-Couturier, centre commercial Leclerc, secteur RN305-Nord].

usage des transports en commun et des modes doux

50% des Vitriots utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail [dont 10% en plus de leur voiture]. Dans certains quartiers, comme Le Fort, Gare / Paul Vaillant-Couturier, Port à l'Anglais, le grand ensemble Est et Ouest, la zone d'activités et Stalingrad, les utilisateurs de transports en commun représentent plus de la moitié des actifs.

Ainsi, pour se rendre à Paris, les Vitriots n'hésitent pas à utiliser les transports en commun, avec près de 69% des déplacements. En revanche, pour Ivry et Vitry même, les Vitriots préfèrent utiliser la voiture particulière même si la part des transports en commun reste significative [respectivement 37,5% et 24,1%].

Pour les déplacements domicile-travail sur Vitry, 25,5% des actifs vitriots utilisent la marche à pied et 2,1% les deux roues. Ils représentent 1 960 usagers contre 1 700 en transports en commun.

La part de la voiture, avec 38,6% pourrait diminuer avec une offre en circulations douces et en transports en commun mieux adaptée entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'emploi de la commune. En effet, les actifs des quartiers du Plateau, du Coteau Malassis et de la Ferme utilisent avant tout la voiture pour leurs déplacements.

facteurs de difficultés dans les déplacements

Les principaux facteurs de difficultés dans les déplacements sont liés à la présence du coteau et à la voie ferrée, qui sépare la zone d'activités en bord de Seine du reste de la commune :

- éloignement entre les zones d'habitat [globalement à l'Ouest de la voie ferrée] et les zones d'emploi [principalement à l'Est de la voie ferrée].
- enclavement de la zone d'activité [déficit de franchissements de la voie ferrée, un seul franchissement de la Seine].
- faible développement et discontinuité des liens Est-Ouest [entre la RN7, la RN305 et les bords de Seine], notamment au Sud de Vitry ; le seul axe Est-Ouest continu est formé par la RD55 [avenue du Moulin de Saquet / avenue Henri Barbusse] et la RD48 [avenue Jean Jaurès / avenue du Président Salvador Allende / pont du Port-à-l'Anglais].

RÉSEAU VIAIRE ET STATIONNEMENT

structure du réseau viaire

Le réseau viaire de Vitry est composé de routes nationales, départementales et communales avec, au Sud de la commune, la rocade A86.

Les axes continus sont majoritairement orientés dans la direction Nord-Sud en de la géographie de la commune [présence de la Seine, orientation du plateau et du coteau] et de l'histoire des tracés structurants [la RN305, ancienne route de Choisy, ayant joué le rôle d'axe fondateur pour Vitry].

Mis à part le tracé diagonal de l'axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France, et l'axe transversal rue du Moulin de Saquet / avenue Henri Barbusse / avenue Jean Jaurès / avenue du Président Salvador Allende, les tracés Est-Ouest sont discontinus et leur densité décroît du Nord vers le Sud de la commune.

Compte tenu de leur type d'urbanisation ou de leur occupation, la zone d'activités, le Plateau et les grands ensembles sont constitués de grandes parcelles peu perméables et desservies par un maillage peu important.

Enfin, le Coteau Malassis présente un maillage dense mais constitué d'un réseau assez aléatoire de venelles et de voies de desserte locale.

hiérarchie du réseau viaire

Ce réseau est hiérarchisé de la manière suivante :

- voies principales [flux de transit, 10 000 à 30 000 véhicules / jour].
- voies secondaires [flux inter-quartiers, 4 000 à 10 000 véhicules / jour].
- voies desserte [trafic local, moins de 4 000 véhicules / jour].
- sentes [desserte d'habitations et flux piétons principalement].

Cette hiérarchisation permet de définir l'aménagement et le traitement des voies pour assurer une meilleure lisibilité du réseau, notamment en abordant, d'un point de vue fonctionnel, l'aménagement des petites voies et des zones 30 sur la commune.

Elle permet également de clarifier la question des alignements et des emprises réservées pour l'élargissement de voirie [150 tronçons de voies communales sont concernés par des mises à l'alignement dans le POS de 1994] en déterminant, en fonction de l'usage de chaque voie, les emprises réellement nécessaires et les réserves qui doivent être maintenues dans le PLU [une cinquantaine environ] et celles qui peuvent être levées.

Enfin, elle permet d'identifier le cas échéant les emprises à réserver pour compléter ponctuellement le maillage afin d'améliorer la desserte de certains secteurs de la commune.

stationnement

Un peu plus de 20 000 ménages vitriots dispose d'au moins une voiture [soit 70% des ménages], avec 5 000 ménages disposant de plus de deux véhicules. Au total, 28 600 voitures particulières résidentes sont recensées sur Vitry. Par ailleurs, 30% des ménages ne dispose pas de véhicule.

Les taux de motorisation sont différents selon les quartiers : ils varient de 0,79 à 1,18 véhicule par ménage. Le taux de motorisation le plus faible est relevé dans les grands ensembles ainsi que dans les zones proches de transports en commun lourds tels que le RER C. En revanche, les quartiers éloignés des transports collectifs présentent un taux de motorisation plus important.

L'offre de stationnement sur la commune est composée de places de stationnement en surface et de parcs de stationnement souterrains. L'organisation du stationnement est alternée par quinzaine sur l'ensemble de la commune, sauf exceptions.

Un travail de recensement du stationnement sur le domaine public [intégrant les places de livraison] à Vitry et Ivry est en cours et une réflexion reste à mener sur les parcs de rabattement au niveau des gares.

Un peu plus de la moitié des ménages possède un emplacement réservé pour le stationnement de ses véhicules. Il s'agit d'emplacements sur les propriétés privées, de type garage, boxe ou parking en surface. Cette moyenne porte sur l'ensemble de la commune, et chaque quartier présente une situation particulière en fonction du type de bâtiments et du taux de motorisation qui le caractérise. Ainsi, les quartiers Port à l'Anglais, La Ferme et Gare / Paul Vaillant-Couturier sont peu dotés de places de stationnement privées. Les secteurs des grands ensembles sont moins problématiques de ce point de vue, car les ménages qui y résident sont moins motorisés.

Le quartier du Coteau Malassis présente des difficultés particulières au regard du stationnement, compte tenu de l'étroitesse des voies.

D'autres difficultés de stationnement sur la commune sont liées aux usagers migrants et à l'attractivité commerciale secteurs particuliers, comme la place du marché en centre-ville, le marché couvert du 8 Mai 1945 ou la rue Paul Vaillant-Couturier, axe commerçant pourtant classé en zone bleue pour favoriser la rotation des véhicules en stationnement. L'avenue de l'Abbé Derry et certains tronçons de la RN305 sont également utilisés pour du stationnement en double file, à la fois en raison du type de commerces présents le long de ces axes [tabac, pharmacie...] et de la largeur de ces voies.

Afin de déterminer les solutions adéquates en matière de circulation et de stationnement sur la commune, un plan de déplacements local intégrant la question du stationnement et des livraisons est en cours d'élaboration.

TRANSPORT DES MARCHANDISES

La Ville de Vitry sur Seine est particulièrement sensible aux enjeux que représente la circulation des marchandises en milieu urbain.

Le projet urbain de la commune s'inscrit dans le cadre des réflexions actuelles du SDRIF, en cours de révision, visant à diminuer les impacts négatifs sur l'environnement générés par le transport des Marchandises.

utilisation de la voie d'eau et connexion possible avec le réseau ferré

Cette approche doit se traduire par un développement de l'utilisation de la voie d'eau pour rationaliser l'entrée et la sortie des marchandises de l'agglomération.

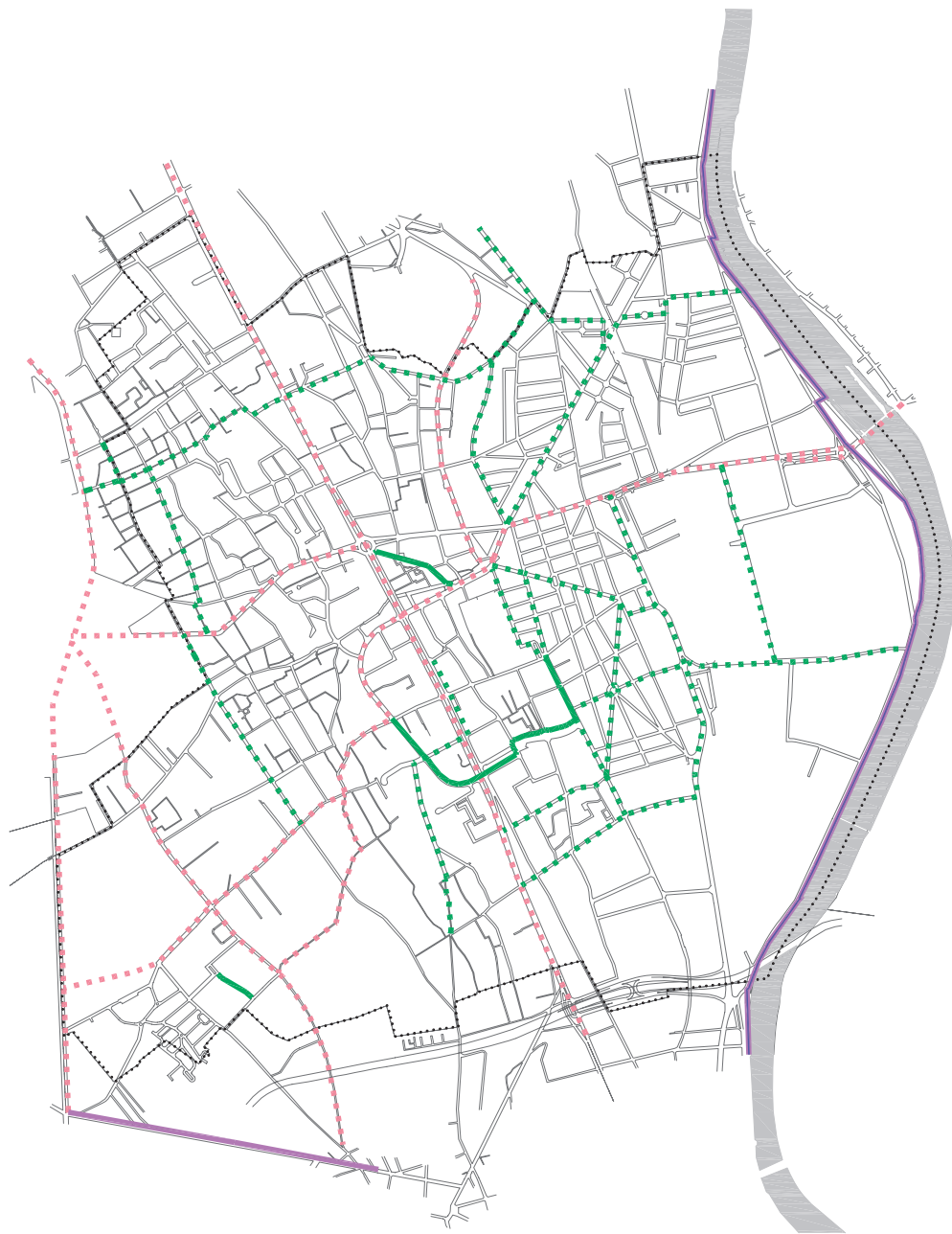
Malgré une efficacité énergétique et environnementale plus de trois fois supérieure à celle de la route et des effets réduits en termes de nuisances [bruit, occupation d'espace, accidents...] la voie d'eau a jusqu'ici été sous-utilisée dans le fonctionnement logistique de la Région.






L'ensemble des sites portuaires de la Région Ile de France doit être mis en réseau avec le positionnement de ports « porte d'entrée » de la Région ainsi que celui de ports secondaires permettant l'irrigation du territoire.

En zone dense, ces ports secondaires peuvent apparaître comme de petites plate-formes logistiques bien insérées dans l'environnement, dont on favorisera la connexion au réseau ferré. Le site de Vitry présente l'avantage de permettre cette connexion voie d'eau / voie ferrée.

Du fait d'enjeux environnementaux communs [favoriser le report modal et permettre une bonne insertion des livraisons dans la ville], l'étude de ces dispositifs ne peut se faire que dans le cadre d'un partenariat communes limitrophes / Ville de Paris / Région, en relation avec le Port Autonome.

La Ville engage, dans ce sens, une réflexion sur la logistique et le fret marchandises en partenariat avec les communes voisines.



-  itinéraire cyclable départemental européen existant
-  itinéraire cyclable départemental réalisé
-  itinéraire cyclable départemental projet
-  itinéraire cyclable communal réalisé
-  itinéraire cyclable communal projet

CIRCULATIONS DOUCES

réseau piéton

Au regard de l'évolution des pratiques de déplacements à Vitry, le maillage piétonnier apparaît trop lâche. La qualité des espaces piétons n'est pas entièrement satisfaisante, principalement en raison de la largeur insuffisante de certains trottoirs et de la quantité d'obstacles qui les encombrant parfois.

25% des actifs vitriots travaillant sur Vitry utilisent pourtant la marche à pied pour se rendre sur leur lieu de travail. Ce constat souligne la nécessité de développer un véritable réseau de cheminement piétons [ainsi que l'opportunité de développer le réseau cyclable], pour connecter par un maillage complet les différents pôles générateurs de déplacements et les différents quartiers.

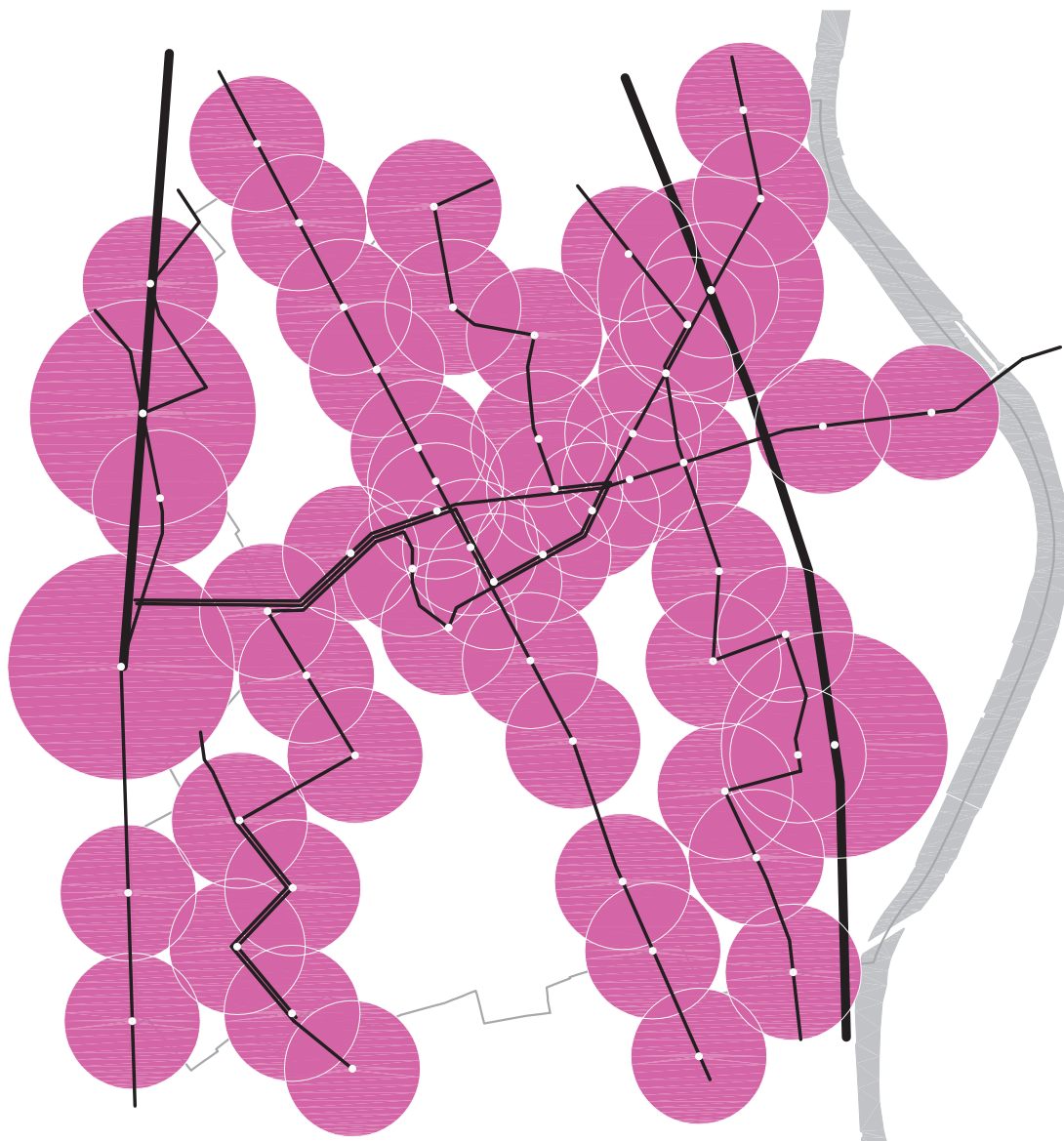
Cette trame pourrait notamment s'appuyer sur les cheminements et le réseau de sentes existant. Ces petites voies représentent en effet aujourd'hui une partie du réseau piéton et permettent aux vitriots d'utiliser des itinéraires spécifiques quasiment réservés aux circulations douces.

réseau cyclable

Le réseau cyclable en cours de réalisation sur Vitry relie les pôles de déplacement entre eux et utilise fréquemment les axes principaux qui constituent les itinéraires les plus directs et les plus cohérents. Certains de ces itinéraires font partie du schéma départemental des itinéraires cyclables approuvé en janvier 2002 : il s'agit des liaisons inter-quartiers et inter-communales. Un maillage communal plus fin vient compléter le réseau afin de desservir les pôles de déplacements à l'intérieur des quartiers.

En outre, une piste cyclable inscrite au Schéma Européen des itinéraires cyclables a été aménagée sur le quai Jules Guesde.

Ce réseau reste encore trop limité pour constituer une offre alternative véritablement attractive. Le relief de la commune compte sans doute pour beaucoup dans le faible usage du vélo par les vitriots, mais le manque de stationnement deux-roues et le faible développement du réseau cyclable restent des facteurs déterminants.



TRANSPORTS EN COMMUN

offre actuelle en transports collectifs sur Vitry

Vitry est desservie par 8 lignes de bus RATP, une ligne SNCF [RER C] et des transports privés liés aux entreprises vitriotes.

Concernant le **réseau bus**, les lignes 183 [Porte de Choisy / Orly aéroport], 180 [Charenton Ecole / Villejuif Aragon] et 172 [Villejuif Aragon / Créteil l'Echat] appartiennent au réseau Mobilien défini par le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, et principalement caractérisé par une rapidité et une fiabilité d'exploitation accrues [notamment au moyen d'aménagements de voirie] et un service accru en termes d'amplitude et de fréquence. Ces améliorations de l'offre sont définies et mises en œuvre dans le cadre de comités d'axes ; un tel dispositif est en place pour la ligne 172, mais pas encore pour les lignes 180 et 183 qui sont pourtant les plus fréquentées [avec respectivement 20 000 et plus de 40 000 voyageurs par jour].

La ligne 183 assure le rabattement vers la ligne 7 du métro et le PC à la Porte de Choisy, et avec le Trans Val-de-Marne à Choisy-le-Roi. La ligne 180 assure quant à elle le rabattement vers la ligne 7 du métro à Villejuif.

Afin de compléter le réseau bus structurant, les lignes 182 [Mairie d'Ivry / Villeneuve triage], 393 [Villejuif Aragon / Sucy Bonneuil] et 132 [Porte d'Ivry / Vitry-sur-Seine] assurent les déplacements à l'échelle des quartiers en liaison avec le l'ensemble du réseau de transport public. Ces lignes sont le plus souvent utilisées sur des trajets courts.

Les deux autres lignes [185, Porte d'Italie / Marché de Rungis et 285, Villejuif Aragon / Juvisy] sont appelées à disparaître avec la mise en place du tramway sur la RN7.

Les lignes de bus ne répondent pas toujours aux besoins des quartiers et certains secteurs de la commune restent mal desservis par les transports collectifs. Ainsi, la question de la desserte du parc des Lilas reste à étudier. Par ailleurs, la desserte du quartier du Moulin Vert n'est pas assurée de manière satisfaisante en termes d'amplitude journalière et hebdomadaire du service, ce qui renforce l'isolement du quartier sur le plateau. Certains quartiers comme le Coteau Malassis ne sont pas directement desservis en raison de leur faible densité de population. Enfin, sur la zone d'activités, certaines entreprises proposent un service de navettes privées à leurs employés pour compenser le manque de desserte par le réseau public.

Concernant le **RER C**, la commune est desservie par la gare de Vitry-sur-Seine, située sur l'axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France au niveau du Port à l'Anglais et par la gare des Ardoines, au Sud de la zone d'activités. La fréquence des trains sur ces gares est faible [4 départs par heure en heure de pointe, contre 12 départs par heure à la gare de Choisy-le-Roi, beaucoup plus fréquentée].

Dans le cadre des projets de développement des transports publics structurants sur Vitry, ces deux gares sont appelées à devenir de véritables pôles multimodaux.

projets de développement des transports publics structurants

Les projets de développement des transports publics à l'échelle départementale ou régionale qui sont en cours d'étude, avec des degrés d'avancement et de validation divers, permettront de remédier aux principales difficultés de déplacements sur la commune et de renforcer l'ancrage de Vitry dans le Sud de l'agglomération parisienne.

Ces projets contribueront aussi soutenir la dynamique des projets de la ville sur les secteurs les plus stratégiques de son territoire, en particulier les secteurs potentiels de développement économique.

Le **tramway sur la RN7**, qui assurera la liaison Villejuif / Juvisy [en interconnexion avec le métro Villejuif Aragon], inscrit au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 et dont la mise en service est prévue pour 2010, sera un point d'appui pour le développement de l'entrée de ville de Vitry sur le plateau et contribuera à la desserte du parc des Lilas.

Le **tramway sur la RN305**, qui assurera la liaison Porte de Choisy / aéroport d'Orly [en interconnexion avec le métro et le tramway des maréchaux en cours d'aménagement] et remplacera l'actuelle ligne 183 sera un élément déterminant de la requalification de la RN, et profitera à la dynamisation du centre ville, à la requalification des grands ensembles qui bordent l'axe et à la structuration du secteur RN305-Sud. La mise en œuvre de ce projet est scindée en deux phases : d'abord la section Sud du TCSP, qui est inscrite au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 pour améliorer la liaison Porte de Choisy / carrefour Rouget de Lisle à Choisy-le-Roi, puis la mise en place d'un futur tramway qui remplacerait l'actuelle ligne de bus 183 et assurerait l'interconnexion avec le métro et le tramway des Maréchaux.

La **liaison Orbitale** qui s'oriente vers une solution souterraine en raison de la densité des tissus qu'elle doit traverser permettra [avec ses arrêts Moulin de Saquet, carrefour Libération, place du Marché et gare de Vitry] de remédier à la carence de liaisons transversales structurantes entre le haut et le bas de la commune qui pénalise aujourd'hui les relations domicile-travail entre Vitry et les communes de la seconde couronne parisienne ; ce tracé participera au renforcement de la dynamique du centre-ville de Vitry et l'interconnexion à la gare RER de Vitry contribuera au développement du pôle gare / Port à l'Anglais.

Le **Grand Tram** s'inscrit lui aussi dans la logique du renforcement des liaisons Est-Ouest [tracé par la rue du Moulin de Saquet, l'avenue Henri Barbusse, la place du Marché, l'avenue Jean Jaurès, l'avenue du Groupe Manouchian, la gare des Ardoines et le futur franchissement de la Seine au Sud de la commune] ; il constituera comme Orbitale un vecteur de dynamisation du centre-ville, et de la zone d'activités, particulièrement sur le pôle Ardoines.

Une **liaison TGB / Seine-Amont** entre la gare des Ardoines et la Bibliothèque François Mitterrand a été étudiée dans le cadre des travaux menés par l'Association Seine-Amont Développement ; cette liaison permettrait d'irriguer et de dynamiser la zone d'activités, comme cela avait été le cas au 19^{ème} siècle avec l'ancien tramway.

Enfin, une réflexion sur la **mise en place de navettes fluviales** sur la Seine, à partir du pont du Port à l'Anglais, est en cours dans le cadre d'un partenariat entre la Ville de Paris et les villes de proche couronne en bord de Seine, de Marne ou du canal de l'Ourcq. Outre l'offre alternative de transport public vers Ivry, Charenton et Paris qu'il constitue pour les habitants des quartiers proches du fleuve, ce projet participe de la dynamique de valorisation des bords de Seine sur le territoire de Seine-Amont Nord, et notamment à Vitry dans le cadre de la requalification de la zone d'activités.



- métro ligne 7 [existant]
- RER C [existant]
- - - tramway RN7
- tramway RN305
- liaison Orbitale [branche Nord et branche Sud]
- - - hypothèses TCSP Seine-Amont
- - - hypothèse TC arc_Sud
- - - hypothèse prolongement du métro ligne 7



- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | polarité / flux |  | projets de TCSP |
|  | zone franche urbaine |  | ZAC |
|  | parcs |  | disponibilités foncières à court terme |
|  | grands équipements et commerces |  | disponibilités foncières à moyen terme |
|  | transports en commun |  | disponibilités foncières à long terme |

1.9 BILAN DU DIAGNOSTIC

le PLU dans le temps de Vitry

Les vocations de Vitry – ville agricole, villégiature, ville pavillonnaire, ville industrielle, ville d’habitat social... – connaissent des évolutions qui sont à la fois le fait de facteurs « internes » [politiques municipales] et de facteurs « externes », qui projettent aujourd’hui de nouveaux enjeux [et aussi de nouvelles opportunités] sur les développements à venir de la commune :

- position de Vitry, en seconde couronne parisienne, et effets sur le marché foncier et immobilier.
- effets d’une situation de plus en plus agglomérée sur les contenus du développement économique [évolution vers des filières énergies renouvelables / bio-technologies / HQE / industries de l’environnement].
- inscription de Vitry dans des dynamiques intercommunales [Seine-Amont notamment].
- évolution de la demande en déplacements [relations Paris / banlieue + relations en couronne] et projets de transport à l’échelle du Sud-Est francilien.
- évolution des conditions d’attractivité des territoires en termes résidentiels et en termes économiques [montée en puissance de la demande en « qualité du cadre de vie » et en « qualité environnementale »].
- ...

Ces évolutions introduisent de nouveaux critères, de nouvelles thématiques, de nouvelles pistes et de nouvelles opportunités pour le développement de villes qui, comme Vitry, sont globalement confrontées à des questions de renouvellement urbain [qu’il s’agisse d’habitat ou d’activité économique].

Dans ce contexte, la Ville a engagé une réflexion de fond sur ses politiques urbaines : la démarche « *projet de vie / projet de ville* », qui vise à redéfinir les orientations de développement de la commune au regard de ces enjeux.

Parallèlement, il est aussi apparu que l’outil de gestion du développement urbain dont est doté la commune, le POS de 1994, n’était plus apte à intégrer les nouveaux enjeux et objectifs de développement de la commune. La Ville a donc décidé d’engager la révision de ce document, qui se traduit par l’élaboration d’un PLU.

Le PLU ne gère pas tout ; ses objets et sa portée ont des limites : la collectivité n’est pas le seul acteur et le seul décideur en matière d’évolution de son territoire ; l’initiative privée, les logiques de marché économique, foncier et immobilier, les politiques et les normes supra-communales... participent fortement à cette évolution, et peuvent en déterminer certains aspects.

D’une part, tous les aspects des politiques municipales ne se traduisent pas directement dans le PLU ; le PLU rend l’action possible, peut l’orienter, mais n’oblige pas à agir.

La mise en œuvre du *projet de vie / projet de ville* nécessite l’articulation de différents outils [politique économique, plan d’action foncière, programme local de l’habitat, charte de programmation et

d'aménagement de l'espace public...] ; le PLU constitue le cadre dans lequel ces différents outils doivent pouvoir être activés efficacement et de manière cohérente.

De ce point de vue, le PLU peut être envisagé comme un outil de mise en cohérence [notamment à travers les orientations du PADD] et d'encadrement [par le règlement].

Il doit aussi être conçu comme un outil dynamique, qui ne se contente pas de rendre possible la mise en œuvre du *projet de vie / projet de ville* en « corrigeant » le document de 1994, mais constitue un élément moteur de ce projet.

Pour cela, il s'agit de faire évoluer une vision prescriptive et statique du règlement [même si cette dimension reste nécessaire sur certains plans, notamment sur les secteurs que l'on souhaite préserver] vers une vision incitative et prospective, à travers la recherche des leviers qui pourront effectivement participer du PLU.

D'autre part, l'élaboration du PLU n'est pas une démarche autonome ; il s'agit certes d'un temps fort de concrétisation d'orientations de politique urbaine, mais ce temps s'inscrit dans la temporalité longue de l'évolution de Vitry.

En ce sens, le PLU doit se proposer comme un outil suffisamment précis à la fois pour favoriser la mise en œuvre des projets structurants envisagés par la ville ou ses partenaires et pour encadrer les évolutions du tissu existant, sur un horizon d'une dizaine à une quinzaine d'années, mais aussi suffisamment souple et ouvert pour pouvoir être facilement adapté aux évolutions du contexte, des contraintes, des projets, des opportunités nouvelles qui pourraient se présenter sur cette période.

qualité de diversité

Le diagnostic met en évidence que l'une des qualités essentielles de Vitry-sur-Seine, l'un de ses atouts fondamentaux, est sa diversité.

Vitry associe en effet sur son territoire, à 3 kilomètres de Paris :

- un vaste espace d'activité économique, inscrit au cœur d'une dynamique de développement cohérente, et sur laquelle les possibilités d'évolutions permettent d'envisager, dans le temps, une restructuration et une valorisation ambitieuses.
- des quartiers d'habitat eux mêmes très divers [différents quartiers d'habitat individuel, habitat de centre-ville, parc locatif social de qualité...] permettant de répondre à une grande variété de demande.
- des fonctions commerciales, de loisirs et surtout culturelles dont l'attractivité dépasse le cadre communal [théâtre Jean Vilar, Musée Départemental d'Art Contemporain, Biennale de la Danse...].
- des opportunités foncières encore conséquentes, même si elles sont réparties sur différents secteurs et principalement inscrites dans des problématiques de renouvellement urbain.
- une grande proportion d'espaces naturels [180 hectares, soit 15% du territoire communal] et une grande diversité d'espaces verts, associant des espaces verts publics d'échelles variées [berges de la Seine sur plus de 4 kilomètres, parcs départementaux et communaux, squares et jardins publics de proximité...] et des espaces verts privés [paysage de jardins].

Cette diversité, qui fait de Vitry un pôle d'emploi, d'habitat, de commerce et de culture à l'échelle du Sud-Est parisien, doit être confortée ; cela implique que les choix de développement soient attentifs à préserver les équilibres entre différentes fonctions urbaines dont le PLU doit organiser la bonne articulation, notamment à travers le PADD.

problématiques métropolitaines

En même temps, en raison de la position géographique de la commune, la plupart des enjeux de Vitry ne peuvent être abordés sans être situés dans le contexte métropolitain, et particulièrement en ce qui concerne les thématiques prioritaires de *projet de vie / projet de ville* :

- le **développement économique** qui est, d'une part, fortement lié à la dynamique intercommunale formalisée dans le cadre de l'Association Seine-Amont Développement, à la fois en termes de contenus et d'organisation spatiale et, d'autre part, lié au contexte global du développement économique de l'agglomération parisienne dont la Seine-Amont Nord constitue un pôle parmi d'autres et doit donc affirmer sa spécificité à partir des atouts qui sont propres.
- le **développement de l'habitat**, qui s'inscrit dans un marché dépassant largement les frontières de la commune [qu'il s'agisse du marché privé ou de l'habitat social].
- les **déplacements** et le **développement des transports collectifs**, dont la situation, les enjeux et les projets ne peuvent être envisagés que dans le contexte régional.

cadre réglementaire de l'application combinée du POS de 1994 et du RNU au futur PLU

D'un point de vue réglementaire, Vitry connaît la spécificité de comprendre deux sources juridiques distinctes pour encadrer son développement. Le Règlement National d'Urbanisme [RNU] est redevenu applicable sur une portion centrale de son territoire, à la suite de l'annulation de la révision du POS de 1990, suppose l'application des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'urbanisme à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire et de déclaration de travaux sans permettre à la ville de tenir compte de préoccupations spécifiques et locales. Le RNU bloque l'évolution des quartiers concernés, aux abords de la RN 305. Vitry a pourtant toujours disposé depuis les années 30 d'un plan communal d'urbanisme, soucieuse de la maîtrise de son avenir.

Le reste du territoire communal est couvert par le POS de 1994. La relative obsolescence de certains zonages et une écriture à reprendre justifient l'élaboration d'un PLU. Outre l'intérêt d'un document unique intégrant même les PAZ des ZAC en cours, le PLU permet de rechercher une transcription plus directe d'un projet urbain global permettant de faire le lien entre des objectifs affichés et des actions d'aménagement. Vitry se dote d'un document prospectif.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

enjeux du développement économique

Les évolutions du contexte économique de Vitry imposent de définir une nouvelle stratégie de développement qui peut se décliner à travers 6 grands enjeux :

01 le confortement des pôles existants, permettant de soutenir et d'accompagner le développement de certaines entreprises clés de la structure économique de la commune [Sanofi-Aventis notamment]

02 la diversification des activités, qui peut passer par le renouvellement de certains secteurs [50 ha sur la ZA en particulier] et par l'implantation de nouvelles entreprises, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement en cours ou à venir [entrées de ville RN305-Nord, RN305-Sud et RN7, pôle Ardoines...]; en dehors du cadre réglementaire du PLU, qui peut être adapté pour mieux refléter la stratégie de développement économique de la commune, cet enjeu renvoie :

– à la mise en place d'une politique foncière publique.

– à la prise compte des projets de transports publics [tramway sur la RN7 et sur la RN305, liaison Orbitale, liaison Seine-Amont, arc_Sud] pour favoriser l'accessibilité aux secteurs d'emploi par tous les modes de déplacements et adapter les modalités de gestion du stationnement.

03 le développement du centre ville, principalement en ce qui concerne l'attractivité et le dynamisme de ses commerces, pour lequel les projets de transport public [Orbitale, Grand Tram, tramway sur la RN305] et les équipements culturels [théâtre Jean Vilar, musée départemental d'Art Contemporain, cinéma Robespierre] constituent des points d'appui.

04 la qualité et l'attractivité du cadre économique, par une action de structuration urbaine et paysagère sur les secteurs les plus stratégiques [berges de Seine notamment].

05 la prise en compte des risques technologiques, qui constituent un facteur de blocage pour le développement de la zone d'activités [BP notamment].

06 la mixité et économie de proximité, à travers une réflexion sur les pôles commerciaux de proximité et les petites activités dispersées dans le tissu urbain, qui participent à leur échelle au « développement économique de proximité » à Vitry.

enjeux sur l'habitat

Pour conserver sa vitalité, Vitry doit lutter contre le déclin démographique qui s'est amorcé dès le milieu des années 1970. Pour cela, l'effort de la commune en matière d'habitat doit être poursuivi, à la fois en termes d'amélioration de l'habitat existant et en terme de construction de logements neufs. En effet, compte tenu de la baisse du nombre de personnes par ménage, le niveau de la population vitriote a diminué entre 1990 et 1999 alors que le nombre de logements construits a augmenté sur cette période [+ 2 000 logements].

Ces enjeux s'articulent autour de trois priorités :

01 la poursuite de la requalification du parc social [projets de résidentialisation, recomposition du quartier Balzac dans le cadre d'un dossier ANRU...].

02 la poursuite de la requalification de habitat privé ancien dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH], principalement ciblée sur le secteur Blanqui et la partie Est de l'avenue Paul Vaillant-Couturier.

03 le développement d'une offre diversifiée de logements neufs, notamment pour accueillir les jeunes ménages vitriots et de nouveaux habitants [particulièrement des actifs travaillant à Vitry mais qui ne trouvent pas à y loger dans les conditions actuelles] ; la nécessaire diversité de cette offre à développer doit aussi s'accompagner d'une réflexion sur la densité et les typologies d'habitat dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou des opérations d'aménagement [type ZAC], et cela qu'il s'agisse de programmes publics ou privés.

04 le développement de l'offre en direction de publics spécifiques, comme les personnes âgées et les étudiants.

enjeux sur les déplacements

L'amélioration des conditions de déplacements à Vitry est un enjeu à la fois pour les habitants de la commune elle-même et pour son développement économique. Il s'agit en effet, d'une part, de favoriser l'usage des transports collectifs, notamment pour les déplacements à l'intérieur de la commune [mieux relier certains quartiers au centre-ville et aux secteurs d'emploi, et contribuer de cette manière à l'amélioration de la qualité de l'air] et, d'autre part de structurer et d'irriguer les pôles de développement économique de la commune dans une échelle d'attractivité élargie [échanges Nord-Sud sur la direction Vitry / Paris, échanges Est-Ouest sur la direction Créteil / Vitry / vallée de la Bièvre.

Rappelons à ce propos que le développement économique de Vitry-sur-Seine a, depuis son origine, toujours été lié aux différents modes de transports qui desservent la commune [route, fleuve, voie ferrée, tramway qui desservait le Port à l'Anglais et le centre-ville].

De ce point de vue, le projet de Vitry doit s'appuyer sur les grands projets structurants approuvés ou à l'étude sur le Sud-Est parisien :

01 le tramway sur la RN7, reliant la Porte d'Italie [en interconnexion avec la ligne 7 du métro et le tramway des Maréchaux] et Juvisy, en passant par Villejuif [interconnexion avec la ligne 7 du métro à la station Louis Aragon, très proche de Vitry] et par la future entrée de ville RN7 de Vitry [desserte du parc des Lilas notamment].

02 le tramway sur la RN305, reliant la porte de Choisy [en interconnexion avec la ligne 7 du métro parisien et le tramway des Maréchaux] à l'aéroport d'Orly, en traversant Vitry du Nord au Sud [desserte des secteurs stratégiques de développement sur la RN305].

03 la liaison Orbitale, pour laquelle une solution en souterrain est à l'étude, et qui desservira Vitry en 4 points [Moulin de Saquet, carrefour Libération, place du Marché et gare RER de Vitry], conférant à la gare de Vitry un véritable rôle de pôle multimodal.

04 la liaison Grand Tram, qui renforcera elle aussi les liaisons Est-Ouest et desservira le centre-ville et la zone d'activités [place du marché, avenue Jean Jaurès, avenue du Groupe Manouchian, gare des Ardoines] en conférant, comme Orbitale pour la gare de Vitry, un rôle de pôle multimodal à la gare des Ardoines.

05 l'hypothèse d'une liaison entre la Bibliothèque de France et la gare des Ardoines, desservant le territoire Seine Amont rive gauche, qui irriguera le cœur de la zone d'activités et les trois pôles d'appui de son développement [Port à l'Anglais, secteur Allende, secteur Seine Ardoines].

06 l'hypothèse de navette fluviale sur la Seine, qui contribuera à la diversification de l'offre en modes alternatifs de transports collectifs vers Ivry et Paris ainsi qu'à la valorisation des berges du fleuve et à l'ouverture Vitry sur la Seine.

Par ailleurs, la Ville de Vitry-sur-Seine maintient sa revendication d'une **prolongation de la ligne 7 du métro** entre Mairie d'Ivry et le centre-ville de Vitry.

Enfin, la Seine, de par sa vocation économique, peut contribuer à la mise en œuvre de réflexions nouvelles en matière de transport des marchandises.

enjeux sur les équipements

Le vieillissement de certains équipements, l'évolution de la réglementation et, surtout, l'évolution des modes de vie et des besoins de la population rendent nécessaire une adaptation permanente de l'offre municipale ; huit enjeux prioritaires ont été identifiés :

01 l'accueil des enfants âgés de 0 à 4 ans : l'augmentation du taux d'activité des femmes [80% à Vitry], le développement du temps partiel de celles-ci [21 % des salariés à Vitry], mais aussi le déficit actuel de structures d'accueil rendent nécessaire le développement de modes de garde plus nombreux et plus diversifiés. L'ouverture de nouvelles crèches doit être accompagnée par le développement de la capacité d'accueil des écoles maternelles.

02 les besoins au niveau du cycle élémentaire : si la situation des écoles primaires est moins tendue en termes de capacité, des travaux de rénovation et de restructuration [parfois lourde] sur certains groupes scolaires, ainsi qu'une adaptation de la carte scolaire restent nécessaires pour permettre de répondre dans de bonnes conditions aux évolutions prévisibles des effectifs.

03 la carte scolaire des collèges : depuis la fermeture du collège Montesquieu, la carte scolaire des collèges se révèle moins cohérente ; l'implantation d'un nouveau collège sur le quartier du Port-à-l'Anglais pourrait permettre de réorganiser une situation plus satisfaisante.

04 le développement de la formation professionnelle et de l'enseignement supérieur : plusieurs hypothèses doivent être travaillées dans ce domaine, comme l'implantation d'une école d'ingénieurs dans le domaine des bio-technologies sur le secteur de la gare des Ardoines [en lien avec le centre de recherche Sanofi-Aventis] ou la reconstruction du Centre de Formation des Apprentis à proximité d'une des gares de Vitry.

05 la prise en compte des nouvelles pratiques dans le domaine du sport et des loisirs : le développement des pratiques dites « libres » rend nécessaire une adaptation de l'offre sportive municipale ; cet enjeu concerne particulièrement :

– le pôle sportif du 8 Mai 1945 [piscine, patinoire et complexe Arrighi football + tennis], en lien avec la gare des Ardoines et les deux équipements privés Roller-Park et Fun-Kart Paris-Sud.

– le parc des Lilas, qui représente un potentiel exceptionnel à la fois comme espace vert et comme espace de loisirs à l'échelle départementale.

06 la valorisation de la vocation culturelle et de la vie associative de Vitry : l'ouverture en 2005 du Musée Départemental d'Art Contemporain constitue un levier exceptionnel pour renforcer la vocation de Vitry comme pôle culturel et pourrait être accompagnée par la création d'équipements complémentaires dans le domaine touristique et associatif ; par ailleurs la construction d'une salle des fêtes de 500 places est en cours de réflexion.

07 le développement des services et commerces de proximité : leur organisation peut évoluer autour de trois échelles de pôles, le centre-ville [enjeu de dynamisation du commerce], les pôles structurants [RN305-Nord, RN305-Sud, ATAC, Allende, Ardoines] et les pôles de proximité [avec le besoin d'un troisième bureau de poste au Nord de la commune, la programmation de deux nouvelles bibliothèques de quartier, des hypothèses de développement d'espaces verts de proximité...].

08 le vieillissement de la population, la santé et le handicap : ces enjeux renvoient aux projets de création d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes sur le quartier du Coteau, d'adaptation des 4 foyers logements existants, d'amélioration de l'accessibilité des transports publics et des logements, et au développement de structures et d'établissements spécialisés.

enjeux sur le paysage urbain

L'attractivité du cadre de vie vitriote tient pour beaucoup à la diversité de son paysage urbain, elle-même liée d'une part à la géographie de la commune [vallée de la Seine, coteau, plateau] et à l'histoire des différentes entités qui la composent [développement de la zone d'activité en bord de Seine, lotissements dans la vallée, construction du grand ensemble de Vitry sur la RN305, rénovation urbaine du centre-ville, développement de l'habitat sur le parcellaire agricole du coteau, persistance de l'activité horticole et contrainte des carrières sur le plateau...].

Le paysage urbain de Vitry apparaît aujourd'hui comme une somme d'entités fortement identifiées et présentant chacune des qualités propres, mais qui ne s'inscrivent pas encore dans la cohérence plus globale qui permettrait de les optimiser.

Cet enjeu ne renvoie pas à une transformation radicale des paysages de la commune ; au contraire, il s'agit plutôt de mieux articuler entre eux des éléments existants et de s'appuyer sur les projets qui vont être mis en œuvre pour structurer progressivement une image renouvelée du paysage de la commune.

Ce travail peut s'appuyer sur quatre grands axes :

01 la mise en place trame verte s'appuyant sur les grandes entités naturelles, qu'il s'agisse d'espaces verts publics [parcs, notamment le parc des Lilas, squares, jardins, plantation des espaces publics, alignements d'arbres existants ou à créer le long de certaines voies, réseau des sentes du coteau...] ou d'espaces verts privés [paysage des jardins, clôtures sur l'espace public ou entre les parcelles privées en cœur d'îlot].

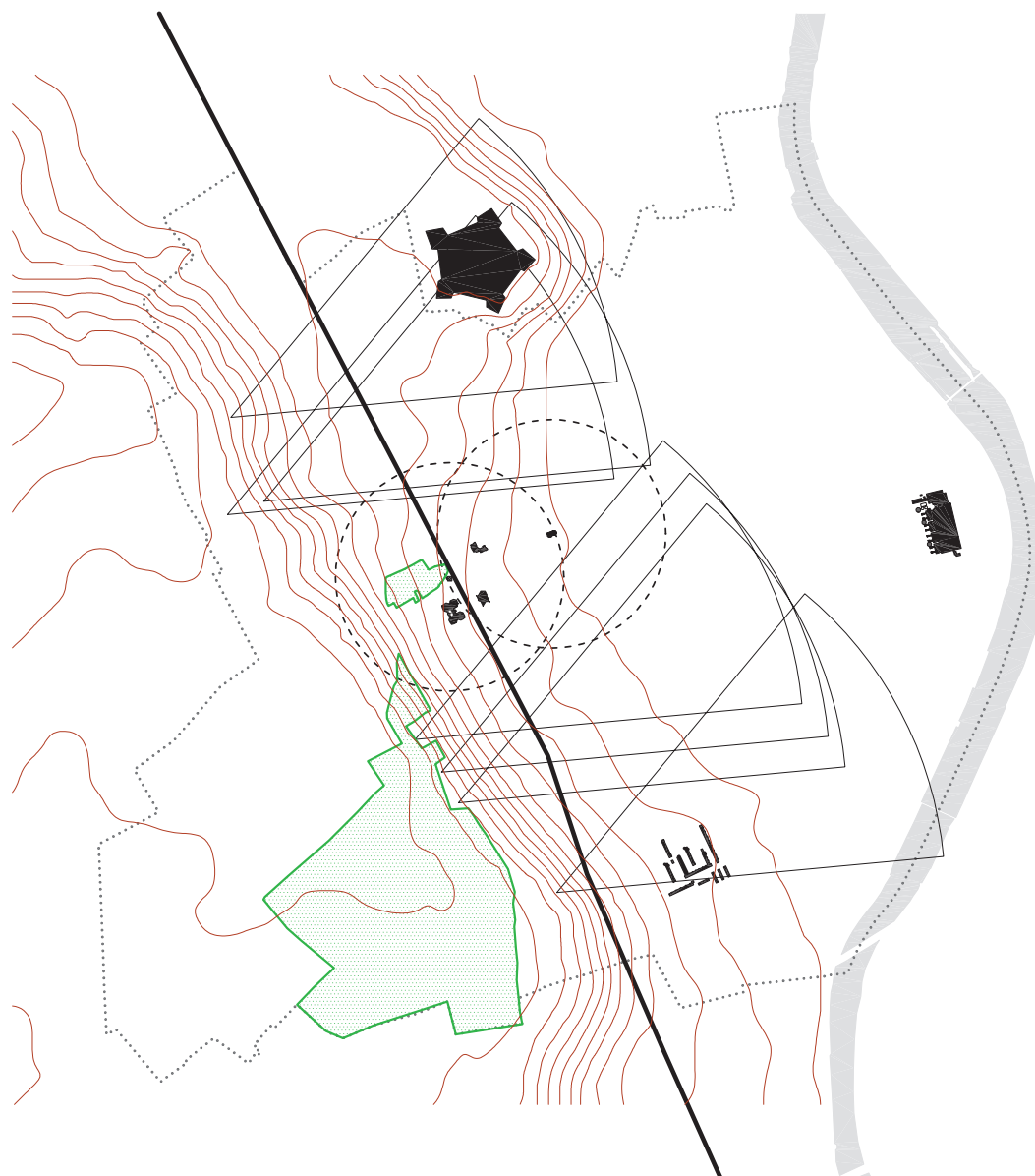
02 la prise en compte de la géographie dans les choix du zonage et du règlement [prise en compte des caractéristiques des entités géographiques et urbaines, confortement de leurs qualités et de leurs spécificités, définition de qualités spécifiques du paysage urbain dans le cadre des opérations d'aménagement...].

03 la préservation des vues depuis le plateau et le coteau sur la vallée de la Seine, par la limitation des hauteurs des constructions sur certains secteurs [principalement le coteau].

04 la préservation des éléments les plus significatifs du patrimoine urbain, au-delà des bâtiments classés, par la mise en place de règles n'empêchant pas leur évolution, mais garantissant le respect des principes d'implantation, de gabarit et de densité qui font leur qualité [par exemple la cité-jardins du Moulin Vert].

02

état initial de l'environnement



Les identités géographiques et paysagères de Vitry-sur-Seine doivent être valorisées :

- vallée de la Seine.
- coteau et vues sur la vallée.
- plateau et paysage des jardins.

Certains éléments de patrimoine architectural historique, ou moderne [comme certaines architectures de la zone d'activités ou des grands ensembles], participent de cette démarche et fonctionnent comme points de repère dans la géographie de la ville.

2.1 PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

MONUMENTS HISTORIQUES PROTÉGÉS EN APPLICATION DE LA LOI DU 31 DÉCEMBRE 1913

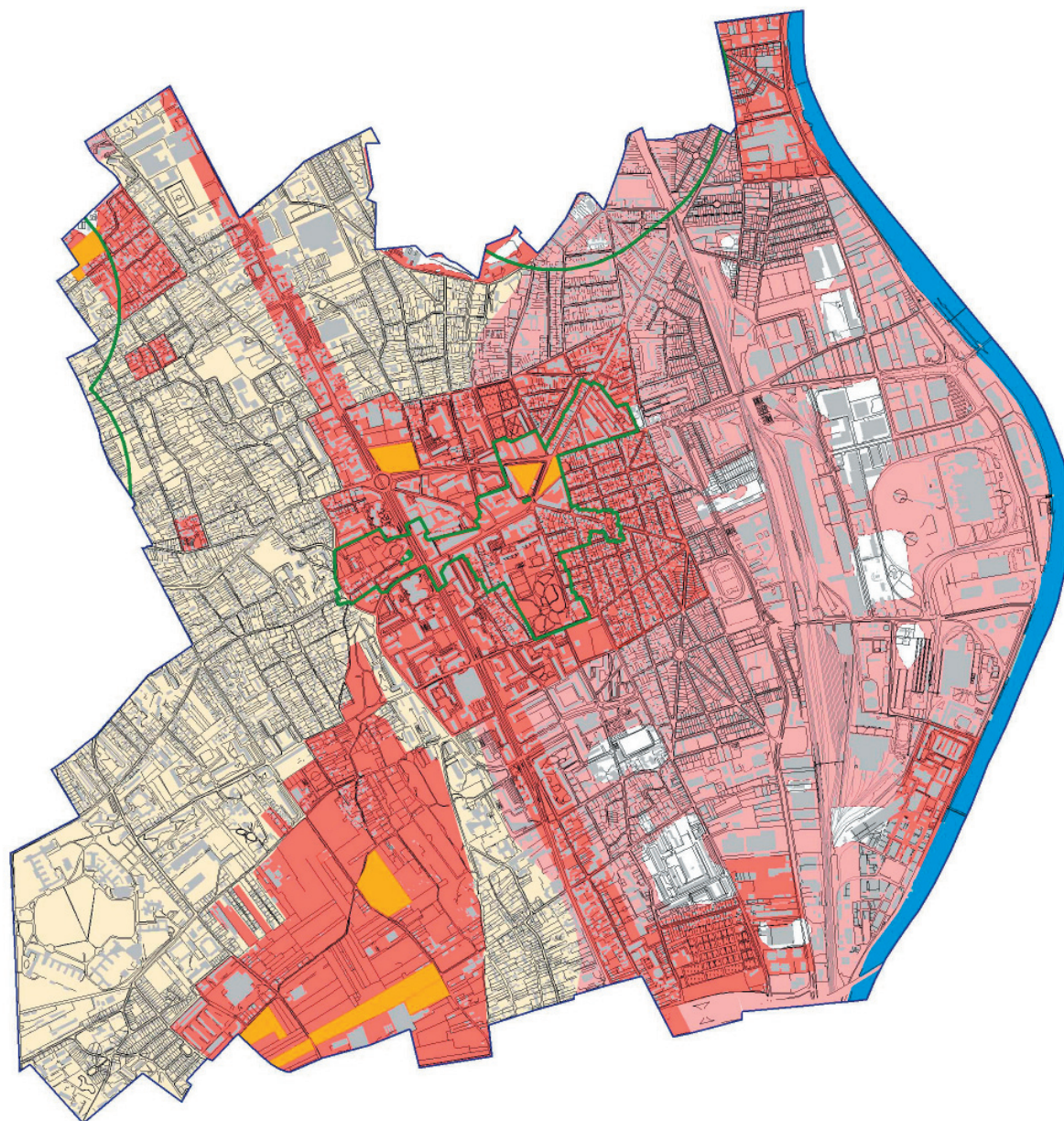
Vitry-sur-Seine et concernée par la protection de plusieurs monuments historiques situés sur son territoire et sur les communes limitrophes :

- Eglise Saint Germain [classée sur la liste de 1862].
- ancien hôtel particulier, 1 rue Edouard Tremblay [façades et toitures inscrites à l’Inventaire des Monuments historiques du 10 février 1969].
- la mire dite de Cassini, avenue de Paris à Villejuif [Inventaire des Monuments historiques du 29 octobre 1928].
- l’ancien Hôtel de la Capitainerie des Chasses, 87-89-91 rue Jean Jaurès à Villejuif [façades, toitures, passage cocher et escalier central inscrits à l’Inventaire des Monuments historiques du 17 septembre 1996].
- l’Hôpital Charles Foix, ancien Hospice des Incurables, situé à Ivry-sur-Seine [façades et toitures de l’ensemble des bâtiments figurant au plan masse de 1876, totalité de la chapelle et du bâtiment de la lingerie, sol des cours intérieures, inscrits à l’Inventaire des Monuments historiques du 18 novembre 1997].

Les servitudes relatives à la protection de ces monuments historiques sont reportées en annexe du PLU.

Le périmètre de protection des monuments historiques a été modifié par le conseil municipal du 12 octobre 2005, suite à proposition de l’architecte des bâtiments de France.

Les deux monuments concernés sont l’Eglise Saint Germain [classée] et l’ancien hôtel particulier [inscrit]. La relative proximité des deux monuments [environ 500 mètres] a permis que leurs PPM respectifs se touchent, et offrent ainsi une certaine cohérence à cet ensemble plus ancien par rapport au reste de la commune. Le périmètre modifié a été établi sur la base d’une co-visibilité réelle sur le terrain. La modification va dans le sens d’une réduction du périmètre due à la nature de l’environnement et au positionnement des monuments au sein de celui-ci en vue d’une plus grande cohérence par rapport au secteur concerné.



- sites et indices archéologiques
- alluvions récentes avec présence de paléochénaux, berges fossiles, aménagements hydrauliques
- indéterminée
- monument historique / périmètre de protection
- opérations archéologiques
- secteur de carrières à ciel ouvert

POTENTIALITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Le territoire de la commune de Vitry se répartit sur la plaine alluviale de la Seine et sur le coteau constitué par la pente orientale du plateau de Longboyau. Une grande partie des niveaux de bord de plateau, resté rural jusqu'au XXe siècle, notamment au niveau du parc des Lilas, comporte des niveaux de sol préservés. La partie orientale du territoire communal, située dans la vallée, présente de fortes probabilités de bonne conservation des niveaux préhistoriques, à l'exception des zones anciennement exploitées en carrière.

préhistoire

Les indices archéologiques concernant ces périodes sont souvent isolés, diffus et mal situés. Des outils paléolithiques mais surtout néolithiques ont été retrouvés dispersés un peu partout sur le territoire de la commune depuis le milieu du XIXe siècle jusqu'à ces dernières années, en particulier au Port à l'Anglais en 1858 sur la Seine et dans les carrières de Gournay vers 1900.

l'Age du Bronze

Un site datant de l'Age du Bronze a été perçu en 2005 lors d'une surveillance des terrassements préalables à la mise en sécurité des sols du parc des Lilas. Plusieurs fosses complexes et les vestiges de structures de combustion ont été observés à cette occasion.

l'Age du Fer

Une sépulture isolée datant du IIIe siècle avant notre ère a été découverte sur le coteau. Une vaste nécropole de même période a été découverte en plaine, dans une sablière dont l'exploration prévue a été annulée par les inondations de 1910. La présence de nombreuses épées aux côtés des défunts, dont l'une conservée au Musée Carnavalet, démontre l'existence d'une élite de guerriers parisiens sur ce territoire.

Plusieurs structures agricoles et une inhumation, datant de l'indépendance gauloise, ont été fouillées à la fin des années 1990 sur le plateau, au sein du parc des Lilas.

Antiquité

L'ancienne voie royale devenue Nationale 305 qui se poursuivait, à l'origine, par la rue Constant Coquelin marquent le tracé d'une voie romaine empierrée retrouvée à Paris sous le macadam de l'avenue de Choisy et à Orly dans une sablière.

Deux dépôts monétaires gallo-romains auraient été découverts sur la commune, l'un vers 1955 en plaine, le deuxième aurait été repéré chez un antiquaire. Ces deux dépôts, disparus depuis, supposent la présence proche d'un domaine antique. Des objets antiques non décrits auraient été vus au Port-à-l'Anglais en 1860.

Antiquité tardive et haut Moyen Age

Le domaine de Victoriacum, attesté au XIIe siècle, pourrait être plus ancien. Le toponyme issu d'un nom d'homme latin indique l'origine gallo-romaine de l'un de ses possesseurs durant l'Antiquité tardive. Une fouille réalisée en 1997 à proximité de l'église Saint-Germain, a livré du mobilier résiduel du Bas-Empire

et du haut Moyen-Age, près d'un habitat moderne. Quelques fragments de mobilier céramique datant de cette période ont également été perçus sur le site du Musée d'Art contemporain en 2001 et sur le parc des Lilas en 2005.

Des sépultures découvertes dans des circonstances indéterminées, place de l'église, ont été attribuées à l'époque mérovingienne on ne sait sur quels critères.

Moyen Age

Des domaines ecclésiastiques sont mentionnés au XIIe siècle, maison, pressoir et domaine de Saint-Martin-des-Champs, hostises du chapitre Notre-Dame, l'église Saint-Gervais Saint-Protais et son cimetière aux mains de Saint-Marcel.

Le XIIIe siècle voit des acquisitions du chapitre et l'érection d'une seconde église, Saint-Germain qui a été très remaniée par la suite, l'existence d'une grange et maison de Saint-Marcel près de l'église ; le XIVE l'existence d'une maison dépendant du prieuré de la Saussaie à Chevilly ; le XVIe la mention de la ferme du chapitre Notre-Dame.

Il semble qu'il existe également un fief secondaire à l'origine du hameau appelé d'Oncy, aux mains des moines de Saint-Lomer au XVe siècle, avec une chapelle Saint-Laurent, dite aux Granges, peut-être entourée d'un cimetière, d'après le nom de la place.

Une chapelle est dédiée à notre-Dame sur l'ancienne voie romaine, au Nord, près d'Ivry. Un habitat, à Gournay, est limitrophe avec Ivry et Villejuif. Le port sur la Seine, dit à l'Anglais, est mentionné au XIVE siècle.

Une fouille réalisée en 1997 place Jean Martin a révélé les vestiges encore en place d'un habitat. Cette fouille menée près de l'église a permis de mettre en évidence plusieurs niveaux depuis le XIIe siècle, la phase la plus importante étant un habitat assez luxueux du XVIe siècle. Des structures de la fin du Moyen Age et de l'époque moderne ont été repérées lors des sondages réalisés sur le site du Musée d'Art contemporain. Les vestiges d'une faïencerie contemporaine ont également été découverts à cette occasion.

Un aménagement de pierres et pilotis a été observé en 1870 sur berges lors de très basses eaux, à Chatrelles ou Chantereine, mais non situé précisément ni daté.

conclusion sur les potentialités archéologiques

Le territoire communal s'est vu très tôt doté d'implantations humaines permanentes, difficiles à évaluer, faute de localisations assurées, et ce vraisemblablement dès le Néolithique. L'occupation pourrait être continue depuis l'Age du Bronze jusqu'à la période romaine, notamment en bordure du plateau de Longboyau, exploité dès le Néolithique pour ses qualités de rendement agricole.

En dehors du village médiéval, curieusement doté de deux églises, une certaine dispersion de l'habitat peut être observée sur l'ensemble de la commune au Moyen Age : plusieurs implantations se groupent sur la voie antique, dont le tracé se prolonge dans le Grand Chemin royal du Moyen-Age, une autre occupation est connue à Oncy, l'actuel Petit Vitry, au Sud-Est du village, et un hameau se développe également à Gournay, au Nord-Ouest. Ces diverses implantations ont pour point commun d'être des implantations ecclésiastiques à l'origine. L'ensemble de ces données permet d'estimer l'importance du potentiel archéologique de la commune.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

La commune de Vitry-sur-Seine est concernée par un Espace Naturel Sensible au Sud de son territoire.

En application de l'article R123-13 3° du code de l'urbanisme, la zone de préemption instituée le 26 juin 1989 par délibération du Conseil Général au titre de l'ENS est reportée sur les documents graphiques du PLU à titre d'information.

Cette zone correspond au périmètre du parc départemental des Lilas, en cours d'aménagement.

Ce projet vise à ouvrir progressivement au public un vaste ensemble regroupant espaces de loisirs et de promenade, exploitations agricoles et horticoles, jardins familiaux... et dont la spécificité réside dans la volonté de conservation, de mise en valeur, voire même de création d'activités de production traditionnelles liées au travail de la terre.

Le programme du parc se compose ainsi de jardins destinés à l'accueil de collections botaniques, de zones de cultures agricoles et horticoles, de jardins familiaux, de plaines de jeux ouvertes à tous et d'espaces aménagés en lien avec les quartiers environnants. Le fil conducteur de sa conception est le développement d'un parc inscrit dans l'histoire du lieu, de son parcellaire et tourné vers le partage des savoirs-faire horticoles.

La présence d'équipements sportifs dans le parc est également prise en compte, ces équipements étant regroupés à l'Est, autour de l'ensemble sportif Gosnat.

2.2 GESTION DE L'EAU

ADDUCTION D'EAU

Pour le service de l'eau potable, la Ville de Vitry-sur-Seine est membre du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France [SEDIF], qui regroupe 144 communes réparties sur 7 départements. L'eau distribuée par le SEDIF est en majeure partie pompée dans la Seine.

Vitry-sur-Seine est desservie par l'usine de Choisy-le-Roi, dont la capacité est de 350 000 m³ / jour, via les réseaux de première élévation [directement alimenté par l'usine] et de deuxième élévation [alimenté depuis le réservoir de Villejuif].

La gestion du service de production et de distribution d'eau potable sur le territoire du Syndicat est déléguée par un contrat de « régie intéressée » à l'exploitant, la Compagnie Générale des Eaux. Le SEDIF est propriétaire des installations de production et de distribution de l'eau potable.

Toutes les voies publiques de Vitry ne sont pas desservies par un réseau d'eau potable public. Il existe par exemple des voies publiques qui sont équipées de canalisations privées munies d'un compteur unique et qui alimentent plusieurs riverains, lesquels sont rarement en mesure d'assurer correctement les tâches d'entretien qui leur incombent.

L'évolution urbaine de certains quartiers ainsi que l'évolution du parc d'appareils d'incendie rendent aussi nécessaire le renforcement du réseau d'eau pour l'alimentation de nouveaux équipements.

Une programmation d'équipement des voies publiques en canalisations d'eau publiques est suivie annuellement par la commune, parallèlement à la pose de réseaux d'assainissement eaux usées.

Pour assurer la conformité de l'eau potable aux normes actuelles réglementant sa teneur en plomb, le SEDIF mène des campagnes successives de remplacement des branchements en plomb sur l'ensemble de son territoire [modernisation de la partie située entre la canalisation publique et le compteur du riverain]. Autant que possible, ces travaux de modernisation sont couplés à des opérations de voirie pour minimiser les nuisances liées à ces travaux. A Vitry, un programme de modernisation de 4 155 branchements a été engagé en 2003 et doit se poursuivre jusqu'en 2013.

ASSAINISSEMENT

En 2003, le système d'assainissement de la commune est composé de :

- 124 km de réseaux d'assainissement communaux eaux usées et eaux pluviales et de plusieurs ouvrages, dont 3 chambres à sable et 4 stations de pompage.
- 41 km de réseaux départementaux et des ouvrages associés [10 chambres à sable, 3 stations de pompage et 1 bassin de rétention].

Les effluents de Vitry-sur-Seine sont collectés dans les réseaux communaux, qui se déversent dans les collecteurs départementaux puis interdépartementaux avant de rejoindre les deux usines de traitement d'Achères et de Valenton, gérées par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne [SIAAP].

L'usine Seine Aval à Achères [Yvelines], installée en aval de l'agglomération parisienne, a une capacité de traitement de 2,1 millions de m³ / jour ; elle est complétée par une usine de traitement physico-

chimique permettant de traiter 22 m³ / seconde supplémentaires par temps de pluie, dont l'extension a une capacité de 30 m³ / seconde est prévue]. Cette station fonctionne en unitaire.

L'usine Seine Amont à Valenton [Val-de-Marne] récupère les eaux du Val-de-Marne, d'une partie de l'Essonne et de la Seine-et-Marne ; sa capacité est actuellement de 300 000 m³ / jour et doit doubler en 2005. Cette station a été conçue et dimensionnée pour fonctionner en séparatif, et toutes les communes qui y sont liées, dont Vitry-sur-Seine, doivent obligatoirement adopter le mode de fonctionnement séparatif pour leur système d'assainissement.

Après traitement, ces deux usines rejettent les eaux en Seine.

A terme, l'objectif du SIAAP est d'emmener la totalité des effluents de Vitry-sur-Seine vers l'usine de traitement Seine Amont à Valenton.

Parallèlement, la Ville met en œuvre des mesures spécifiques concernant l'assainissement :

- assainissement collectif sur l'ensemble du territoire communal, imposant l'équipement progressif des voies qui ne sont pas encore équipées du réseau d'assainissement public.
- admission dans le réseau d'assainissement limitée aux eaux de ruissellement qui ne peuvent être évacuées à la parcelle.
- accentuation des notions de « rétention/stockage » et « d'infiltration », permettant de réglementer la part d'eaux pluviales qui peut être rejetée dans le réseau communal et celle qui doit être infiltrée sur la parcelle, en prenant en compte les événements pluvieux sur une période de retour de 10 ans, de manière à éviter qu'une trop forte imperméabilisation des terrains privés ne provoque la surcharge des réseaux publics d'assainissement.
- prise en compte de la pollution des eaux usées et pluviales par la mise en place de prescriptions imposant des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public.
- principe du réseau séparatif sur l'ensemble du territoire communal.

Pour favoriser la mise en œuvre de ces objectifs, le PLU met en place un certain nombre de règles dans le cadre des articles 4 applicables aux différentes zones ; il est également rappelé qu'il existe, en dehors du PLU, un règlement communal et un règlement départemental de l'assainissement auxquelles les constructeurs doivent se conformer.

2.3 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

COLLECTE DES DÉCHETS

déchets ménagers

La Ville de Vitry-sur-Seine organise la collecte des déchets ménagers et assimilés.

La commune a mis en place progressivement sur l'année 2000 une collecte sélective biflux [verre et emballages ménagers] en porte à porte. Depuis janvier 2001, les collectes sélectives sont en phase d'exploitation.

La Ville propose également une collecte en porte à porte des déchets verts des pavillons et un service d'apport volontaire pour les déchets toxiques des ménages.

Une réflexion est en cours sur le développement du tri sélectif par le captage de nouveaux gisements de déchets recyclables : produits « blancs » [électroménager, « gris » [ordinateurs] et « bruns » [hi-fi].

Les déjections canines et la collecte des encombrants sont deux préoccupations de la commune qui font l'objet de réflexions en cours :

- la création ,ou la réservation dans des espaces existants, d'espaces dédiés aux chiens [cani-parcs], notamment à proximité des quartiers d'habitat collectif.
- la réorganisation de la collecte des encombrants, en réponse à la présence de ceux-ci en grandes quantités dans les dépôts sauvages.

Sur le plan réglementaire, un arrêté municipal est en cours d'élaboration pour pérenniser les nouveaux modes de gestion des déchets en portant obligation de tri des déchets pour les ménages [objectif de 20% en 2010], obligation d'aménager des locaux spécifiques pour la gestion déchets et pour le stockage des encombrants avant la collecte, et obligation de ramasser les déjections canines hors cani-parc pour les propriétaires de chiens.

déchets non ménagers

Les déchets non ménagers à Vitry sont constitués de déchets de marchés, de déchets de voirie [balayures, boues de curage, gravats...], de dépôts sauvages, des déchets des espaces verts publics et de cadavres d'animaux.

Les enrobés de voirie, les boues de curage et les déchets verts municipaux sont recyclés. Les autres déchets sont soit incinérés [papiers de bureau, DIB] soit mis en décharge de classe II [déchets de voirie, dépôts sauvages...].

Les DIB se composent essentiellement des déchets des administrations, des commerces et des entreprises artisanales ou industrielles, assimilables aux ordures ménagères. Leur collecte se fait actuellement en mélange avec les ordures ménagères.

Depuis 1993, la Ville met à la disposition des commerçants, artisans et industriels qui le souhaitent un service de collecte et de traitement des DIB moyennant une redevance assise sur le volume des bacs mis à disposition. Ce système se heurte à la difficulté de scinder dans les zones d'habitat collectif les déchets

commerciaux issus des petits artisans et commerçants des déchets ménagers, comme pour les encombrants, au phénomène de dépôt sauvage de certains déchets industriels.

D'autre part, depuis 1996, en partenariat avec les instances représentatives des professionnels de santé, la commune assure la logistique et l'organisation du ramassage mensuel ou trimestriel et à domicile des déchets de soins et assimilés du secteur diffus [professionnels de santé libéraux] par l'intermédiaire d'un prestataire.

Enfin, les déchets Industriels Spéciaux sont acheminés par les entreprises productrices vers des centres d'incinération spécialisés.

TRAITEMENT DES DÉCHETS

Vitry-sur-Seine a souscrit un contrat d'une durée de 6 ans avec SYCTOM [Syndicat de traitement des Ordures Ménagères de la Région Parisienne, qui regroupe 93 communes dont Paris et dispose de trois sites de retraitement] et une société agréée [Eco emballages] pour la reprise et le recyclage des matériaux triés.

L'objectif de valorisation retenu est de 10% des déchets ménagers collectés en 2005.



-  complexité du réseau viaire
-  carrières
-  parc des Lilas
-  zones inondables
-  site de risques technologiques
-  zone de protection rapprochée
-  zone de protection éloignée
-  périmètre provisoire

2.4 NUISANCES ET RISQUES

RISQUES INDUSTRIELS

Un incident technologique majeur sur le site industriel de Vitry avec des conséquences sur les riverains et sur l'environnement est très peu probable : les industriels, sous le contrôle de l'administration prennent les précautions adaptées pour réduire les risques à la source ou en limiter les conséquences.

D'autre part, les canalisations de gaz et d'hydrocarbures qui traversent la zone et les transports de matières dangereuses sont étroitement surveillés par les concessionnaires et l'administration.

Néanmoins, pour parer aux risques qui ne peuvent être totalement évacués par ces précautions, les pouvoirs publics ont pris des dispositions spécifiques.

Les risques technologiques majeurs identifiés sur la zone d'activités sont de trois ordres :

- le risque d'incendie pouvant provenir du site BP France et du transport de matières dangereuses.
- risque d'émanation toxique pouvant provenir du site Sanofi-Aventis ou de la STEF, et du transport de matières dangereuses.
- risque d'explosion pouvant provenir du site BP France et du transport de matières dangereuses.

La mesure la plus efficace face à ces risques est l'élimination de leur origine. C'est ainsi que Sanofi-Aventis, en choisissant d'arrêter certaines activités, a éliminé du site de Vitry la plupart de ses produits très toxiques. Sanofi-Aventis a également diminué le volume de ses stockages d'ammoniac et d'acides chlorhydrique. De même, STEF Logistique a réduit de 30% le volume d'ammoniac utilisé comme fluide frigorigène. En revanche, la quantité d'hydrocarbures présente sur le site BP ne pouvant être diminuée significativement, le Conseil Municipal a émis le vœu de voir ce dépôt quitter le territoire de la commune.

RISQUES NATURELS

Vitry-sur-Seine est concernée par plusieurs types de risques naturels : le risque d'inondation par débordement de la Seine, le risque d'inondation par ruissellement urbain, et le risque de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines.

inondations par débordement de la Seine

Le territoire de Vitry est marqué par un important périmètre de risque inondable correspondant à celui de la crue de 1910.

Les inondations par crue et débordement de la Seine sont des phénomènes lents, qui ne menacent pas directement les vies humaines ; cependant, selon l'importance de la crue, il existe des risques d'accidents par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène, d'alimentation en eau potable en électricité, en chauffage urbain, télécommunications, circulation...

A Vitry, les hauteurs d'eau pourraient atteindre plus de 2 mètres dans certains secteurs, pour des durées de submersion de 3 à 7 jours en moyenne, avec des zones inondées plus de 8 jours dans les quartiers du Port à l'Anglais et du centre-gare.

En revanche, la vitesse d'écoulement, très faible sauf sur les berges, ne devrait pas entraîner de dégâts supplémentaires.

En dehors des dispositifs d'annonce des crues, d'information préventive, d'organisation des secours et des mesures techniques prises à l'échelle du bassin de la Seine, des mesures d'urbanisme sont mises en œuvre à travers le PPRI arrêté le 28 juillet 2000, et mis en révision par arrêté préfectoral n°2003/1208 du 4 avril 2003.

Vitry dispose ainsi d'un PPRI approuvé, annexé au POS depuis 2000 et aujourd'hui annexé au PLU, et la prise en considération du risque inondable est intégrée à la réflexion sur les projets d'aménagement en cours et à venir.

Le PPRI ayant valeur de servitude d'utilité publique, la jurisprudence a souligné à plusieurs reprises la solution selon laquelle un plan d'urbanisme communal n'était pas tenu d'incorporer dans son propre règlement une prescription figurant en annexe de celui-ci au titre d'un plan de prévention des risques naturels.

Le zonage retenu par le PLU doit cependant tenir compte du risque d'inondation issu de la crue centennale de 1910 et qui représente un aléa grevant principalement la zone d'activités le long du fleuve ainsi que la plaine.

L'ensemble des dispositions normatives du PLU doivent être cohérentes avec celles attachées au règlement du PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne.

ruissellement urbain

Compte tenu de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine, le ruissellement peut être à l'origine de dégâts importants lors de précipitations exceptionnelles saturant les réseaux d'évacuation. Ce phénomène peut se produire principalement lors d'épisodes orageux importants en été.

Les risques liés au ruissellement sont de deux ordres :

- les risques liés à la vitesse et la hauteur de l'eau, dans les rues à forte pente, qui peuvent mettre en danger les piétons, voire les automobiles.
- les risques liés à la stagnation de l'eau, dans certaines zones en cuvette, présentent les mêmes dangers qu'une inondation, bien que sur une durée moindre.

Pour prévenir ces risques, la ville de Vitry est dotée d'un réservoir d'orage de 50 000 m³ appartenant à la DSEA, situé sous la place du marché, qui permet de stocker et traiter l'apport d'eau soudain en cas d'orage et d'étaler dans le temps son évacuation de manière à éviter la surcharge des réseaux ; d'autres ouvrages de ce type sont à l'étude.

La Ville poursuit depuis 1991 une politique d'amélioration des réseaux d'évacuation [mise en séparatif, rétention des eaux pluviales, réhabilitation de réseaux défectueux...]; ces travaux, associés à un dimensionnement approprié des évacuations, permettent d'améliorer les performances des réseaux d'évacuation.

Parallèlement, le schéma directeur départemental d'assainissement [SDDA], en cours d'élaboration, reprendra tous les grands principes d'amélioration de l'assainissement sur le plan hydraulique, de l'exploitation, de l'environnement, de la pollution et de la communication aux usagers.

Enfin, un plan de prévention des risques « inondations et coulées de boue par ruissellement » a été prescrit sur le département afin de permettre une gestion des risques plus cohérente, en prenant en compte l'influence réciproque des communes les unes sur les autres.

Au moment de l'élaboration du PLU de Vitry-sur-Seine, ce plan de prévention des risques est encore en cours d'élaboration, mais des mesures d'urbanisme sont néanmoins mise en place dans le PLU : l'accord

de tout permis de construire est subordonné à certaines prescriptions techniques privilégiant l'infiltration ou la rétention temporaire des eaux de pluie au niveau de chaque parcelle, ainsi qu'à certaines modalités de raccordement au réseau public d'assainissement, de manière à diminuer le plus possible la quantité d'eaux de pluie à absorber dans les réseaux publics.

mouvements de terrain

A Vitry-sur-Seine, le risque de mouvement de terrain est principalement lié aux aménagements du sol [terrassements...] et aux exploitations du sous-sol [présence d'anciennes carrières de calcaire et de gypse] qui ont, au cours du temps, modifié la configuration naturelle du territoire communal.

Cette situation présente deux types de risques :

- les mouvements de terrain lents, qui proviennent d'affaissements lents [évolution de cavités souterraines amorties par le comportement souple du terrain superficiel], de tassements ou de glissement de terrain [déplacement par gravité d'un versant instable], ou de mouvements de terrain différentiels dus à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- les mouvements de terrain rapides, qui sont des déplacements verticaux instantanés de la surface du sol par rupture brutale de cavités souterraines préexistantes, naturelles ou artificielles [carrières de gypse].

La prévention de ces risques passe bien entendu par des mesures d'information préventive et des mesures techniques [injections, comblements...] qui permettent de protéger des bâtiments et les voiries de surface sur les périmètres concernés ; en particulier, des mesures de ce type ont été mises en œuvre sur plusieurs équipements publics de la commune [école maternelle des Malassis, groupe scolaire Victor Hugo, complexe sportif Georges Gosnat], sur le parc des Blondeaux et sur la ZAC Bellevue. Par ailleurs, le Département met progressivement en place une géogrille sur le site du parc des Lilas au fur et à mesure de son aménagement, ce système permettant d'amortir les affaissements de surface et d'éviter l'apparition d'ouvertures dans la surface du terrain. Enfin, des dispositions ont été prises par arrêté municipal pour limiter ou interdire la circulation des poids lourds sur certaines voies.

Les mesures d'urbanisme du POS de 1994 sont reconduites dans le PLU [servitudes « carrières souterraines » avec prescription de consolidation souterraine] et renforcées par la prise en compte du Plan de prévention des risques « mouvement de terrain » prescrit le 1er août 2001 et en cours de réalisation.

NUISANCES SONORES

Le bruit est une des nuisances principales dont se plaignent les Franciliens. Sur le plan réglementaire, en plus des textes sur les bruits de voisinage [dont l'arrêté préfectoral n°2003/2657 du 11 juillet 2003], 3 arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ont été pris en janvier 2002, et l'article 12 de la loi du 31 décembre 1992 rend obligatoire la prise en compte du bruit lors de la conception, l'étude et la réalisation d'une infrastructure ou d'un aménagement.

Le bruit des transports routiers et ferroviaires constitue la principale source de nuisance sonore en ville et peut présenter jusqu'à 80% de l'énergie acoustique perçue par les riverains des axes les plus importants.

Sur Vitry, les prescriptions concernant les isolations de façades sont définies par arrêtés préfectoraux pour les constructions neuves à proximité de l'A86, de la RN7, de la RN305, de la RD48, de la RD52, de la RD55, de la RD124 et des voies SNCF.

Aucun couloir aérien ne survole Vitry. Seuls certains couloirs traversent les communes limitrophes, et les couloirs aériens n'étant pas des zones précisément définies, certains avions peuvent être occasionnellement amenés à survoler Vitry aux abords de ces 3 couloirs.

Les plaintes de voisinage des Vitriots [au nombre de 28 en 2002] concernent :

– le bruit lié aux activités des grandes enseignes commerciales [nuisances dues aux véhicules et à l'animation commerciale hors murs] ; ces nuisances doivent être prises en compte en cas de mixité habitat / activités, et sont particulièrement problématiques en ce qui concerne les stations de lavage automobile et les activités implantés en rez-de-chaussée vis à vis des habitants du premier étage [laveries, restaurants, épiceries...].

– les nuisances sonores liées aux particuliers ou aux animaux domestiques.

Ces plaintes sont traitées par les inspecteurs et inspectrices de salubrité de la Ville, conformément à la réglementation en vigueur.

ÉMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES

D'une manière générale, la qualité de l'air à Vitry est meilleure que celle observée sur Paris intra-muros ; cependant des dépassements chroniques de l'objectif de qualité fixé par le PRQA [Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Ile-de-France, approuvé en mai 2000] sont notés régulièrement pour le dioxyde d'azote et l'ozone.

On note en particulier des émissions importantes de dioxyde d'azote et de particules qui entraînent de fréquents dépassements des valeurs réglementaires à proximité du trafic automobile.

En 2001, Vitry a ainsi connu à cause de l'ozone 18 jours avec une qualité de l'air médiocre ou mauvaise, et autant avec une qualité moyenne. Pendant 6 jours et 14 heures, le seuil d'information et de recommandation AIRPARIF [180 µg/m³ en moyenne horaire] a été dépassé.

Par ailleurs, la morphologie urbaine de Vitry, avec des rues encaissées supportant une circulation automobile importante, et certaines conditions météorologiques [fort ensoleillement, faiblesse des vents...] ne favorisent pas la dispersion des polluants atmosphériques et entraînent des pointes de pollution. Les seuils réglementaires sont alors dépassés à certains endroits pour le dioxyde d'azote ou l'ozone [plus rarement pour le dioxyde de soufre] sans que cela ne soit enregistré par la station fixe d'AIRPARIF sur Vitry, située hors axe fort de circulation puisqu'elle vise à mesurer la pollution de fond.

Suite à l'étude d'AIRPARIF dans le cadre du programme européen Life Resolution, le niveau moyen annuel est évalué pour Vitry à environ 44 µg/m³ pour un seuil de qualité devant être inférieur à 40 µg/m³ [la valeur limite pour la protection de la végétation étant fixée à 30 µg/m³ en moyenne annuelle].

Les efforts de réduction des émissions de dioxyde d'azote et d'ozone sont donc prioritaires pour Vitry, d'autant plus que les valeurs limites doivent être revues à la baisse en 2010.

03

justification des dispositions du PLU

3.1 PRINCIPES ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX

HIÉRARCHIE DES NORMES EN MATIÈRE D'URBANISME

Le PLU reste un document d'urbanisme réglementaire dont la valeur et la portée doivent être mis en perspectives avec les normes qui lui sont supérieures.

L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme souligne cette hiérarchie dans un rapport de compatibilité :

« Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées. »

L'avant-dernier alinéa de l'article L 123-1 précise plus spécifiquement :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

PRINCIPES DÉGAGÉS PAR L'ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article, issu de la loi SRU, expose les principes fondamentaux que les documents d'urbanisme, dont les PLU, doivent respecter :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1** L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2** La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3** Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

Le PLU de Vitry-sur-Seine doit être compatible avec le schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 ; pour cela, les dispositions du PLU doivent prendre en compte les principes d'aménagement suivants :

maîtrise de l'évolution du tissu urbain existant

- favoriser la mixité urbaine entre habitat, activités économiques et équipements.
- assurer l'équilibre entre habitants et emplois.
- favoriser la diversification des emplois.
- favoriser la diversification de l'offre en logements, afin de promouvoir la mixité sociale.

assurer une requalification urbaine

- par l'amélioration et l'harmonisation des différentes formes urbaines, par la composition urbaine et paysagère.
- par la revalorisation urbaine et paysagère des berges de la Seine.
- par le traitement des espaces publics.
- par la requalification du patrimoine vétuste.
- par la valorisation du tissu pavillonnaire.
- par la poursuite de l'intégration urbaine des grands ensembles d'habitat collectif.

prise en compte des infrastructures de transport et d'échange

Le PLU de Vitry-sur-Seine doit tenir compte :

- du TCSP sur la RN305 : les emprises nécessaires à l'élargissement à 40 m de la RN305 qui figurent au POS de 1994 doivent être maintenues.
- du projet de rocade en tramway « grand-tram » dont le tracé reste à définir.
- de l'impact à terme de l'antenne Sud-Est Orbital Pompadour-Sucy-Bonneuil devant se prolonger jusqu'à Villejuif-Louis Aragon via Vitry-Les Ardoines, en empruntant une nouvelle traversée de Seine en cours d'étude.
- du projet de tramway Villejuif-Rungis sur la RN7.
- des lignes 172 et 180 du réseau Mobilien, respectivement sur les RD48 et RD55.

protection et valorisation des espaces naturels et paysagers

- intégrer au projet la création du parc des Lilas.
- contribuer à la mise en place de la trame verte d'agglomération.
- opérer un traitement paysager des berges de la Seine.

– maintenir et aménager les espaces naturels d'échelle locale dans le respect du projet de composition urbaine.

dynamique Seine Amont

Les principes d'aménagement exposés ci-dessus doivent tenir compte de la situation de Vitry-sur-Seine au sein du territoire stratégique de redéveloppement économique et urbain de Seine Amont et s'accorder à ses enjeux, tels que développés plus bas [cf. 3.2 « dynamiques intercommunales »].

transport de marchandises : utilisation de la voie d'eau et du rail

Le projet urbain de la commune doit s'inscrire dans le cadre des réflexions actuelles du SDRIF visant à diminuer les impacts négatifs sur l'environnement générés par le transport des marchandises. Cette approche doit se traduire par un développement de la voie d'eau et du rail pour rationaliser l'entrée et la sortie des marchandises dans l'agglomération. Le site de Vitry présente l'avantage de permettre la connexion entre la Seine et le réseau ferré.

PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE

Le PLU de Vitry-sur-Seine doit être compatible avec les orientations du PDU d'Ile-de-France, approuvé le 15 décembre 2000, et prendre en compte ses orientations, ses recommandations et ses prescriptions, qui se déclinent en quatre grands thèmes :

« préserver le fonctionnement métropolitain »

- améliorer la qualité des déplacements voyageurs.
- réduire l'impact des marchandises sur le trafic routier.
- tenir compte des problématiques de déplacements lors des projets d'urbanisation.
- préserver l'environnement en développant les énergies alternatives.

Les efforts sont à engager sur la sécurité [présence horaire renforcée, vidéosurveillance], l'accessibilité aux transports en commun [amélioration des conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite, régularité et confort], l'information [utilisation d'Internet, mise en place d'un système d'information dynamique] et la tarification [titre combiné, simplification du système tarifaire].

L'utilisation des énergies alternatives [électricité...] doit être favorisée.

« plus d'urbanité en zone agglomérée dense »

- hiérarchiser et structurer les différents réseaux routiers, deux roues, transports en commun.
- améliorer le transit des marchandises en ville.

La réforme du régime des livraisons en cours et engagée par la Préfecture de Police, après concertation avec les professionnels, sera prise en compte par les communes avoisinantes. Cette recommandation permettra d'autre part d'homogénéiser les horaires de livraison.

« plus de centralité au-delà de la zone agglomérée dense »

- améliorer l’offre des transports collectifs.
- offrir aux usagers un meilleur accès aux services urbains.

En zone agglomérée, l’espace doit être repensé dans l’objectif d’un « mieux vivre » en milieu dense. La hiérarchisation des réseaux doit permettre de redéfinir le partage de l’espace public en privilégiant la part qui n’est pas dédiée à l’automobile.

La mise en place du réseau principal bus et du réseau principal vélo ainsi que la requalification des axes majeurs en boulevards urbains s’intègrent dans cette démarche.

Les transports collectifs doivent dans ce contexte bénéficier d’une attractivité accrue. Celle-ci passe notamment par une amélioration de la qualité de service [meilleure fréquence, aménagement de plages horaires adaptées].

Enfin, le plan de déplacements recommande de fixer un coefficient d’occupation des sols plancher en fonction de l’accessibilité aux transports en commun pour freiner la croissance urbaine loin des gares ou des pôles d’échanges.

En outre, le stationnement devient un outil de modération de la vitesse et prend sa place dans le partage de la voirie ; à ce titre, il mérite une réglementation harmonisée entre les communes et doit faire l’objet de sanctions s’il est gênant ou illicite.

« la rue pour tous »

- développer le partage de l’espace public entre les différents modes de transport.
- améliorer la sécurité et la continuité des itinéraires.
- favoriser les modes de déplacements doux.

Le PDU s’attache à préserver et à améliorer la qualité de vie dans chaque quartier. Il s’agit donc, à cette échelle, de donner une priorité aux modes doux, de les intégrer dans une réflexion globale, de renforcer la lisibilité des itinéraires qui leur sont dédiés [signalétique, mobilier urbain] et de favoriser les échanges avec les transports collectifs.

PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT [PLH]

Depuis le milieu des années 1990, la politique municipale de l’habitat s’est orientée autour de deux pôles principaux : l’amélioration de l’habitat existant et la construction de nouveaux logements.

Les efforts financiers ont contribué à entretenir la quasi-totalité du parc social et la mise en place d’opérations d’amélioration de l’habitat privé a participé à offrir aux Vitriots de meilleures conditions de logement.

Les récents programmes neufs ont, par ailleurs, répondu en partie à une demande des Vitriots, pour des besoins diversifiés [locatif social, accession à la propriété]. Ils ont aussi favorisé l’arrivée de nouvelles populations [familles avec enfants, salariés essentiellement val de marnais].

De meilleures conditions de logement ont donc permis de répondre à une partie des besoins. Cependant des tensions persistent sur le marché de l’habitat et de nouveaux enjeux se profilent sur ce marché à Vitry.

Ce constat a conduit à articuler les enjeux du PLH autour de 4 thématiques :

la pression sur le parc social

La pression sur le parc social est constante : le nombre de demandeurs de logements est en croissance depuis plusieurs années. On recense aujourd'hui 4 640 demandeurs de logements vitriots qui représentent ainsi plus de 10% de la demande de logement départementale.

Parmi les demandeurs de logements [en 2002] :

- 1 800 demandes émanent du parc social dont 900 pour sortie d'hébergement ou de décohabitation.
- plus de 600 jeunes Vitriots ont moins de 25 ans et souhaitent décohabiter.
- 800 demandes émanent du parc privé vitriot [en raison de l'exiguïté du logement et/ou de son coût] ou d'hôtels et de foyers.

Par ailleurs, l'analyse du peuplement du parc social et du fichier des demandeurs de logements met en lumière :

- que l'instauration de plafonds de ressources a limité l'accès au logement social des ménages à ressources moyennes et – de ce fait – n'a pas favorisé la diversité du peuplement attendu dans le parc social.
- que des distorsions existent entre les compositions familiales et la taille des logements occupés [pas de changement de logement après décohabitation].
- que la paupérisation des demandeurs s'accroît [certains demandeurs n'ont pas les capacités financières d'être relogés au regard des critères d'accès au logement social].

la poursuite de l'amélioration du parc social

Le parc social doit continuer à être amélioré et renouvelé, en focalisant cette action sur la réhabilitation du bâti des groupes restant à réhabiliter [environ 95% du parc étant réhabilité].

Le traitement des espaces extérieurs des groupes de logements sociaux doit être poursuivi: réflexion sur la résidentialisation, mise en place du tri sélectif, traitement paysager, fonctionnement avec les espaces publics voisins.

De plus, les quartiers situés en périmètre du Contrat de Ville doivent faire l'objet d'actions prioritaires :

- dans le cadre de la convention de gestion urbaine de proximité signée entre les quatre principaux bailleurs de la ville, l'Etat, le Conseil général du Val-de-Marne et la ville de Vitry-sur-Seine [travail sur la sécurité, la gestion technique, les relations aux locataires/habitants et la requalification des espaces publics et privés].
- dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain [inscription du quartier Balzac-Touraine-Marronniers dans le dispositif ANRU].

l'évolution du parc privé

Le parc privé est à surveiller : la construction neuve a permis de satisfaire une partie des besoins – et notamment des familles avec enfants vitriotes sur la ville – mais le parc privé se dégrade dans les quartiers anciens [parc inconfortable important, problèmes d'insalubrité et de saturnisme, forte vacance, inadaptation des logements].

Par ailleurs, les situations d'hébergement en hôtels meublés et en foyers de travailleurs migrants sont difficiles : 30% des hôtels meublés de Vitry ont un avenir préoccupant, et deux foyers sur les trois de la ville nécessitent une intervention forte.

l'offre en logements

De surcroît, depuis 1975, la ville de Vitry-sur-Seine voit sa population diminuer, à un rythme qui tend à s'accélérer. Entre 1990 et 1999, la ville a perdu 4,6% de sa population passant ainsi en dessous du seuil de 80 000 habitants. Le solde démographique positif [+6 200 personnes] n'a pas enrayé un solde migratoire déficitaire [-10 000 personnes]. Par ailleurs, l'insuffisance des constructions neuves n'a pas permis de répondre à l'ensemble des besoins de la population.

L'offre de logements en direction de certains publics spécifiques est insuffisante ou inadaptée [jeunes, primo-accédants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées...]. Un quart des salariés vitriots seulement habite la ville.

orientations et actions

Les objectifs présentés dans le PLH visent à favoriser le maintien de la population vitriote et l'installation d'une population nouvelle, en apportant une réponse adaptée aux besoins identifiés :

- **par la création d'une offre nouvelle de logements.**
- **par l'amélioration des conditions d'habitat dans le parc privé et dans le parc social.**

Ces objectifs pour les prochaines années sont les suivants :

- construire 3 900 logements dont 1 900 logements sociaux pour maintenir les proportions du parc existant [40% de logement social, 60% de parc privé] d'ici 2010.
- favoriser une mixité des programmes dans les différents quartiers de la ville.
- répondre aux besoins des jeunes par la mise à disposition de programmes de logements spécifiques [environ 300 logements et chambres d'étudiants].
- répondre aux besoins des salariés vitriots par la commercialisation de nouveaux programmes.
- réhabiliter au moins 650 logements du parc social
- engager des actions de renouvellement urbain [démolition, reconstruction, résidentialisation...] dont la première action pourrait concerner le quartier Balzac-Touraine-Marronniers.
- réhabiliter environ 500 logements du parc privé dans les quartiers anciens.
- remettre sur le marché au moins 50 logements vacants du parc privé.
- démolir et de reconstruire le foyer Rondenay [160 lits].
- mobiliser des dispositifs d'accompagnement social pour les personnes ayant des difficultés à accéder à un logement.

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Val-de-Marne visant à définir les modalités de l'accueil sur le département a été réalisé par les services de l'Etat. Il a été approuvé le 24 mars 2003 et publié le 17 avril 2003.

Ce schéma définit pour toute commune de plus de 5 000 habitants le nombre de places à réaliser et à gérer pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, Vitry-sur-Seine devait réaliser 24 places pour avril 2005.

Un report de 2 ans a été accepté par l'Etat, repoussant cette échéance à avril 2007, et il est maintenant prévu que 34 places soient réalisées à terme.

Une association avec la commune d'Ivry-sur-Seine est pressentie, qui devrait conduire à la réalisation d'une aire de 40 places sur le territoire de Vitry à l'horizon avril 2007. Cette aire d'accueil sera réalisée sur un terrain appartenant à la Ville.

SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Vitry-sur-Seine est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie, dont le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996. Les grandes orientations du SDAGE, définies pour une période de 10 à 15 ans, visent à assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin tout en privilégiant les mesures restaurant la richesse et le fonctionnement des écosystèmes aquatiques ainsi que l'alimentation des collectivités locales en eau potable de qualité.

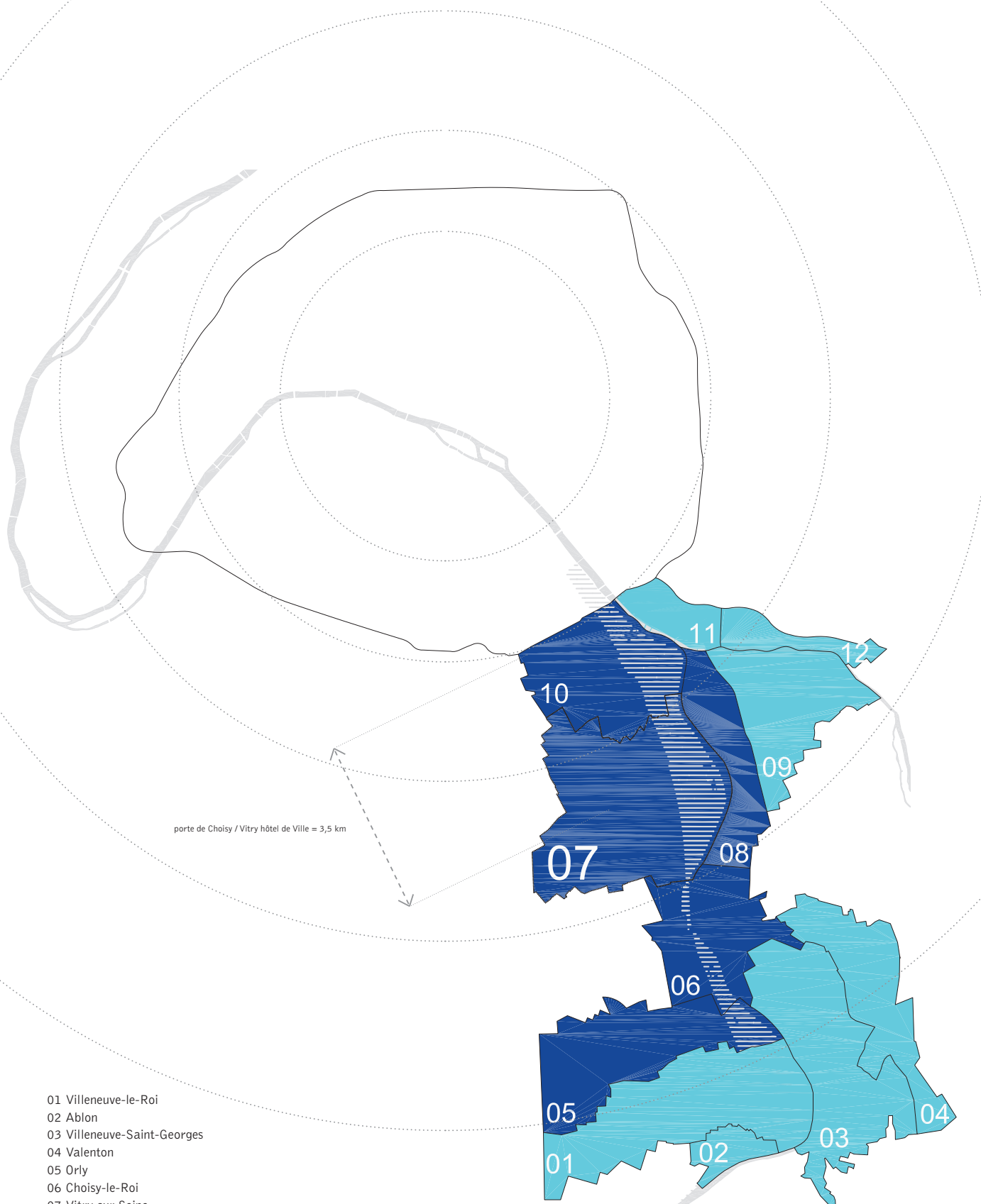
Le SDAGE ne crée pas de contraintes réglementaires mais indique les priorités d'actions et formule des recommandations dans le cadre réglementaire existant. Vitry fait partie du périmètre « Intergroupe Ile-de-France » pour lequel le SDAGE formule quatre recommandations prioritaires : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels.

Les programmes et décisions concernant le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE, qui doivent également être prises en compte par toutes les décisions administratives.




Les dispositions du SDAGE à prendre en compte dans le PLU sont les suivantes :

- les rejets polluants doivent être maîtrisés.
- les mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain doivent être mises en place.
- les études d'assainissement doivent impérativement, et de façon indissociable, prendre en compte les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie.
- la fiabilité des ouvrages de traitement doit être améliorée dès la conception pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas [fluctuation de la qualité des effluents reçus, temps de pluie].
- la conformité des branchements doit être assurée.
- la fiabilité de l'exploitation des réseaux doit être assurée.
- l'objectif de qualité 2 pour les eaux de la Seine doit être respecté par les effluents rejetés.

Suite à la transposition en droit français [loi du 21 avril 2004] de la directive cadre européenne sur l'eau, la France est engagée dans une démarche de planification et de gestion des eaux qui prévoit notamment la révision du SDAGE d'ici 2008, avec pour objectif de maintenir ou de restaurer le bon état des eaux à l'horizon 2015.



- 01 Villeneuve-le-Roi
- 02 Ablon
- 03 Villeneuve-Saint-Georges
- 04 Valenton
- 05 Orly
- 06 Choisy-le-Roi
- 07 Vitry-sur-Seine
- 08 Alfortville
- 09 Maisons-Alfort
- 10 Ivry-sur-Seine
- 11 Charenton-le-Pont
- 12 Saint-Maurice

-  zones d'activités rive gauche de la Seine
-  territoire Seine-Amont du SDRIF
-  association Seine Amont Développement

3.2 DYNAMIQUES INTERCOMMUNALES

SEINE-AMONT

Cinq villes – Alfortville, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly et Vitry-sur-Seine – qui partagent une position géographique et des problématiques de développement urbain communes, ont décidé d'élaborer en commun un projet de territoire et ont créé une association, Seine Amont Développement, chargée de mener les études nécessaires.

Ce projet consiste à construire une vision partagée du devenir du territoire Seine-Amont, permettant d'articuler les politiques publiques notamment en termes de développement économique, d'accessibilité, de déplacements urbains, de désenclavement du territoire et d'amélioration du cadre de vie, de manière à renforcer l'attractivité du territoire à la fois pour les habitants et pour les entreprises.

Le projet Seine-Amont pose ainsi les bases du développement concerté d'un ensemble de communes jusqu'alors juxtaposées dans la perception qu'elles avaient de leur territoire et donc des actions qu'elles engageaient. La transformation urbaine et architecturale que ce projet va générer soulève des questions nouvelles, qui impliquent une façon de faire la ville fondée sur les spécificités de ce territoire :

- l'histoire urbaine qui a superposé ruralité, villégiature, industrialisation, grandes politiques d'urbanisation [des lotissements de la loi Loucheur aux ensembles collectifs des trente glorieuses], mutation industrielle et requalification des grands ensembles, et a fondé les références culturelles et patrimoniales de Seine-Amont.
- l'affirmation d'un territoire partagé, qui implique la création d'un système viaire et d'un système urbain appuyé sur l'existant et tenant compte des qualités de discontinuité, d'ouverture et de diversité urbaine caractéristiques de cette partie de la banlieue parisienne.
- la morphologie du territoire, qui appelle la mise en place d'un système paysager se référant au terrain et à l'hydrographie.

Vitry-sur-Seine occupe une place centrale dans ce dispositif, de par sa position géographique intermédiaire, sa taille et son poids démographique plus élevé que les quatre autres villes de Seine-Amont, les disponibilités foncières dont elle dispose, et le rôle central que joue la RN305 dans la commune.

Trois grands axes ont été proposés pour engager la construction du projet de territoire Seine-Amont :

affirmer le territoire de Seine-Amont dans son entier, unir et relier

Sans pour autant nier les fractures géographiques, ni les histoires communales qui ont produit un bâti hétérogène, il s'agit d'assurer des continuités dans un territoire discontinu en termes d'espaces et d'usages. Ces nouvelles continuités doivent s'appuyer sur :

- le renforcement des liens Nord-Sud dans une logique d'ancrage sur Paris, et notamment la RN305, qui doit évoluer d'un statut d'axe routier vers une fonction de boulevard urbain, avec la possibilité sur Vitry de valoriser des points de vue en belvédère sur la vallée de la Seine.
- le développement liens Est-Ouest, dans une logique de communication entre villes de la couronne du Sud-Est parisien, impliquant la multiplication des franchissements de la Seine [et des voies ferrées], la mise en place d'arcs programmatiques transversaux, porteurs de la stratégie de développement économique et de futurs tracés de transports publics.

- une approche mixte du développement urbain, en substituant à la spécialisation des espaces urbains en « zones » et des voies en axes routiers une approche par séquences programmatiques et profils différenciés.
- les continuités du paysage urbain entre les villes, qui se sont développées en nappes [industries, pavillonnaire, grands ensemble], souvent indépendamment des limites communales, mais dont la polarisation autour des centres-ville a produit, en creux, des espaces délaissés qui forment aujourd’hui des coupures entre les communes [comme les bords de Seine entre Vitry et Ivry].
- le confortement du caractère ouvert de l’urbanisation et de l’espace libre comme valeur spécifique à la banlieue.

la Seine comme grand équipement de Seine-Amont

La Seine constitue l’élément d’identification le plus fort du territoire Seine-Amont, à partir duquel différentes dynamiques peuvent s’articuler :

- ouverture des centres-ville sur le fleuve.
- préservation et ouverture des vues sur la vallée de la Seine depuis les parties hautes des territoires communaux.
- continuité des espaces publics face à la Seine et affirmation du paysage des berges dans l’épaisseur des quartiers qui les bordent.
- promotion du développement économique autour de la Seine [vitrine du renouvellement et de la diversification de l’activité économique des communes de Seine Amont, notamment sur le pôle Ardoines et avec le départ de BP].

inventer une nouvelle dynamique économique

Ni le tout tertiaire, ni les zones industrielles de conception ancienne ne permettront d’atteindre les objectifs de développement économique de Seine Amont en s’appuyant sur les qualifications existantes sur les cinq villes.

La mise en place d’une nouvelle dynamique économique repose sur :

- le confortement des atouts économiques du territoire : le pôle environnement, le pôle recherche-formation-développement et le pôle santé ; en particulier sur Vitry, Sanofi-Aventis, dont la dimension mondiale dans un domaine très porteur fait une entreprise phare de Seine-Amont Développement, doit pouvoir trouver les conditions de son développement et de son rayonnement.
- la valorisation des espaces d’activités existants, par une meilleure desserte et une action publique de mise en valeur de l’environnement et du paysage entre Seine et voies ferrées ; cette action concerne particulièrement Vitry, qui présente une façade de 3 km sur la Seine.
- une redynamisation démographique, qui implique un effort soutenu en termes de construction de logements sur les cinq communes du territoire.

SYNDICAT DE TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES DE LA RÉGION PARISIENNE [SYCTOM]

La Ville de Vitry-sur-Seine est adhérente au SYCTOM qui regroupe 93 communes [dont Paris] et dispose de trois sites de retraitement.

La commune, qui assure la collecte des déchets ménagers et assimilés, a mis en place une collecte sélective biflux [verre et emballages ménagers] en porte à porte, et a souscrit un contrat avec le SYCTOM et une société agréée [Eco emballages] pour la reprise et le recyclage des matériaux triés, avec un objectif de valorisation de 10% des déchets ménagers collectés à l'horizon 2005.

SYNDICAT DES EAUX D'ILE-DE-FRANCE [SEDIF]

Pour le service de l'eau potable, la Ville de Vitry-sur-Seine est membre du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, qui regroupe 144 communes réparties sur 7 départements. L'eau distribuée par le SEDIF est en majeure partie pompée dans la Seine.

Vitry-sur-Seine est desservie par l'usine de Choisy-le-Roi, dont la capacité est de 350 000 m³ / jour, via les réseaux de première élévation [directement alimenté par l'usine] et de deuxième élévation [alimenté depuis le réservoir de Villejuif].

La gestion du service de production et de distribution d'eau potable sur le territoire du Syndicat est déléguée par un contrat de « régie intéressée » à l'exploitant, la Compagnie Générale des Eaux. Le SEDIF est propriétaire des installations de production et de distribution de l'eau potable.

Chaque année, le SEDIF et l'exploitant remettent à la commune leur rapport d'activité et leur rapport sur la qualité et le prix de l'eau.

SYNDICAT INTERDÉPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE [SIAAP]

Les effluents de Vitry-sur-Seine sont collectés dans les réseaux communaux, qui se déversent dans les collecteurs départementaux puis interdépartementaux avant de rejoindre les deux usines de traitement d'Achères et de Valenton, gérées par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne [SIAAP].

L'usine Seine Aval à Achères [Yvelines], installée en aval de l'agglomération parisienne, a une capacité de traitement de 2,1 millions de m³ / jour ; elle est complétée par une usine de traitement physico-chimique permettant de traiter 22 m³ / seconde supplémentaires par temps de pluie, dont l'extension a une capacité de 30 m³ / seconde est prévue]. Cette station fonctionne en unitaire.

L'usine Seine Amont à Valenton [Val-de-Marne] récupère les eaux du Val-de-Marne, d'une partie de l'Essonne et de la Seine-et-Marne ; sa capacité est actuellement de 300 000 m³ / jour et doit doubler en 2005. Cette station a été conçue et dimensionnée pour fonctionner en séparatif, et toutes les communes qui y sont liées, dont Vitry-sur-Seine, doivent obligatoirement adopter le mode de fonctionnement séparatif pour leur système d'assainissement.

Après traitement, ces deux usines rejettent les eaux en Seine.

Actuellement, le SIAAP réalise les opérations prévues au contrat de bassin signé en 2000 et réactualisé en 2003 avec l'Agence de l'Eau et la Région Ile-de-France . Sept grandes opérations sont en cours dont la mise en place du traitement de la pollution azotée à l'usine Seine Aval, la construction de VL10 collecteur d'amenée des eaux à la station d'épuration de Valenton, l'extension de l'usine d'épuration de Valenton. Le SIAAP assure actuellement le traitement de 3 millions de mètres cubes d'eaux usées par jour pour 8 millions de Franciliens. Chaque année, il remet à la commune son rapport d'activité.

L'objectif du SIAPP est d'emmener à terme la totalité des effluents de Vitry-sur-Seine vers l'usine de traitement Seine Amont à Valenton.

3.3 ÉLABORATION DU PROJET

PROJET DE VIE / PROJET DE VILLE

En amont de la procédure d'élaboration du PLU, la Ville de Vitry-sur-Seine a engagé une réflexion de fond sur son devenir, associant une part d'études techniques et une part de concertation avec les habitants.

A travers la démarche *projet de vie / projet de ville*, la commune a en effet profité de la révision de son POS en PLU pour mieux définir le devenir de certaines parties de son territoire :

- en s'adaptant à la réalité des quartiers et des besoins.
- en redéfinissant l'articulation des différentes politiques urbaines sectorielles ou thématiques [économie, habitat, déplacements, urbanisme].
- en réfléchissant, ainsi que le prévoit la Loi SRU, aux modalités de réintégration dans le PLU des ZAC et du secteur des grands ensembles qui n'était pas couvert par le POS de 1994.

Ce travail a permis de dégager, à partir d'un diagnostic thématique de la commune, les axes prioritaires de politique urbaine pour les 10/15 ans à venir, qui constituent le *projet de vie / projet de ville* de Vitry-sur-Seine :

- « une ville active ».
- « une ville au service de tous ».
- « une ville qui séduit ».

Ces grands axes thématiques ont été déclinés, quartier par quartier, et ont notamment servi de base à l'élaboration du PADD sur lequel se fonde le PLU.

ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

Conformément aux dispositions réglementaires, la procédure d'élaboration du PLU s'est déroulée en deux phases.

Une première phase, d'élaboration, pendant laquelle le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable [PADD] et le règlement ont été élaborés, en association avec un certain nombre de partenaires institutionnels, notamment l'Etat et la Région, ainsi qu'avec la société civile et le public à travers la mise en place d'une concertation prévue par la loi et dont les modalités pratiques relèvent de la collectivité territoriale [voir ci-dessous]. **Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal** suffisamment en amont dans la procédure pour pouvoir enrichir l'élaboration du PLU. Vitry n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale [SCOT] mais, dans le cadre de l'association Seine-Amont Développement [ASSAD], un schéma de territoire partagé [approuvé par le Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en janvier 2005, ainsi que par l'ensemble des communes de l'ASSAD] a été pris en compte comme cadre de référence pour le PLU, au même titre qu'un SCOT officiel.

Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 29 juin 2005, qui a simultanément tiré le bilan de la concertation.

Une seconde phase, d’approbation, au cours de laquelle :

- le projet de PLU précédemment arrêté a été tout d’abord soumis formellement pour avis aux personnes ou organismes associés lors de la première phase : Etat, Région Ile-de-France, Chambre de Commerce et d’Industrie de Paris-Val-de-Marne, Chambre des Métiers, Syndicat des Transports d’Ile-de-France [STIF], communes limitrophes...
- le projet de PLU, complété par les avis recueillis, a ensuite été soumis à une enquête publique.
- à l’issue de ces consultations, le projet de PLU modifié pour tenir compte notamment des observations recueillies lors de l’enquête publique, a été soumis à l’approbation définitive du Conseil Municipal.
- une fois l’ensemble des mesures de publicité accomplies, les dispositions du PLU approuvé sont devenues applicables au territoire de Vitry-sur-Seine.

CONCERTATION

L’élaboration du PLU, dès sa première phase, a été menée en concertation avec les habitants de Vitry, les associations locales et les autres personnes concernées, de manière à recueillir les observations, remarques et avis, propositions de la population et d’engager des échanges avec celle-ci quant au devenir de sa ville en termes d’aménagement.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2002, cette concertation a eu pour objectif de recueillir les observations, remarques, avis, propositions de la population et d’engager des échanges avec celle-ci quant au devenir de la ville en termes d’aménagement, et s’est organisée selon les modalités suivantes :

- réunions publiques d’information et de débats thématiques et par quartier.
- expositions présentant l’avancement de l’élaboration du document à différents stades de la procédure.
- publication régulière de « Vitry plu[s], la lettre du plan local d’urbanisme ».
- information par voie d’affichage, en mairie et sur les panneaux d’information municipales en ville.
- information mise en ligne sur le site internet de la Ville www.mairie-vitry94.fr.
- mise à disposition d’un cahier de propositions à l’accueil de l’Hôtel de Ville.
- aménagement d’un lieu public dédié à l’élaboration du PLU.

déroulement de la concertation

Réunions publiques

Plusieurs séries de réunions se sont tenues à l’attention de la population depuis le lancement de la procédure d’élaboration du plan local d’urbanisme. Le public a été informé de ces réunions par voie d’affichage dans la ville et par le biais de différents articles parus dans le magazine municipal ou sur le site internet de la ville.

En novembre 2003, des assemblées générales de quartier ont été organisées en vue de présenter d’une part le cadre général de la démarche, la méthode et le calendrier ; et de débattre d’autre part des premiers enjeux identifiés et axes de développement dans le cadre de la réflexion autour du « projet de vie / projet de ville ».

Entre le 20 et le 28 novembre 2003, ces réunions ont réuni près de 350 personnes [jeudi 20 novembre 2003 Centre Ville, 21 novembre 2003 quartier Balzac, 21 novembre 2003 quartier 8 Mai, 24 novembre 2003 La Ferme, 25 novembre 2003 quartier du Coteau, 25 novembre 2003 quartier Malassis, 26 novembre 2003 le Moulin Vert, 26 novembre 2003 quartier le Fort, 27 novembre 2003 Gare -Jaurès, 27 novembre 2003 Colonel Fabien, 28 novembre 2003, Commune de Paris, 28 novembre 2003 Port à l'Anglais]. Les débats ont permis de révéler des questionnements et d'échanger sur les réflexions en cours en matière d'aménagement urbain, de déplacement, d'environnement et d'équipements publics.

En avril et mai 2004, des rencontres thématiques organisées à l'Hôtel de Ville, assorties d'une exposition sur le « projet de vie / projet de ville », ont contribué à débattre des enjeux particuliers du territoire communal à travers le diagnostic thématique issu de la réflexion autour du « projet de vie / projet de ville ». Entre le 27 avril 2004 et le 25 mai 2004, ces réunions thématiques ont réuni environ 300 personnes [mardi 27 avril 2004 : économie et l'emploi, mardi 11 mai 2004 : transports et déplacements, jeudi 13 mai 2004 : habitat, mardi 18 mai 2004 : environnement cadre de vie et paysage, mardi 25 mai 2004 : équipements et services publics].

En juin 2005, des réunions publiques [réunissant sur l'ensemble près de 600 personnes] se sont tenues à l'Hôtel de Ville afin de présenter et débattre de l'avant projet de PLU. A cette occasion, « le projet de vie / projet de ville », le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'une synthèse de l'avant projet de PLU [grands principes réglementaires envisagés] ont été diffusés aux participants. Ces réunions ont été organisées par grands quartiers, selon le calendrier suivant : mardi 7 juin [Plateau, Moulin Vert], mercredi 8 juin [Port à l'Anglais, Gare], lundi 13 juin [Coteau, Malassis, Fort], mardi 14 juin [Balzac, Commune de Paris, 8 mai 1945, la Ferme, Clos-Langlois], jeudi 16 juin [Centre, Robespierre, Jaurès]. Pendant toute la durée de ces réunions, une exposition s'est tenue en parallèle, présentant le projet de PLU et les projets urbains. Pour ces réunions, un dispositif particulier a été mis en place : information préalable dans les quartiers à l'aide d'un bus information itinérant, dispositif de ramassage des habitants, courrier dans les boîtes à lettres...

Au-delà de ces réunions publiques, des rencontres avec les acteurs de la vie économique locale ont eu lieu à chacune des étapes clefs de l'élaboration du PLU, en particulier dans le cadre du groupe de travail permanent sur la zone d'activités constitué principalement d'EDF, SNCF-RFF, SANOFI-AVENTIS, BP et AIR LIQUIDE.

Distribution d'une lettre d'information sur le PLU : « VITRY PLU(S) »

Six numéros de la lettre du PLU, destinés à informer la population au cours des différentes étapes de l'élaboration du PLU, sont parus entre avril 2003 et avril 2005. Distribués dans les lieux publics, ces numéros ont également été diffusés auprès du tissu associatif et des personnes ayant déjà assisté aux réunions de concertation précédentes.

La lettre du plan local d'urbanisme a servi de support et de fil conducteur dans la progression des travaux du PLU.

Mise à disposition d'un cahier de propositions à l'Hôtel de Ville

Des observations ont été consignées dans le cahier de propositions. Deux contributions provenant l'une du Comité de quartier du Port à l'Anglais, l'autre de l'association « Bien Vivre sur le Coteau » y ont été annexées.

Site internet de la ville [www.mairie-vitry94.fr]

Une information régulière a été disponible sur le site internet de la ville durant les différentes étapes de l'élaboration du PLU : informations sur la tenue des réunions de concertations, retransmission en direct de deux réunions le 25 mai 2004 et le 16 juin 2005 et mise en ligne des panneaux d'exposition du « projet de vie / projet de ville ».

Aménagement d'un lieu public dédié à l'élaboration du PLU

La Maison des Projets a été inaugurée en janvier 2005 avec comme objectif de présenter les grands projets de la ville à la population. Depuis son ouverture, elle accueille les panneaux de l'exposition du « projet de vie / projet de ville ».

Par ailleurs, deux expositions temporaires se sont tenues à l'Hôtel de Ville au moment des temps forts de concertation avec le public : l'une pendant la phase de diagnostic préalable à l'élaboration du PLU, l'autre sur le projet de PLU et les projets urbains de Vitry.

Publications d'articles dans diverses parutions

Pendant toute la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, de nombreux articles sont parus dans les diverses publications municipales en vue d'informer régulièrement de l'avancement du projet et de la tenue des différentes séries de réunions publiques.

En novembre 2003 « Vitry HAD » informe les habitants sur la tenue d'assemblées générales de quartier portant sur le diagnostic issu du « projet de vie / projet de ville ». D'avril à août 2004, le même mensuel municipal informe la population de la tenue de réunions thématiques et en restitue la teneur. Le n°316 de « Vitry HAD » de juillet-août et le n°1 « Vitry Le Mensuel » de septembre 2004 informent les habitants sur la séance du Conseil Municipal du 23 juin 2004 portant sur le débat d'orientations générales du PADD. Enfin, en juin 2005, « Vitry Hebdo » et « Vitry Le Mensuel » informent les habitants sur la présentation de l'avant projet de PLU.



sections transversales sur le territoire de Vitry :
plateau / vallée / hauteur moyenne du bâti / éléments émergents du paysage urbain

3.4 EXPLICATION DES CHOIX DU PADD

PRISE EN COMPTE DE LA GÉOGRAPHIE

La prise en compte de la géographie, qui fonde l'identité de Vitry-sur-Seine, constitue un des axes majeurs du PADD.

Il s'agit d'adapter, mieux que dans le précédent document d'urbanisme, les orientations de développement de la commune aux spécificités de son territoire, de manière à articuler ces orientations de développement avec les objectifs de valorisation du paysage et du cadre de vie dans l'ensemble de la ville et dans ses quartiers.

Cela passe notamment par :

- l'affirmation de la Seine comme vecteur de qualité environnementale et comme axe fondateur de la requalification du paysage de la zone d'activités.
- l'identification et la protection des vues depuis le coteau et le plateau vers la vallée de la Seine.

PÉRENNISER, DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La stratégie de développement économique de Vitry vise quatre grands objectifs :

- mettre en place les conditions d'un développement diversifié.
- agir sur des territoires stratégiques identifiés.
- relocaliser les entreprises qui neutralisent le développement [BP].
- promouvoir les potentialités existantes.

Cette stratégie s'appuie principalement sur trois grands territoires, eux-mêmes constitués de sous-ensembles sur lesquels les enjeux, les opportunités et les contraintes ont des conséquences spécifiques sur le PADD :

rn 305

Le projet de tramway sur la RN305 et l'aménagement de cet axe en boulevard urbain constituent un vecteur de développement économique sur l'épine dorsale de Vitry : il s'agit à la fois de conforter l'activité existante, de favoriser l'implantation de nouvelles activités, et de valoriser un axe porteur de centralité qui s'inscrit à la fois dans une échelle intercommunale [axe Paris / Ivry / Vitry / Choisy], dans une échelle communale [centre-ville] et dans une échelle de proximité [la RN305 joue un rôle de centre pour certains quartiers qui la bordent – le Fort, Stalingrad, Coteau Malassis, Plateau Sud].

Parallèlement à la mise en place d'une ZFU, le PADD accompagne ce projet en créant les conditions d'un tel développement, selon trois séquences :

- sur le secteur RN305-Nord, l'enjeu porte sur le développement de l'activité commerciale et tertiaire, notamment au sein de la ZAC Concorde-Stalingrad ; la question qui se pose sur ce secteur est celle de la mixité entre habitat et activité commerciale.

– sur le secteur RN305-centre, l'enjeu est celui du développement de la valorisation du centre-ville [amorcée avec la construction du musée départemental d'art contemporain] en favorisant le développement d'un commerce de qualité et l'attractivité économique du secteur ; la requalification de la dalle Robespierre, son rapport avec la RN305 d'un côté, et la place du marché de l'autre doivent faire l'objet d'un projet spécifique et, s'agissant d'un point focal de la commune, ambitieux dans son contenu et sa qualité.

– sur le secteur RN305-Sud, actuellement dégradé, il s'agit de développer un pôle à double échelle : pôle d'activités, de services et commercial profitant à la fois de la proximité de la zone d'activités et de celle du parc des Lilas [implantation de grandes enseignes autour du thème des loisirs et de la nature, activités tertiaires et services en lien avec la ZA] et pôle de commerces de proximité s'adressant aux quartiers riverains et aux opérations d'habitat qui pourront se développer sur ce secteur ; là encore, la question qui se pose est celle de la mixité habitat / activités.

rn 7

Le projet de tramway sur la RN7 [en interconnexion avec le terminus de la ligne du métro], les opportunités foncières sur ce secteur [$\pm 30\ 000\ m^2$], la présence du pôle CNRS / Chérioux et la proximité du parc des Lilas forment un contexte favorable au développement d'une nouvelle entrée de ville de Vitry.

En termes programmatiques, ce projet pourrait s'appuyer sur l'implantation d'un hôtel d'activités en lien avec le centre de recherches de Vitry / Thiais.

Le développement de commerces et de services de proximité pourrait également permettre de renforcer la centralité de quartier du Moulin Vert qui, compte tenu de la coupure du périmètre d'aménagement du parc des Lilas, est plutôt tourné sur la RN7 que sur le centre-ville.

zone d'activités

La zone d'activités constitue à la fois le principal réservoir pour le développement économique de Vitry [contexte de Seine-Amont, présence de foncier mutable à moyen et long termes...] et le secteur le plus contraint [notamment en raison des risques technologiques liés au site BP et des risques d'inondations liés à la Seine].

Globalement, la valorisation et le développement de la zone d'activités doivent s'appuyer sur les atouts structurants que constituent :

- la Seine, à partir de laquelle peut se développer un paysage et un environnement attractif pour les entreprises, en accompagnant l'évolution des contenus économiques par le renouvellement de l'image de la zone d'activités.
- la desserte par le RER, à partir duquel peuvent se développer des pôles d'échanges et de services aux entreprises.
- le projet de liaison TCSP entre Paris-bibliothèque et la gare des Ardoines.
- le projet d'un nouveau franchissement de la Seine et la perspective de la mise en place de la liaison TCSP Orbitale.

Le grand projet de développement de la zone d'activités s'organise autour de quatre sous-ensembles, sur lesquels les stratégies qui seront sous-tendront le PLU sont de natures différentes :

- sur le secteur Seine-Ardoines, le maintien de Sanofi-Aventis suppose la mise en œuvre d'actions d'accompagnement [un règlement qui autorise son développement, une amélioration de la desserte du site pour les salariés, une valorisation de l'image du secteur...] ; il s'agit aussi sur ce secteur d'anticiper sur la

mutation à plus long terme de ± 50 ha, dont le PLU doit prévoir la desserte, le maillage [emprises réservées pour la création de voies publiques] et l'urbanisation [règlement].

– autour de la gare des Ardoines, la constitution d'un pôle multimodal [RER + futurs TCSP Seine-Amont et branche Sud d'Orbitale] se prête à l'accueil de bureaux et d'activités tertiaires, dans une logique de diversification de la zone d'activités ; cela doit être accompagné par la définition d'un urbanisme attractif pour ce type d'activités [densité, qualité de l'environnement urbain, desserte automobile / TCSP / piétons / vélos, gestion du stationnement public et privé tenant compte des différents modes d'accessibilité, services de proximité pour les employés...] ; sur ce secteur se joue aussi l'enjeu du lien Est-Ouest entre le futur franchissement de la Seine, le pôle multimodal, la RN305-Sud, le parc des Lilas et l'entrée de ville RN7 ; la vocation de loisirs déjà présente avec deux équipements privés [Fun Kart Paris Sud et Roller Park] constitue de ce point de vue une accroche programmatique possible.

– sur le secteur Allende, une position centrale dans la ZA, le croisement du seul axe Est-Ouest de la commune et de l'axe Nord-Sud des quais, le croisement des projets TCSP Seine-Amont et Orbitale et la présence de Leclerc constituent des conditions favorables au développement d'un pôle de commerces, de services à la personne et de services aux entreprises ; la présence de la Seine projette un fort enjeu qualitatif sur ce projet, qui doit faire l'objet d'un encadrement spécifique dans le PLU.

– le secteur Port à l'Anglais / gare RER de Vitry va lui aussi voir son potentiel de développement accru par la desserte TCSP Seine-Amont ; plusieurs enjeux sont à prendre en compte : accompagner la requalification des parcs d'activités [COMAU-SCIACY notamment], valoriser le potentiel d'accueil de bureaux, organiser la mixité habitat / activités, tirer parti de la création d'un centre de recherches sur le vieillissement sur le site de l'hôpital Charles Foix [selon des modalités à définir].

développement des pôles de proximité

Le développement de l'économie dans les quartiers constitue à son échelle une forme de développement dont les leviers sont moins liés à l'intervention publique mais qui peut aussi être favorisée et encadré par le PLU.

On constate sur la commune une faible densité de l'offre commerciale alors que Vitry comporte un nombre important de pôles au regard du nombre d'habitants, ce qui traduit [hormis le cas spécifique du centre-ville] une forme d'éparpillement de l'offre commerciale.

Cette situation a le mérite de favoriser la diversité des pôles et leur répartition dans les différents quartiers de la ville [logique de proximité qui participe de la qualité du cadre de vie, notamment pour les habitants les moins mobiles, et permet de limiter les déplacements motorisés quotidiens, ce qui participe à la maîtrise de la qualité de l'air].

Parallèlement, l'émiettement de l'offre commerciale est aussi un facteur de fragilisation des petits établissements, ce qui implique qu'une stratégie spécifique soit mise au point pour sous-tendre le PADD / PLU dans ce domaine. Le renforcement des pôles de proximité passe par les effets de leviers qui peuvent être mis en place en privilégiant certains secteurs bien ciblés et en y privilégiant un développement mixte associant : petits commerces, petites activités compatibles avec l'habitat [services de proximité, activités artisanales non nuisantes...] et équipements et espaces verts de quartier.

En termes de répartition, six pôles prioritaires ont été repérés par le diagnostic « équipements-commerces » : Fraternité-Solidarité, rue Lucien Français, RN7, Plateau-Coquelin, Paul Vaillant-Couturier et 8 mai 45.

La mise en réseau et la thématization des pôles de proximité [qui ne pourraient durablement proposer tous le même type d'offre] associant équipements, commerces et petites activités, favorise les synergies et les complémentarités.

Un des leviers de leur développement repose sur leur accessibilité, notamment à travers leur articulation avec les dessertes par les transports publics et par des liaisons piétons-vélos efficaces et attractives qui contribueront à limiter les déplacements automobiles quotidiens sur de courtes distances.

gestion de la mixité

Le développement des micro-centralités pose aussi la question de la mixité entre habitat, commerce et activités que le PLU devra traiter :

- en termes de zonage et d'affectation des sols.
- en termes d'accessibilité et de desserte.
- en termes de gestion de la densité.
- en termes d'incitations susceptibles de canaliser les initiatives privées.

PERMETTRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLETS PAR LES MÉNAGES

Les ambitions de la commune en matière d'habitat visent à constituer un parc plus diversifié permettant d'une part de mieux répondre aux besoins des vitriots à tous les stades de leur parcours résidentiel [besoins qui ont évolué et aux quels le parc existant ne peut répondre complètement] et d'autre part d'accueillir de nouveaux habitants [notamment des actifs de Vitry qui cherchent à s'y établir mais ne trouvent pas nécessairement le produit qui leur convient.

Pour cela, plusieurs dimensions doivent être articulées :

- favoriser la reconquête démographique par le renforcement du parc de logements.
- consolider la diversité sociale par des opérations mixtes.
- améliorer et adapter l'habitat ancien et les grands ensembles, ainsi que leur environnement.

construire de nouveaux logements

La diminution de la population que connaît Vitry depuis plusieurs années, comme beaucoup de communes de la première couronne parisienne [vieillesse, départ de salariés et de couples avec enfant notamment] pénalise sa vitalité.

L'objectif de développement de l'habitat répond à une double préoccupation : répondre à l'ensemble des besoins des Vitriots et retrouver un équilibre démographique conforme aux capacités de son territoire et à son niveau d'équipements. Vitry, qui a compté 87 000 habitants au début des années 1980 a la capacité de retrouver un niveau de population comparable.

Pour répondre à cet objectif, la construction de nouveaux logements reste l'élément majeur d'une dynamique locale. Les constructions à répartir dans les quartiers de la ville devront s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et tenir compte des contraintes environnementales.

C'est ce que la programmation de constructions jusqu'en 2008 devrait permettre [plus de 2 000 logements notamment dans les secteurs Stalingrad, Port-à-l'Anglais, Plateau, Coteau et RN305-Sud.

améliorer la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat collectif

La Ville entend, en lien avec les bailleurs et les habitants concernés, activer les moyens d'action contenus dans le Contrat de ville signé avec l'Etat en juin 2001, avec pour objectif d'améliorer la vie quotidienne dans les grands ensembles.

Quatre quartiers ont été identifiés comme sites prioritaires de la Politique de la ville, dans la convention cadre de gestion urbaine de proximité signée avec l'Etat, le Conseil Général et les quatre principaux bailleurs de la ville ; il s'agit des quartiers Balzac, Commune de Paris, Robespierre et Fabien. Trois objectifs sont visés par ses actions :

- renforcer des relations apaisées entre les Vitriots et favoriser les relations entre locataires et propriétaires.
- améliorer l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs, la collecte des déchets, l'évacuation des épaves, l'éclairage collectif...

Par ailleurs, le quartier Balzac et la dalle Robespierre appellent des investissements lourds. Pour Balzac, il s'agit de réfléchir à son intégration et à sa mise en relation avec la RN305, le centre-ville, le parc des Lilas et la gare des Ardoines. Pour la dalle Robespierre, il convient à la fois d'achever sa rénovation par la démolition de l'arrière du centre commercial et de favoriser son ouverture sur la RN305 et sur le centre-ville.

poursuivre la réhabilitation du parc social

Au cours des 15 dernières années, la quasi-totalité du parc social a été réhabilitée. Il reste à achever trois projets de réhabilitation, techniquement et financièrement complexes à faire aboutir : les Combattants, Désiré Granet et Auber. par ailleurs, des projets sont avancés concernant l'aménagement de certains groupes : Petite Saussaie, Camille Groult et Colonel Fabien.

copropriétés dégradées : une nouvelle OPAH et un plan de sauvegarde

L'habitat dans les quartiers les plus anciens de Vitry [Port-à-l'Anglais, Paul Vaillant-Couturier, la Ferme] est pour partie inadapté ou dégradé [insuffisance d'équipements sanitaires, petits logements, forte vacance...]. Une opération devrait prochainement être lancée pour inciter et accompagner les propriétaires de ces logements dans la réalisation de travaux de rénovation et de remise aux normes.

Par ailleurs, la copropriété située 182 avenue Rouget de Lisle fait l'objet d'un plan de sauvegarde, visant notamment au redressement de sa situation financière et à la réalisation de travaux de réhabilitation.

personnes âgées et personnes handicapées : vers une adaptation des logements

L'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite fait l'objet d'un groupe de travail réunissant les bailleurs sociaux et l'Association des Paralysés de France. A ce jour, une dizaine de logements adaptés aux handicapés est insérée dans le patrimoine social de la Ville. Cinq seront créés à Colonel Fabien.

L'adaptation des logements occupés par des personnes âgées doit également être prise en compte.

foyers de travailleurs et logements d'insertion

Après le foyer Concorde en cours de réhabilitation, deux des trois foyers de travailleurs migrants de Vitry doivent être réhabilités : le foyer Rondenay sera démoli et reconstruit avec la même capacité d'accueil ;

le foyer Manouchian, qui connaît d'importants problèmes de sur-occupation, devrait également faire l'objet de travaux.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS, DÉVELOPPER L'OFFRE EN TRANSPORT PUBLIC ET EN DÉPLACEMENTS NON MOTORISÉS

- promouvoir une politique de transports en commun en arrimant Vitry dans les projets franciliens en matière de déplacements [RN305, Orbitale, tramway RN7] et en réaffirmant la revendication d'une prolongation de la ligne 7 du métro, de Mairie d'Ivry au centre-ville de Vitry, d'autant plus justifiée par la perspective d'une interconnexion avec la liaison Orbitale.
- promouvoir le projet de TCSP Seine Amont entre Paris-Bibliothèque et la gare des Ardoines comme moteur de développement pour la zone d'activités et ses trois pôles d'appui [Port à l'Anglais, Allende et Seine-Ardoines].
- promouvoir, dans le cadre du projet de territoire de Seine-Amont Développement, la multiplication des franchissements des voies ferrées et des franchissements de la Seine [nouveau pont au niveau du secteur Seine-Ardoines et passerelle au niveau du Port à l'Anglais notamment].
- identifier et intégrer l'enjeu d'un axe de transport public sur l'arc_Sud, complétant les liaisons habitat-travail entre le plateau et la Seine au Sud de la commune.
- optimiser l'offre de stationnement au regard des modes de déplacements alternatifs

VALORISER LA POLITIQUE EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

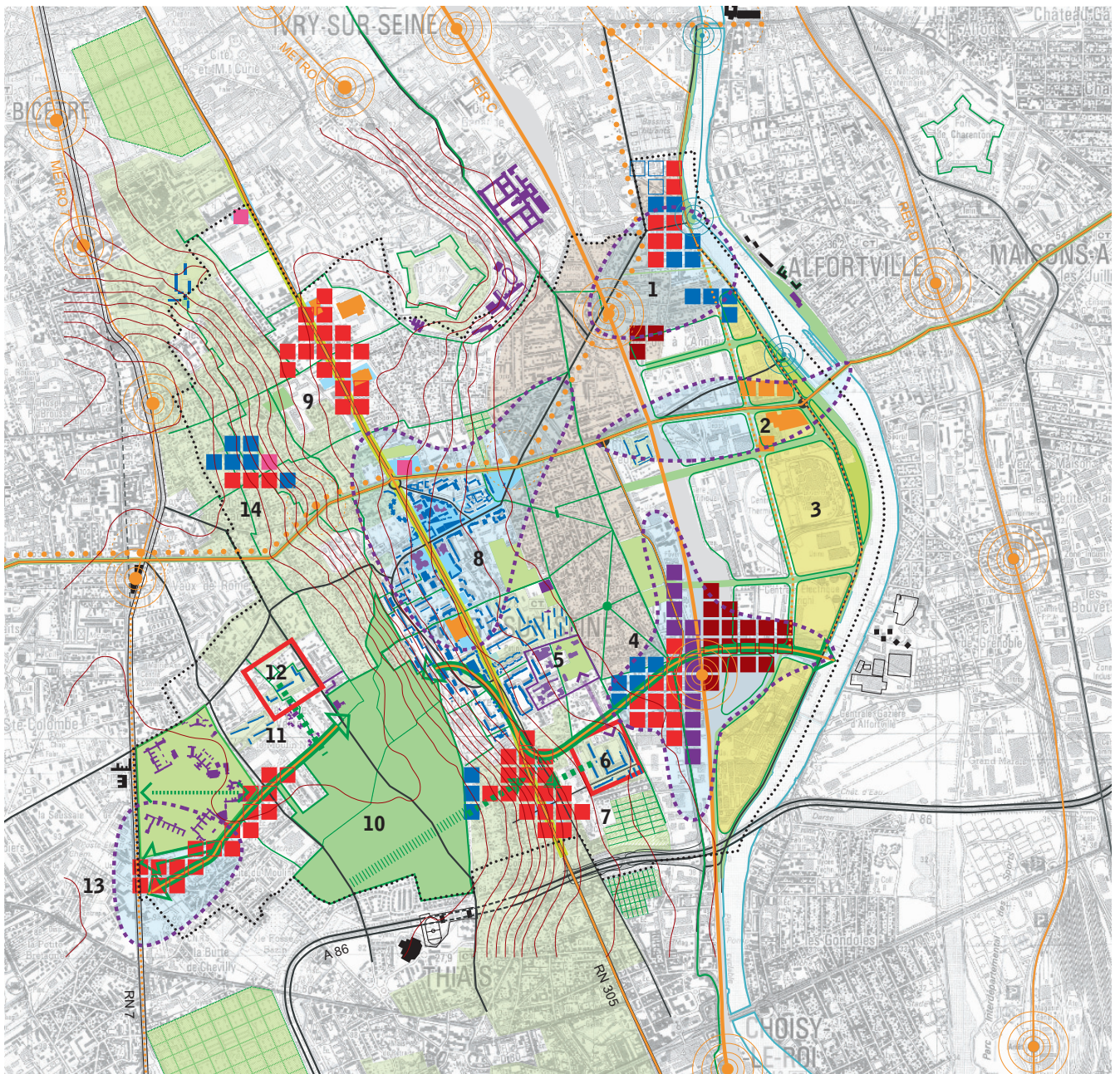
- affirmer et porter la vocation de pôle culturel de Vitry à l'échelle départementale et régionale.
- diffuser les services publics à la population au sein du tissu urbain.
- anticiper les besoins en matière d'accueil de la petite enfance et de groupes scolaires.
- renforcer les équipements sportifs et de plein air.

VALORISER LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

- préserver et mettre en valeur les éléments de paysage et le patrimoine bâti, artistique et historique.
- préserver la diversité des quartiers.
- atténuer les coupures et ruptures urbaines.

INTÉGRER L'ENVIRONNEMENT AUX RÉFLEXIONS

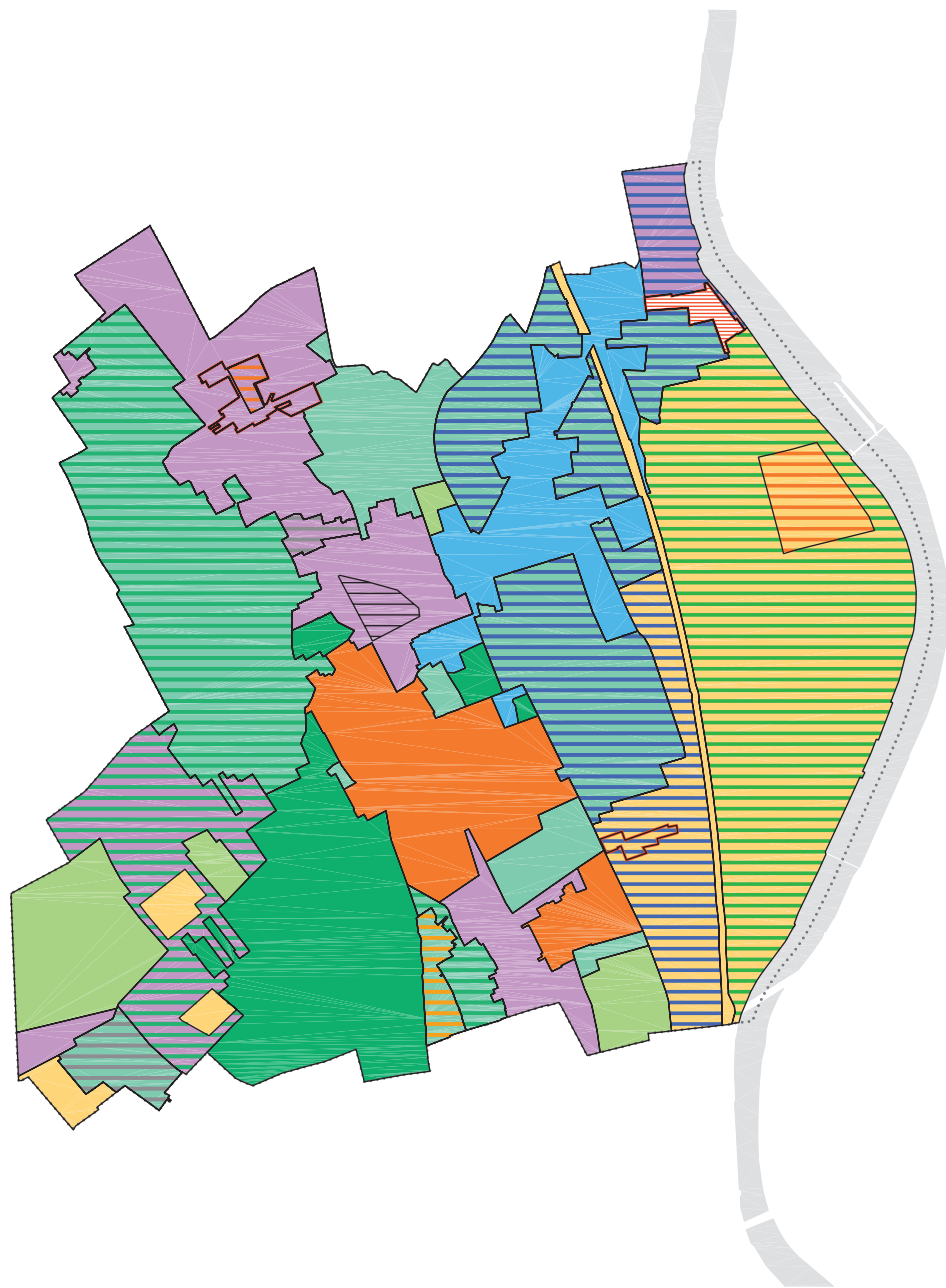
- préserver les ressources durables.
- circonscrire et résorber les risques industriels, gérer l'incidence des risques naturels.
- développer l'offre en matière de parcs et d'espaces verts.



- pôles d'appui du développement
- 1 pôle RER / Port à l'Anglais
 - 2 entrée de ville / pôle Allende
 - 3 renouvellement du site EDF
 - 4 pôle Ardoines
 - 5 pôle sportif du 8 Mai 45
 - 6 requalification de la cité Balzac
 - 7 entrée de ville RN305-sud
 - 8 RN305-centre et centre-ville
 - 9 entrée de ville RN305-nord
 - 10 parc des Lilas
 - 11 franges du parc
 - 12 cité Colonel Fabien
 - 13 entrée de ville RN7 / Chérioux
 - 14 secteur Coteau Malassis

- développement**
- habitat
 - habitat / tertiaire / commerce / artisanat
 - tertiaire / commerce / services
 - commerce / services
 - équipements / loisirs / services
 - équipement structurant
- déplacements**
- RER C
 - Orbitale + prolongement métro ligne 7
 - Grand Tram
 - - - - hypothèse liaison Seine Amont
 - hypothèse liaison arc_Sud
 - - - - navette fluviale

- trame verte**
- berges de Seine et trame verte ZA
 - îles d'activités
 - requalification de la RN305
 - jardins du coteau / jardins collectifs
 - stades / parcs / jardins publics
 - espaces publics sur la RN305
 - cimetières
 - ↔ liaisons vertes structurantes
 - rues vertes
- valorisation**
- ville ancienne [PVC, Ferme, Fort]
 - requalification de l'habitat ancien



centre ville [67 ha]

UA

entrées de villes : rn 305 & rn7 [211 ha]

UB - entrée de ville rn305 / rn7

UBa - franges du parc

UBC - commerces zac Concorde-Stalingrad

UBi - contraintes PPRI

UBp

UBr - dalle Robespierre

UBZ - zac Concorde-Stalingrad

secteurs d'habitat [325 ha]

UC

UCi - contraintes PPRI

UCp [Moulin Vert]

UCa [coteau]

UCb [franges du parc]

grands ensembles [84 ha]

UD [grands ensembles]

zone d'activités [277 ha]

UF

UFI - contrainte PPRI

UFbi [berges de seine]

UFci [commerces]

UN - cimetières, équipements des parcs [57 ha]

N - parcs, jardins publics [108 ha]

UZ - ZAC Port à l'Anglais [4 ha]

ZAC: z1 - Concorde - Stalingrad [6 ha]
z2 - Port à l'Anglais [4 ha]
z3 - Bel Air [2 ha]

3.5 CHOIX DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

principes généraux

L'objectif du PLU n'est pas de bouleverser totalement les dispositions du POS antérieur, mais de les adapter, de les réorienter et de les compléter au regard des objectifs fixés par le projet de vie / projet de ville de Vitry, en termes de développement et de mise en valeur de la commune, notamment pour mieux tenir compte des caractéristiques géographiques particulières à chacun des quartiers.

Les choix retenus pour la délimitation des zones et pour le règlement du PLU ont donc résulté du croisement :

- de l'analyse du zonage et du règlement du POS de 1994.
- de l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différentes zones.
- des objectifs du projet de vie / projet de ville intégrés par le PADD.
- de la loi SRU, qui offre de nouvelles possibilités en matière réglementaire.

Par ailleurs, sur certains secteurs stratégiques dont les enjeux justifiaient que les réflexions en cours soient approfondies, les options de développement ne pouvant encore être définitivement figées. Sur ces secteurs, le PLU se propose donc comme un document ouvert, susceptible d'évoluer sans perdre sa cohérence globale au fur et à mesure de l'évolution des réflexions de la commune.

Enfin, un système d'indices a été adopté pour permettre d'adapter certaines règles aux caractéristiques propres à chaque secteur à l'intérieur d'une même zone, afin de mieux tenir compte des spécificités des différents quartiers de Vitry, tout en conservant un zonage qui reflète globalement les grandes entités urbaine de la commune.

Le découpage des zones urbaines correspond globalement aux différentes entités-quartiers de Vitry ; la vocation générale de chacune des zones n'évolue pas non plus fondamentalement par rapport au POS antérieur.

ORIENTATIONS COMMUNES À PLUSIEURS ZONES

- principe des indices permettant de mieux tenir compte des spécificités géographiques des différents quartiers à l'intérieur d'une même zone [indice « i » pour les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondations, indice « p » pour les secteurs sur lesquels des mesures de préservation particulières sont mises en place, définition de différents secteurs dans chacune des zones...].
- principe des exceptions faites à certaines règles pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- principe des exceptions faites à certaines règles pour le cas particulier des parcelles d'angles.
- art. 3 : accès et voirie.
- art. 4 : desserte par les réseaux.
- art. 5 : non réglementé [suppression de la taille minimum des terrains constructibles pour éviter de bloquer l'évolution des petites parcelles].
- art. 11 : règles générales pour assurer l'intégration des constructions dans leur environnement urbain.

– art. 12 : stationnement, adaptation des règles actuelles à la réalité des besoins des différents types d’occupation du sol.

– art. 14 : principe de maintien du COS, avec quelques exceptions [dalle Robespierre et grands ensembles, sur lesquels le maintien du COS empêcherait toute évolution, ainsi que sur les ZAC ou les possibilités maximales d’occupation du sol ne sont pas gérées à la parcelle mais à l’échelle de l’ensemble de l’opération].

ORIENTATION DU RÈGLEMENT ZONE PAR ZONE

Les orientations du règlement sont présentées, zone par zone, dans les fiches qui suivent.

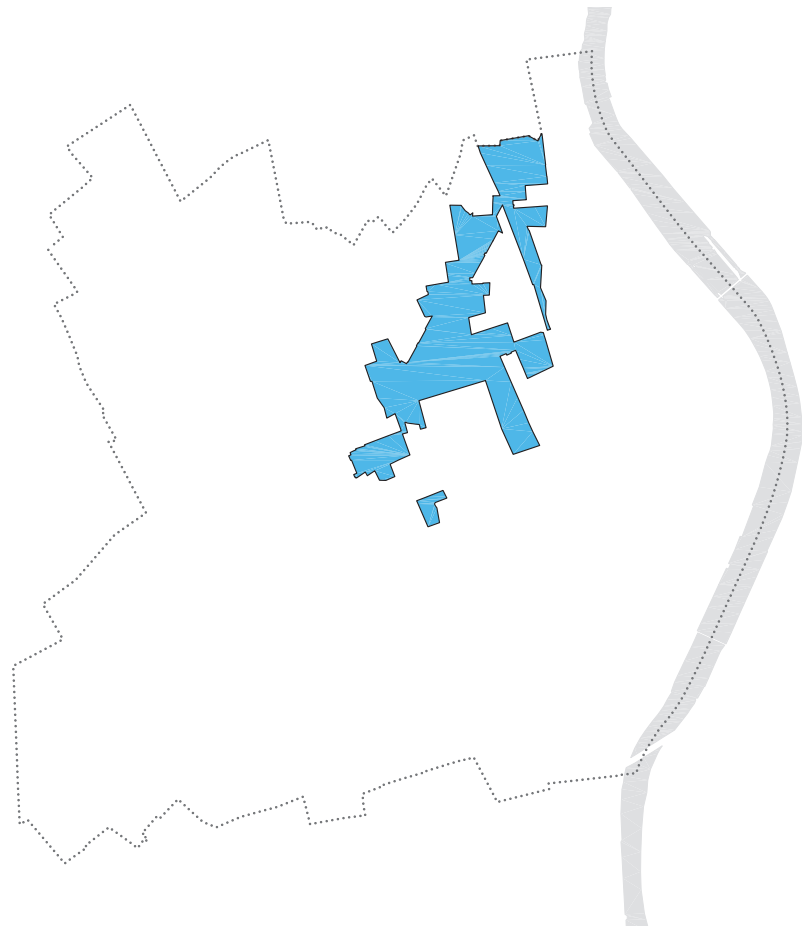
Elles sont accompagnées de schémas et de simulations volumétriques qui visent à la fois à illustrer les principes réglementaires appliqués et à rendre plus explicites les grandes lignes des formes urbaines recherchées.

Les simulations volumétriques n’ont, d’une part, aucune valeur ni aucun effet réglementaire et, d’autre part, se limitent à illustrer l’application de principes réglementaires ; en ce sens, elles ne doivent pas être lues comme des intentions d’architectures, mais comme des gabarits enveloppes conçus pour tester les possibilités maximales d’occupation du sol résultant de l’application de l’ensemble des règles du PLU sur des parcelles types, de manière à vérifier leur cohérence et leur adéquation avec les évolutions souhaitables sur les différentes parties de la commune.

TABLEAU DES SURFACES PAR ZONE

| | POS de 1994 | PLU | commentaire |
|--------------------|--------------------|-----------------|--|
| UA | 105 ha | 67 ha | intégration des cités du plateau et d'une partie du périmètre de la rénovation du centre-ville à la zone UB, mieux adaptée à leurs évolutions |
| UB | 43 ha | 211 ha | refonte de la zone UB pour proposer, sur les entrées de ville, le long de la RN305 et sur le plateau Sud, une zone mixte correspondant mieux aux évolutions des tissus existants et orientations du projet de la Ville |
| UC | 379 ha | 325 ha | recentrage de la zone UC sur les secteurs à vocation majoritaire d'habitat et à forte proportion d'individuel |
| UD [ex RNU] | 86 ha | 84 ha | recalage du contour de la zone exclusivement sur les grands ensembles pour les intégrer au PLU et favoriser les projets de réhabilitation et de renouvellement des quartiers d'habitat collectif |
| UE | 4 ha | - | intégration à la zone UB sous la forme d'un secteur UBp assurant quasiment les mêmes mesures de préservation que la zone UE du POS de 1994 |
| UF | 287 ha | 277 ha | recentrage de la zone UF sur les secteurs d'activités de production ; intégration des autres parties de la zone UF à la zone UB qui permet la mixité et le développement d'activités tertiaires et commerciales |
| UG | 11 ha | - | intégration du secteur Blanqui à la zone UB, sous la forme d'un secteur UBi [contraintes du PPRI] |
| UPM | 8 ha | - | intégration du périmètre de la rénovation du centre-ville [plan masse achevé] à la zone UA et à la zone UB, pour permettre les évolutions sur ce secteur |
| UN | 58 ha | 57 ha | intégration à la zone UB de parcelles d'habitat qui figuraient par erreur dans la zone UN |
| NA | 17 ha | - | intégration à la zone UC pour permettre un développement de l'habitat bien intégré au contexte du coteau [faible hauteur, densité moyenne] |
| N [ex ND] | 107 ha | 108 ha | recalage du périmètre à la marge, sans incidence sur l'espace naturel sensible |
| ZAC | 28 ha | 4 ha | suppression de la ZAC Champollion achevée et maintien des ZAC en cours : Concorde-Stalingrad [intégrée à la zone UB du PLU], Bel Air [intégrée à la zone UF du PLU] et Port à l'Anglais [intégrée au PLU sous la forme d'une zone spécifique UZ] |
| La Seine | 35 ha | 35 ha | |
| TOTAL | 1 168 ha | 1 168 ha | |

MARS 06



centre ville [67 ha]

UA

art. 1 et 2 : vocation de la zone UA

- centre-ville aggloméré [axe PVC / Anatole France + partie nord de l'axe Manouchian]
- vocation mixte [habitat, commerce, activités tertiaires, services...]
- urbanisme de rue [continuité, alignement, densité, hauteur]

objectifs

- favoriser la mixité et le développement de l'activité de centre-ville
- permettre une densification lente, notamment au profit de l'habitat

principes de règlement

- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6** : alignement imposé sur les voies principales, respect des fronts bâtis existants sur les autres voies
- **art. 7** : construction en ordre continu : mitoyenneté imposée le long des rues ; dans les cours, implantation en retrait des limites de parcelle [sauf annexes] ou en adossement aux pignons voisins
- **art. 9** : CES : 50% [70% pour les terrains d'angle]
- **art. 10** : hauteur maximum R+4 sur les rues secondaires à R+6 sur les rues principales, avec dernier niveau en retrait
- **art. 13** : CEV : 30% [dont un tiers en pleine terre, sauf terrains d'angle]
- **art. 14** : COS : 2.00 porté à 2.25 pour les terrains d'angle

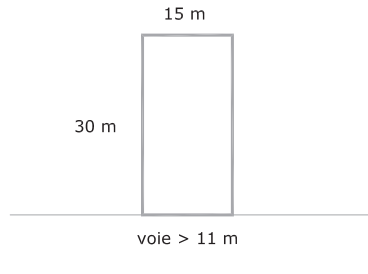
nb: la zone UA étant très majoritairement incluse dans le périmètre couvert par le PPRI, le règlement qui s'y applique intègre les risques d'inondations.

zone UA 40

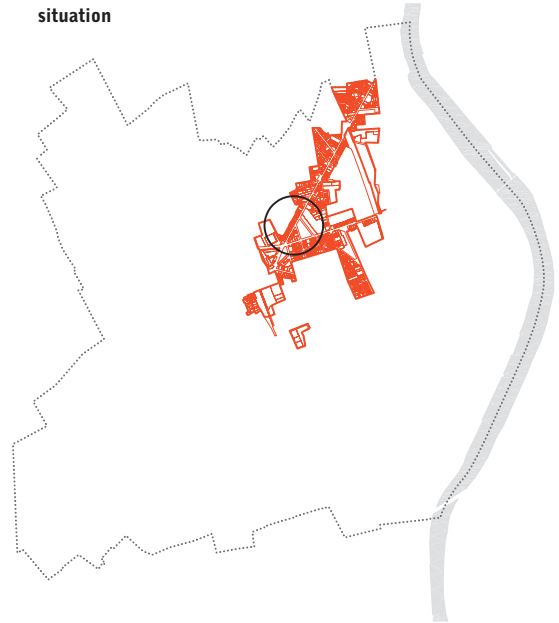
1. le terrain

UA parcelle type 1 :

15 x 30 = 450 m²
sur rue principale
dans le secteur Paul
Vailant-Couturier

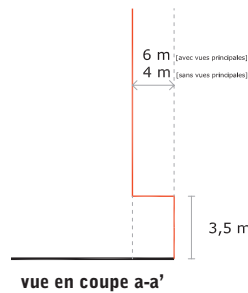
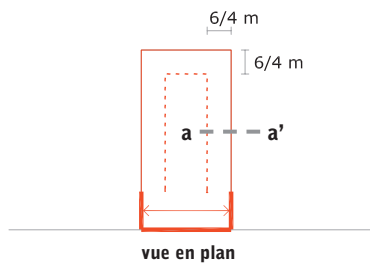


situation

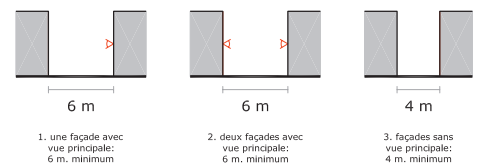


2. les règles

art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



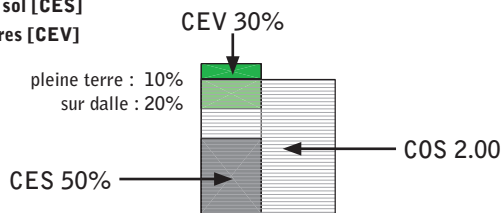
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



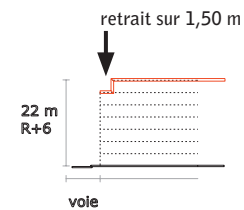
art. 9 : emprise au sol [CES]

art. 13 : espaces libres [CEV]

art. 14 : COS

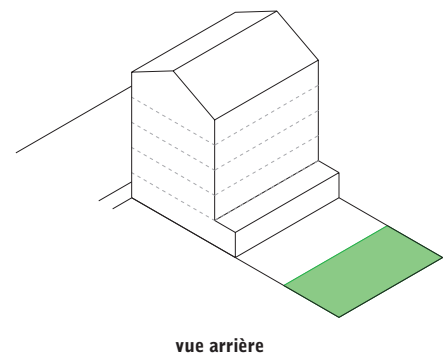
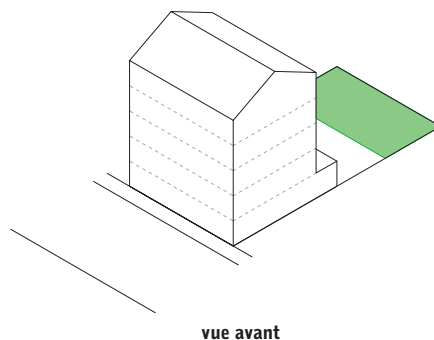


art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

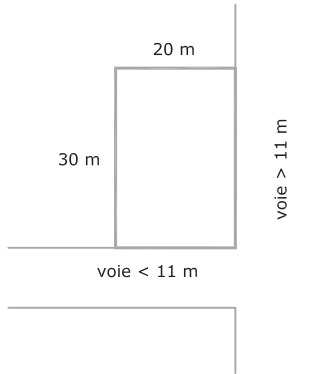
terrain : 450 m²
CES : 50%
emprise : 225 m²
COS : 2.00
SHON : 900 m²
hauteur : R+4



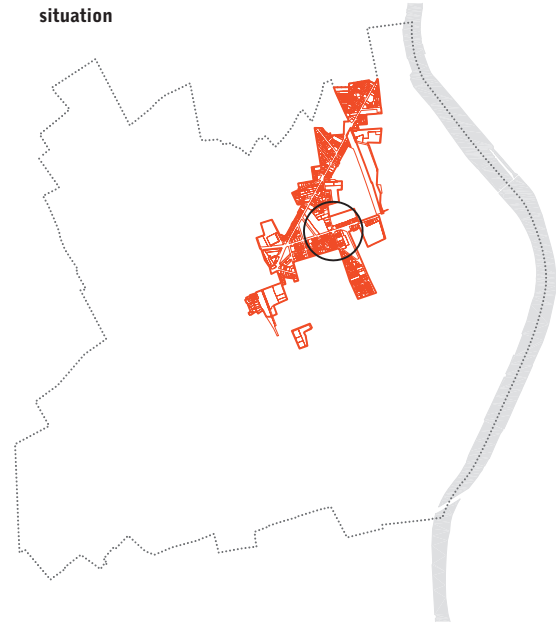
simulations zone UA : type 1

1. le terrain

UA parcelle type 2 :
 20 x 30 = 600 m²
 parcelle d'angle
 dans le secteur Paul
 Vailant-Couturier

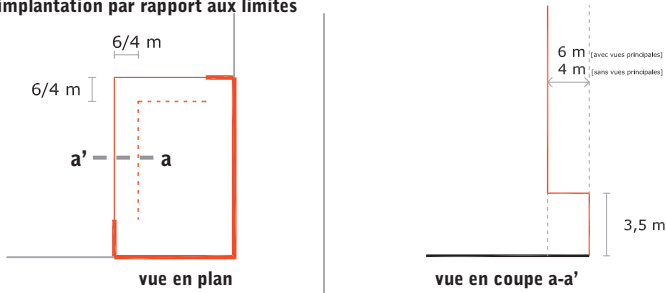


situation

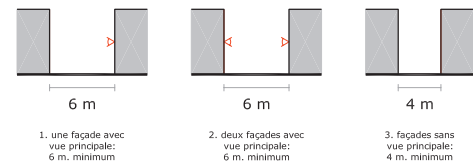


2. les règles

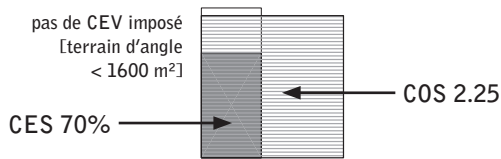
art. 6 : implantation par rapport aux voies
 art. 7 : implantation par rapport aux limites



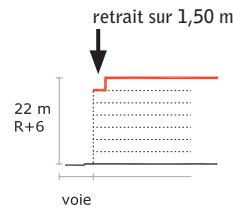
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



art. 9 : emprise au sol [CES]
 art. 13 : espaces libres [CEV]
 art. 14 : COS

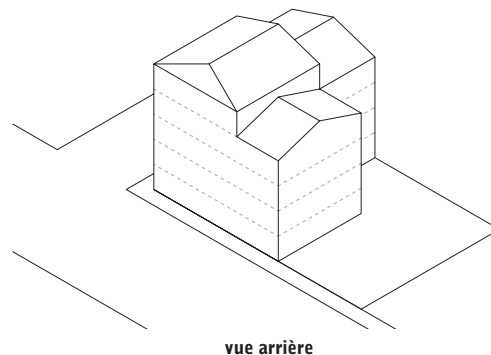
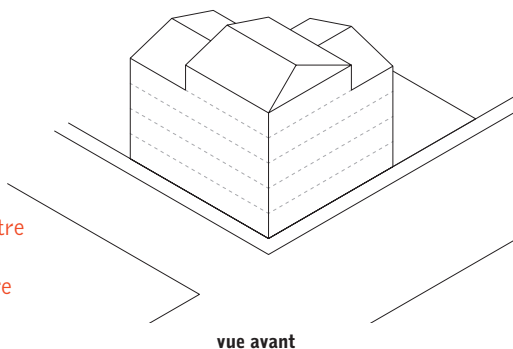


art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

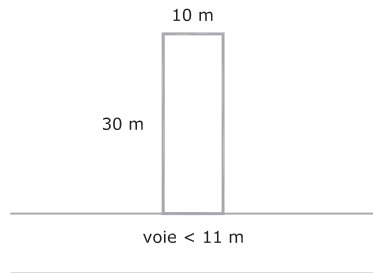
terrain : 600 m²
 CES : 70%
 emprise : 420 m²
 COS : 2.25
 SHON : 1350 m²
 soit la hauteur maximale ne peut être atteinte, soit la totalité du linéaire sur rue ne peut être construite



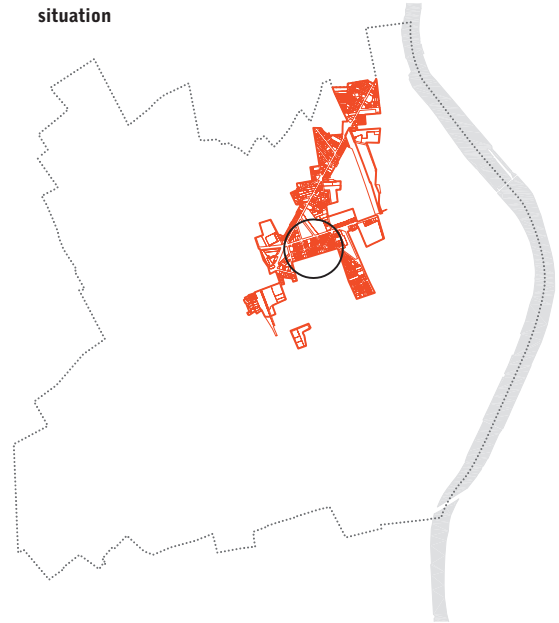
1. le terrain

UA parcelle type 3 :

10 x 30 = 300 m²
sur rue secondaire
dans le secteur Paul
Vailant-Couturier

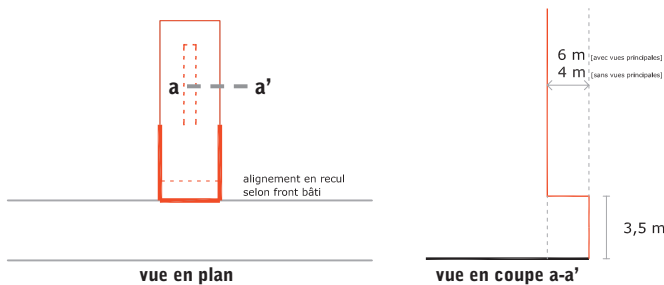


situation

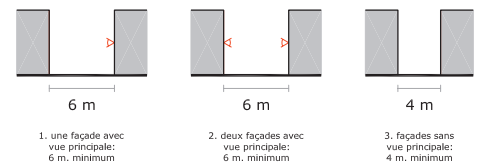


2. les règles

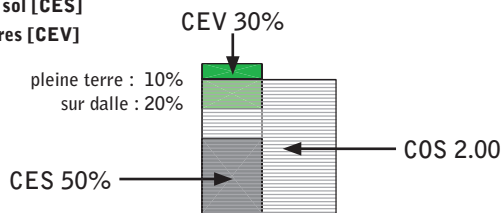
art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



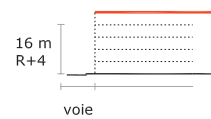
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



art. 9 : emprise au sol [CES]
art. 13 : espaces libres [CEV]
art. 14 : COS



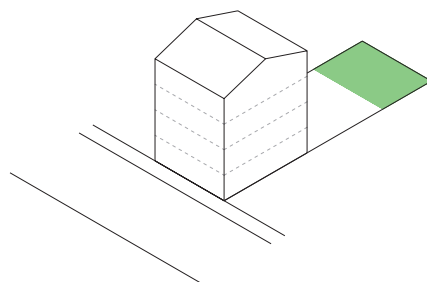
art. 10 : hauteur maximale des constructions



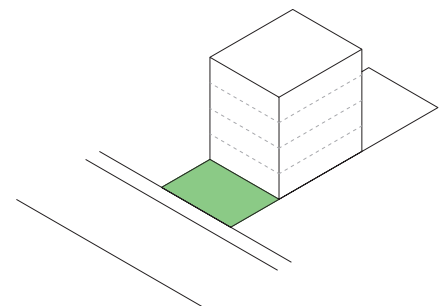
3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 300 m²
simulations n° 1 et 2
CES : 50%
emprise : 150 m²
COS : 2.00
SHON : 600 m²
hauteur : R+3

le COS ne permet pas
d'atteindre la hauteur
maximale autorisée



sim. 1 : inscription dans un front bâti à l'alignement



sim. 2 : inscription dans un front bâti en recul

simulations zone UA : type 3

MARS 06



entrées de villes : rn 305 & rn7 [211 ha]

-  UB - entrée de ville rn305 / rn7
-  UBa - franges du parc
-  UBc - commerces zac Concorde-Stalingrad
-  UBi - contraintes PPRI
-  UBp
-  UBz - zac Concorde-Stalingrad

art. 1 et 2 : vocation de la zone UB

- entrées de ville RN305-nord / sud, RN7 / franges du parc des Lilas, Blanqui
- zone intermédiaire mixte [habitat collectif, commerce, tertiaire, services...]
- urbanisme d'axe sur les voies principales [frontalités, densité et hauteur sur l'axe, décroissant en arrière plan]
- moins haut sur les voies secondaires et sur le plateau

objectifs

- favoriser un redéveloppement mixte des rives des axes principaux
- transition vers le pavillonnaire

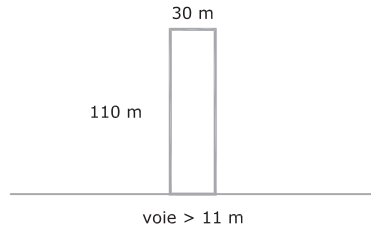
principes de règlement

- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6** : alignement et retrait autorisés pour établir des respirations transversales le long des axes et respecter les fronts bâtis existants
- **art. 7** : sur la RN305 et le secteur Blanqui : construction continue pour structurer les axes ; sur le plateau : construction semi-continue [retrait d'un côté pour les parcelles de plus de 15 m de large]
- **art. 9** : CES : 55% et 70% pour terrains d'angle [50% sur le plateau ; 50% et 70% pour terrains d'angle sur le secteur Blanqui] ; pas de CES en UBc et UBp
- **art. 10** : hauteur maximum sur les voies principales : R+7 ; sur les voies secondaires : R+4 ; sur le plateau R+3 ; hauteurs dégressives en cœur d'îlot
- **art. 13** : CEV : 45% dont 20% en pleine terre ; 50% dont 30% en pleine terre sur le plateau et sur le secteur Blanqui ; 20% sans pleine terre pour les terrains d'angle inférieurs à 1600 m²
- **art. 14** : COS : 2.25 sur les entrées de ville / 1.60 sur les franges du parc des Lilas
- intégration de la ZAC Concorde-Stalingrad à la zone UB

zone UB 41

1. le terrain

UB parcelle type 1 :
 30 x 110 = 3 300 m²
 sur rue principale dans
 le secteur RN305-nord



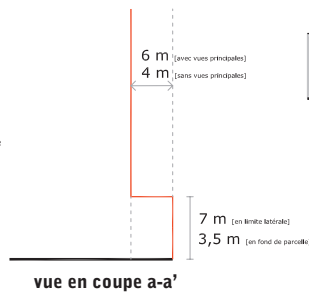
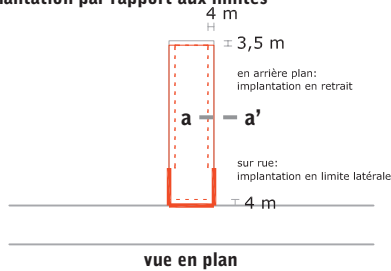
situation



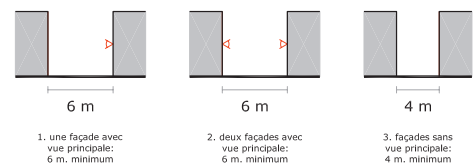
2. les règles

art. 6 : implantation par rapport aux voies

art. 7 : implantation par rapport aux limites



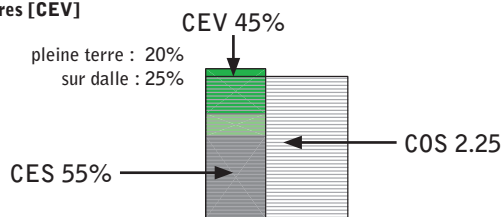
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



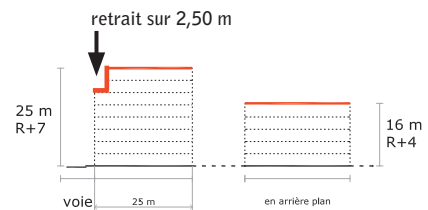
art. 9 : emprise au sol [CES]

art. 13 : espaces libres [CEV]

art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 3 300 m²

simulation n° 1

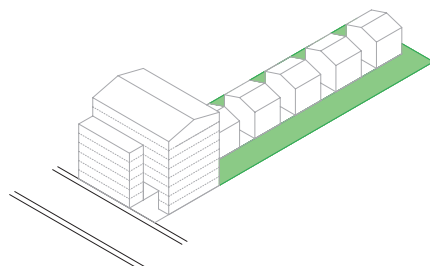
CES : 47%

emprise : 1 550 m²

COS : 2.25

SHON : 7 450 m²

hauteur : R+2 / R+7



simulation n° 1

simulation n° 2

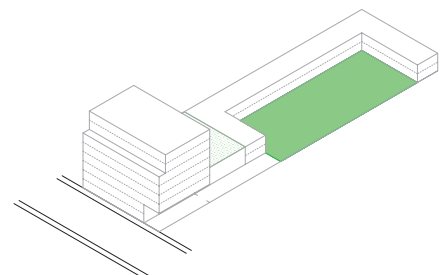
CES : 55%

emprise : 1 820 m²

COS : 2.00

SHON : 6 650 m²

hauteur : R+1 / R+7

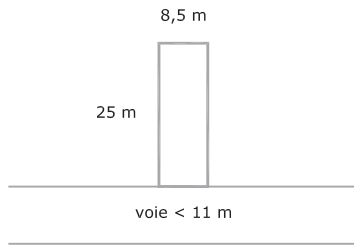


simulation n° 2

simulations zone UB : type 1

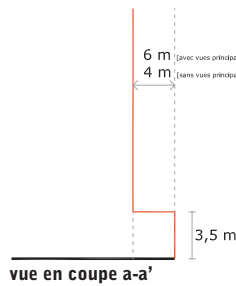
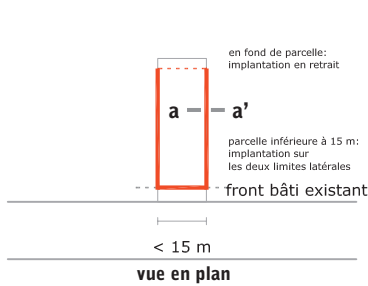
1. le terrain

UBa parcelle type 2 :
 8,50 x 25 = 212,50 m²
 sur rue secondaire dans
 le secteur Plateau-sud

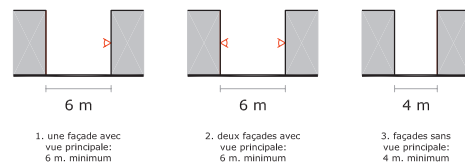


2. les règles

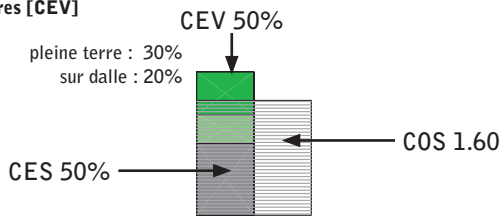
art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



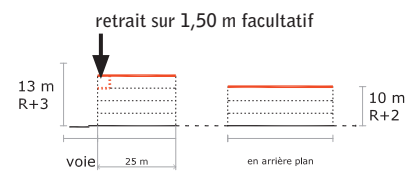
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



art. 9 : emprise au sol [CES]
art. 13 : espaces libres [CEV]
art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions

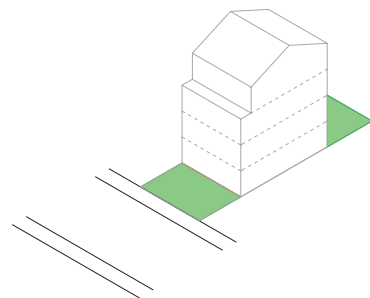


3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 212,50 m²

simulation n° 1

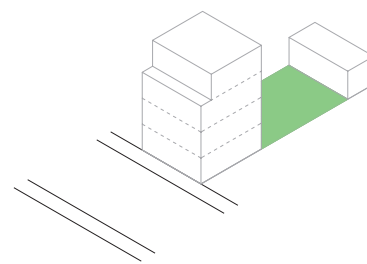
CES : 50%
 emprise : 106 m²
 COS : 1.60
 SHON : 340 m²
 hauteur : R+3



sim. 1 : inscription dans un front bâti en recul

simulation n° 2

CES : 50%
 emprise : 106 m²
 COS : 1.60
 SHON : 340 m²
 hauteur : R / R+3



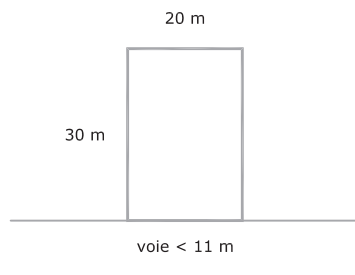
sim. 2 : inscription dans un front bâti à l'alignement

simulations zone UBa : type 2

1. le terrain

UBi parcelle type 6 :

20 x 30 = 600 m²
sur rue secondaire dans
le secteur Blanqui

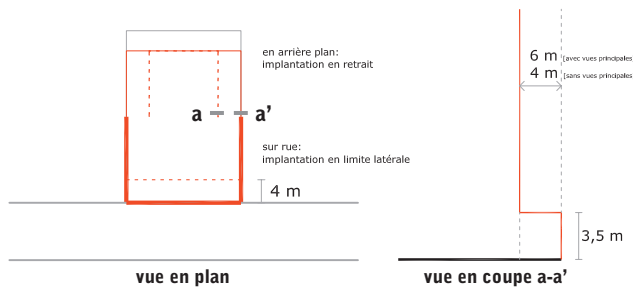


situation

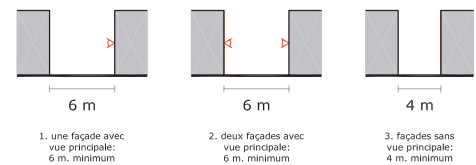


2. les règles

art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



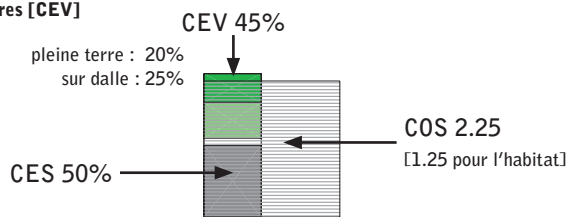
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



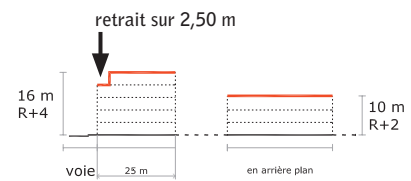
art. 9 : emprise au sol [CES]

art. 13 : espaces libres [CEV]

art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 600 m²

simulation n° 1

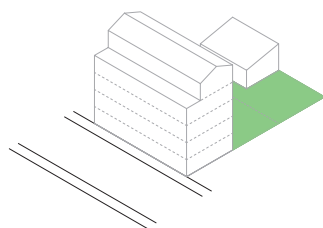
CES : 45%

emprise : 270 m²

COS : 1.80

SHON : 1 080 m²

hauteur : R+4



simulation n° 1

simulations n° 2 et 3

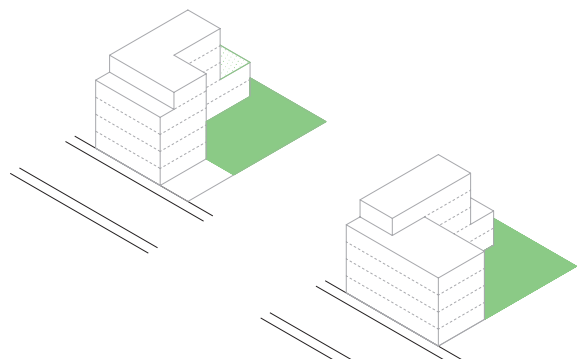
CES : 50%

emprise : 300 m²

COS : 1.90

SHON : 1 150 m²

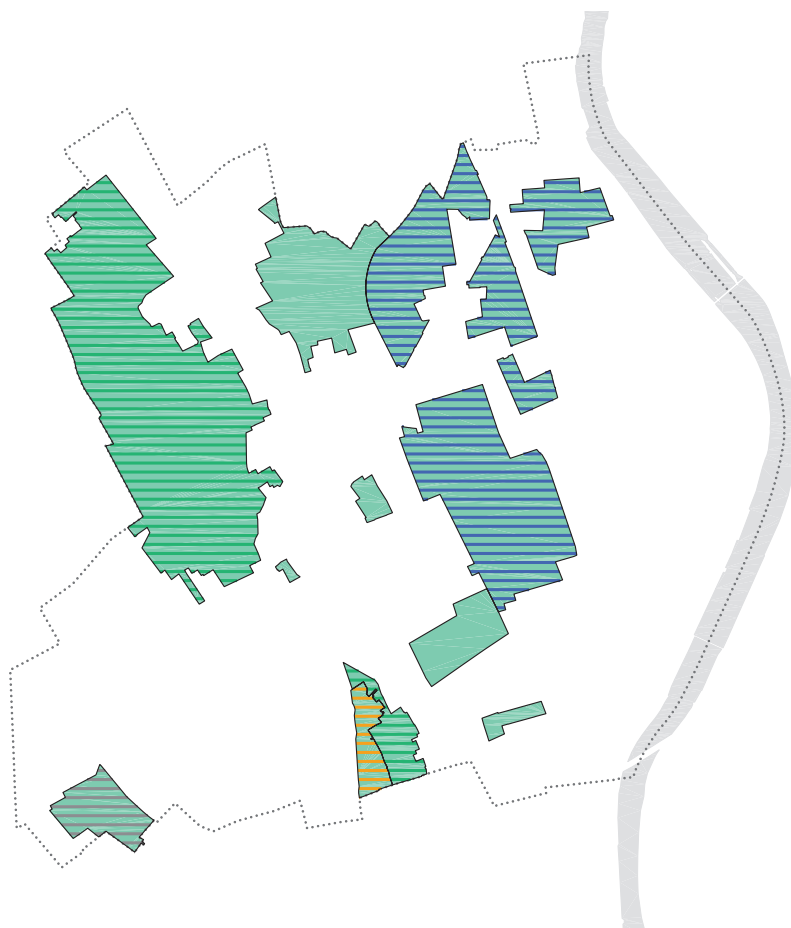
hauteur : R+3 / R+4








simulations n° 2 et 3

simulations zone UBi : type 3

MARS 06



secteurs d'habitat [325 ha]

-  UC
-  UCi - contraintes PPRI
-  UCp [Moulin Vert]
-  UCa [coteau]
-  UCb [franges du parc]

art. 1 et 2 : vocation de la zone UC

- secteurs d'habitat individuel et petit collectif [Ferme, Fort, coteau, plateau]
- vocation principale d'habitat
- urbanisme arboré

objectif

- tenir compte des qualités spécifiques de chaque quartier
- permettre l'évolution de l'habitat, et encadrer les évolutions de manière adaptée secteur par secteur

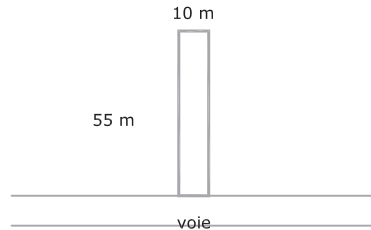
principes de règlement

- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6** : principe général de recul avec jardin sur rue
- **art. 7** : construction en ordre semi-discontinu [mitoyenneté autorisée sur rue, des deux côtés pour les terrains étroits et d'un seul côté pour les terrains plus larges] ; en arrière plan, construction en retrait des limites [sauf pour les annexes] et principe général de jardin en fond de parcelle
- **art. 9** : CES : 50%
- **art. 10** : hauteur maximum R+2 [Coteau], R+3 [Ferme et Fort], R+4 [frange parc]
- **art. 13** : CEV : sur La Ferme et Le Fort : 40% dont les 3/4 en pleine terre [terrains > 200 m²], 30% dont les 2/3 en pleine terre [terrains < 200 m²] ; sur le coteau, la frange du parc et Le Moulin Vert : 50% dont les 4/5 en pleine terre
- **art. 14** : COS : 0.80 porté à 1.00 pour les parcelles d'angle ; sur le coteau : 0.70 porté à 0.90 pour les parcelles d'angle
- mesures de préservation sur le secteur UC «moulin vert» [cité jardins]

1. le terrain

UCa parcelle type 1 :

10 x 55 = 550 m²
secteur du Coteau

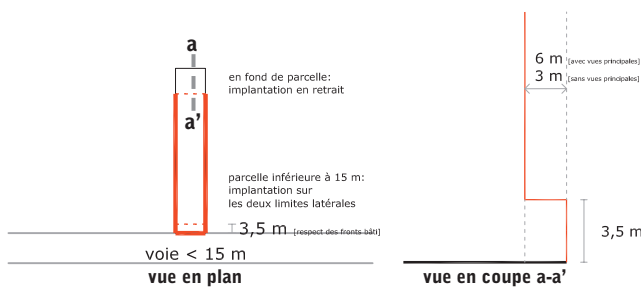


situation

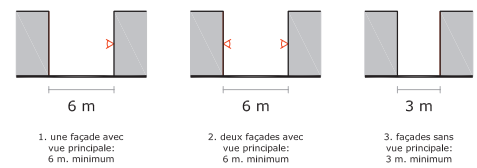


2. les règles

art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



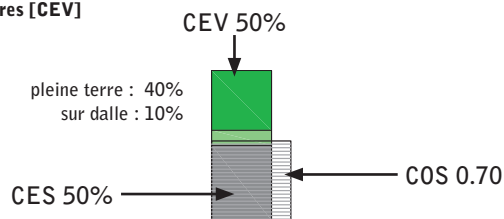
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



art. 9 : emprise au sol [CES]

art. 13 : espaces libres [CEV]

art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 550 m²

simulation n° 1

CES : 22%

emprise : 120 m²

COS : 0.70

SHON : 385 m²

hauteur : R+2

simulation n° 2

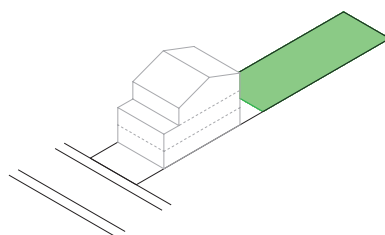
CES : 18%

emprise : 100 m²

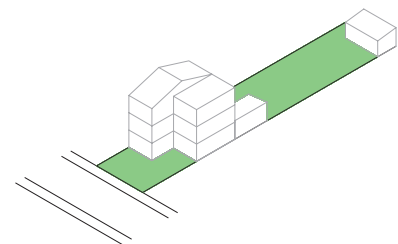
COS : 0.50

SHON : 275 m²

hauteur : R+1 / R+2



simulation n° 1

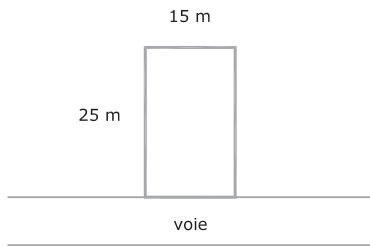


simulation n° 2

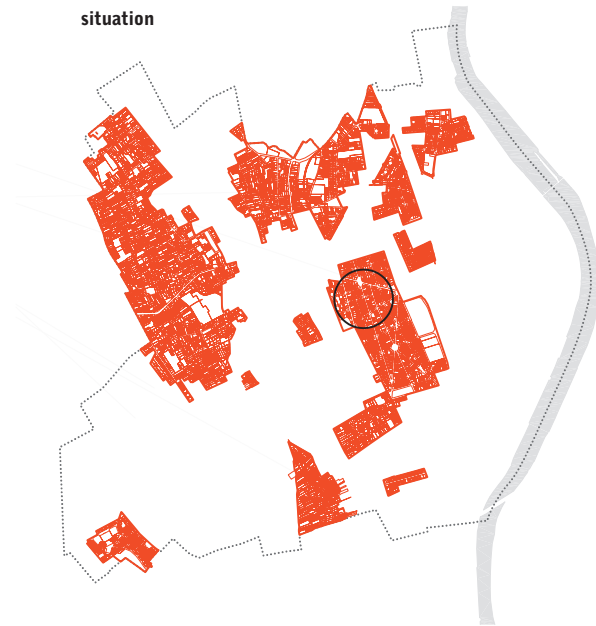
simulations zone UCa : type 1

1. le terrain

UCi parcelle type 2 :
 15 x 25 = 375 m²
 quartier de la Ferme

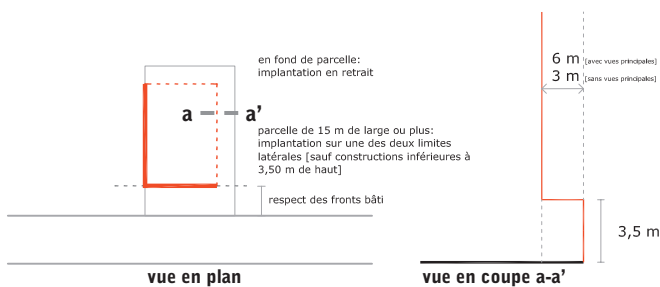


situation

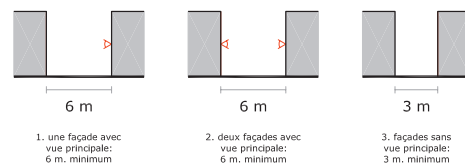


2. les règles

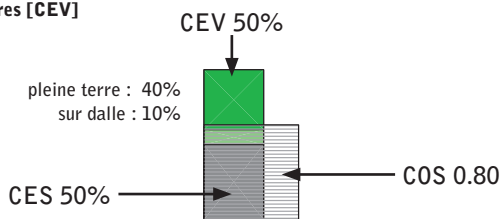
art. 6 : implantation par rapport aux voies
art. 7 : implantation par rapport aux limites



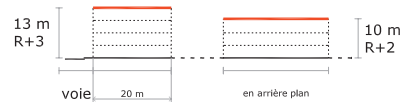
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



art. 9 : emprise au sol [CES]
art. 13 : espaces libres [CEV]
art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions

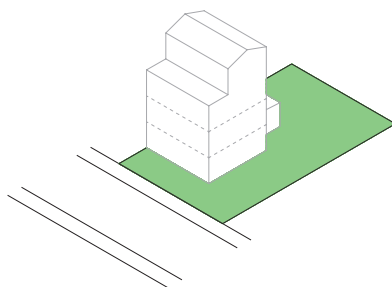


3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 375 m²

simulation

- CES : 23%
- emprise : 85 m²
- COS : 0.80
- SHON : 300 m²
- hauteur : R+3

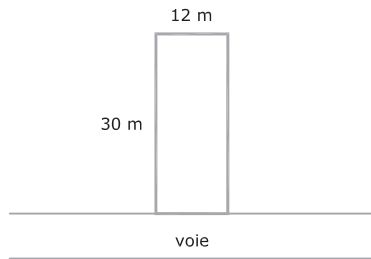


le COS ne permet pas d'atteindre l'emprise maximale autorisée

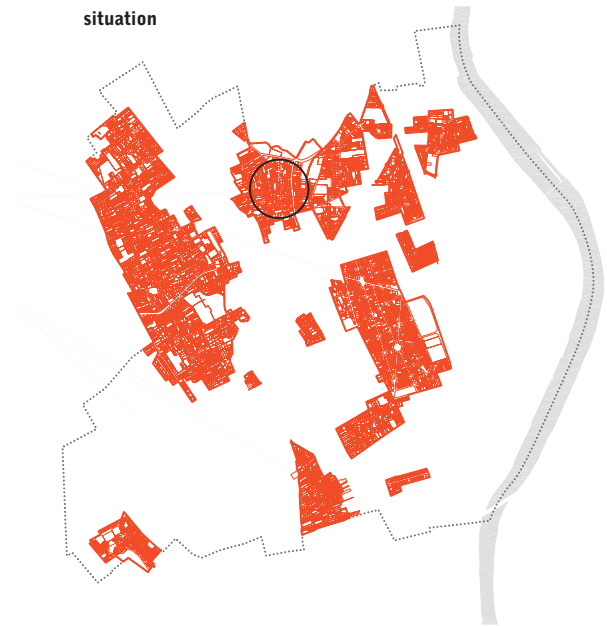
1. le terrain

UC parcelle type 3 :

12 x 30 = 360 m²
quartier du Fort



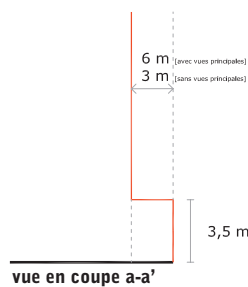
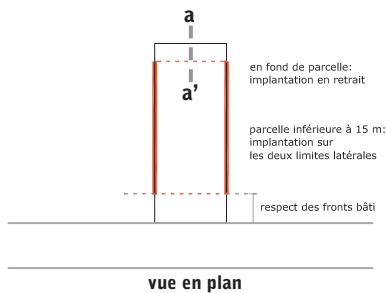
situation



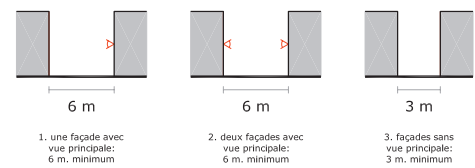
2. les règles

art. 6 : implantation par rapport aux voies

art. 7 : implantation par rapport aux limites



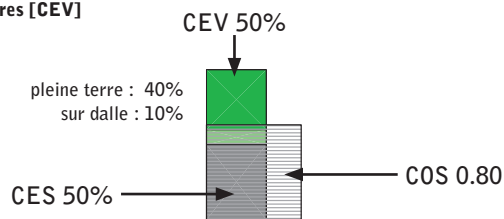
art. 8 : implantation par rapport aux constructions



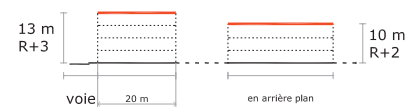
art. 9 : emprise au sol [CES]

art. 13 : espaces libres [CEV]

art. 14 : COS



art. 10 : hauteur maximale des constructions



3. simulation résultant de l'application des règles

terrain : 360 m²

simulation

CES : 32%

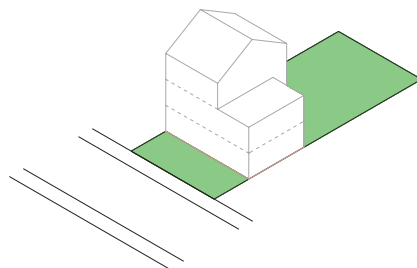
emprise : 115 m²

COS : 0.80

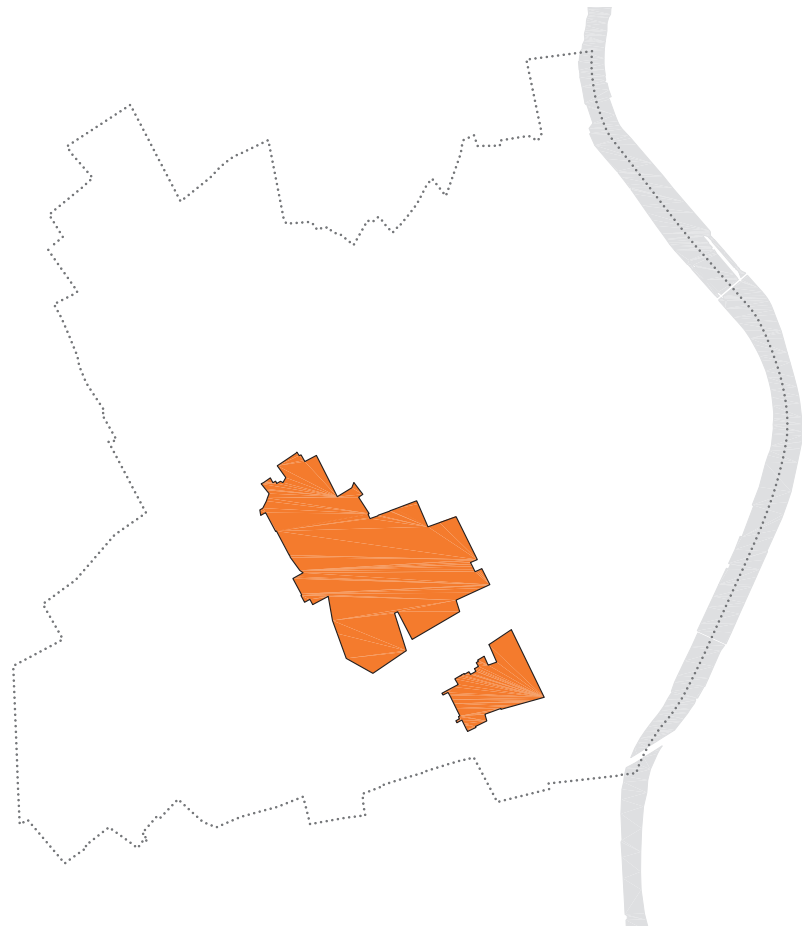
SHON : 288 m²

hauteur : R+2

le COS ne permet pas d'atteindre ni la hauteur ni l'emprise maximales autorisées



MARS 06



grands ensembles [84 ha]

 UD [grands ensembles]

art. 1 et 2 : vocation de la zone UD

- la zone UD reprend les contours de la zone RNU du POS de 1994 : grands ensembles d'habitat collectif [Balzac, grands-ensembles est et ouest]
- vocation principale d'habitat
- urbanisme arboré
- ouverture à la mixité

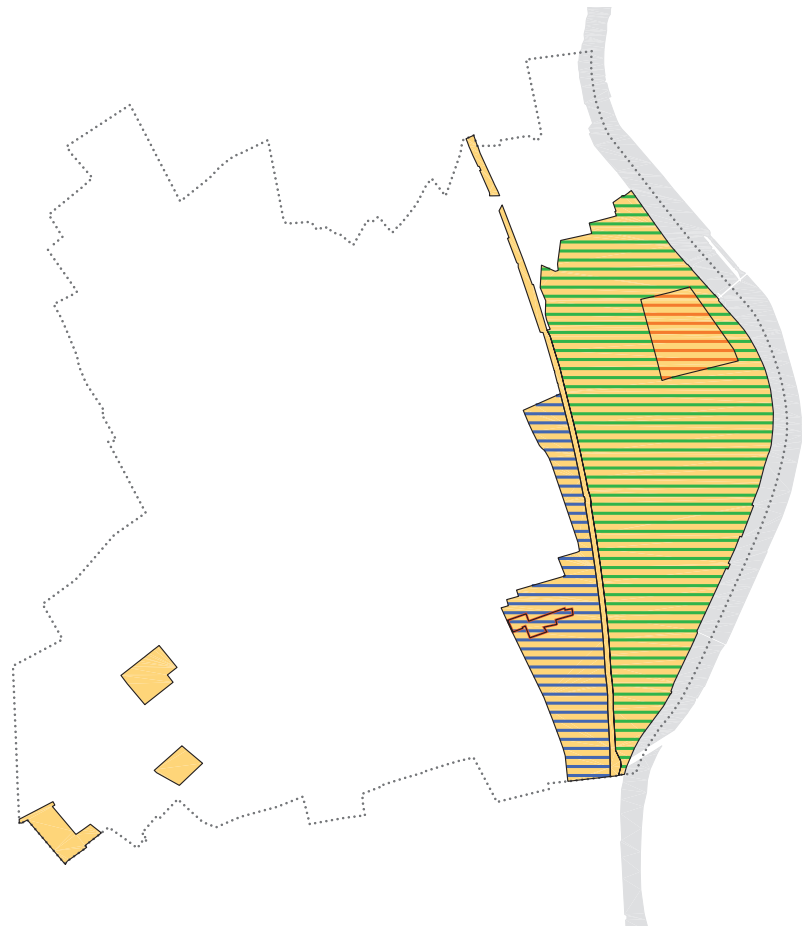
objectif

- permettre des évolutions très diverses sur ces quartiers [sous la forme de projets publics]
- valoriser les espaces verts des grands ensembles comme lien entre le coteau et la vallée de la Seine





principes de règlement

- règlement très souple, compte tenu de la maîtrise publique des projets sur ces quartiers
- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6, 7 et 8** : implantation libre ; espacement moins contraignant entre les bâtiments que les prospects imposés par le RNU et qui pénalisent les projets de requalification et de renouvellement des quartiers d'habitat collectif
- **art. 9 et 10** : emprise au sol et hauteur non réglementées pour permettre la diversification des formes urbaines
- **art. 13** : 30% d'espaces verts entièrement en pleine terre
- **art. 14** : pas de COS pour éviter de bloquer les projets de réhabilitation

zone UD 43



zone d'activités [277 ha]

-  UF
-  UFi - contrainte PPRI
-  UFbi [berges de seine]
-  UFci [commerces]

art. 1 et 2 : vocation de la zone UF

- recentrage sur la zone d'activités des bords de Seine et sites d'activités du plateau [les autres secteurs UF du POS de 94 sont réintégrés dans la zone mixte UB]
- vocation mixte industrie, activités, bureaux, laboratoires, commerce, artisanat, services avec une vocation commerciale plus affirmée en tête de pont du Port à l'Anglais

objectif

- favoriser l'émergence des pôles sur la zone d'activités
- contribuer à valorisation des berges de Seine [«îles d'activités»]


principes de règlement

- règlement peu contraignant pour favoriser le développement des entreprises
- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6 et 7** : implantation libre
- **art. 9** : CES : 80% porté à 90% pour l'amélioration des constructions existantes
- **art. 10** : hauteur maximum de 25 m [sauf pour les éléments techniques comme les cheminées]
- **art. 13** : 20% d'espaces verts dont la moitié en pleine terre [10% d'espaces verts pour l'amélioration des constructions existantes]
- **art. 14** : COS différencié par secteurs et par types d'activités, avec un maximum de 2.25

zone UF 44

MARS 06



 UN - cimetières, équipements des parcs [57 ha]

art. 1 et 2 : vocation de la zone UN

- grands équipements de faible densité dans un environnement arboré [Chérioux, centre psycho-thérapique]
- cette zone accueille également les cimetières


objectifs

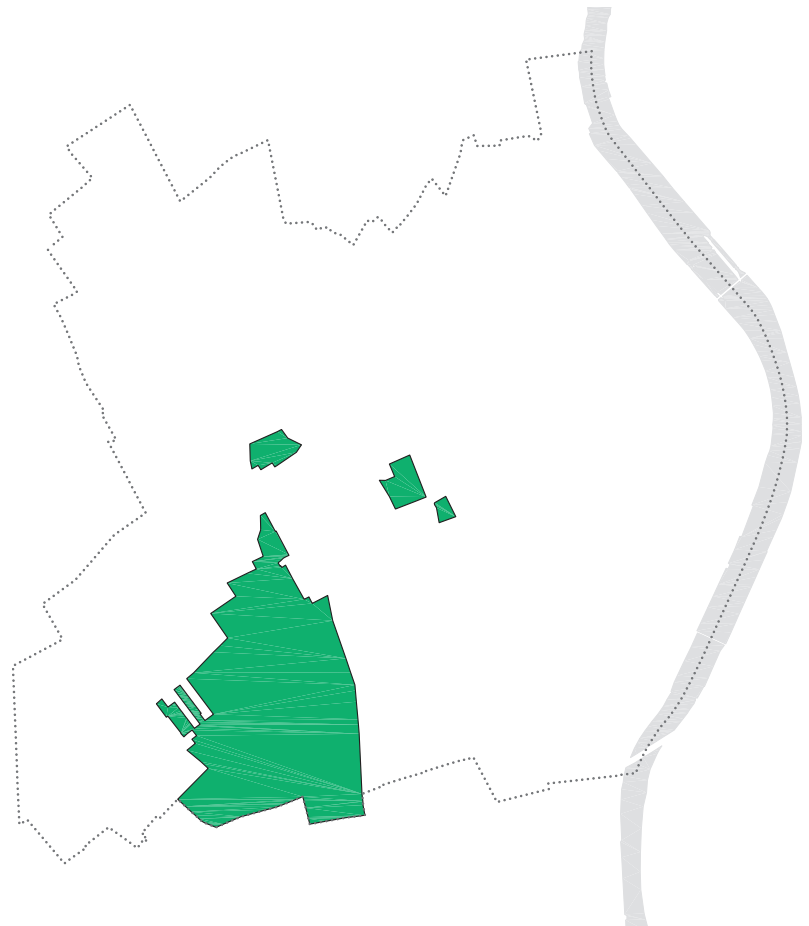
- pas d'évolution par rapport au POS de 1994 satisfaisant pour encadrer les évolutions sur cette zone

principes de règlement

- légère adaptation des règles du POS de 1994 :
- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6** : implantation libre, avec respect des fronts bâtis existants
- **art. 7** : prospect H=L [sauf adossement à un pigno] existant]
- **art. 9** : CES : 20%
- **art. 10** : pas de règle de hauteur
- **art. 13** : plantation des espaces libres
- **art. 14** : pas de COS



 N - parcs, jardin publics [108 ha]



art. 1 et 2 : vocation de la zone N

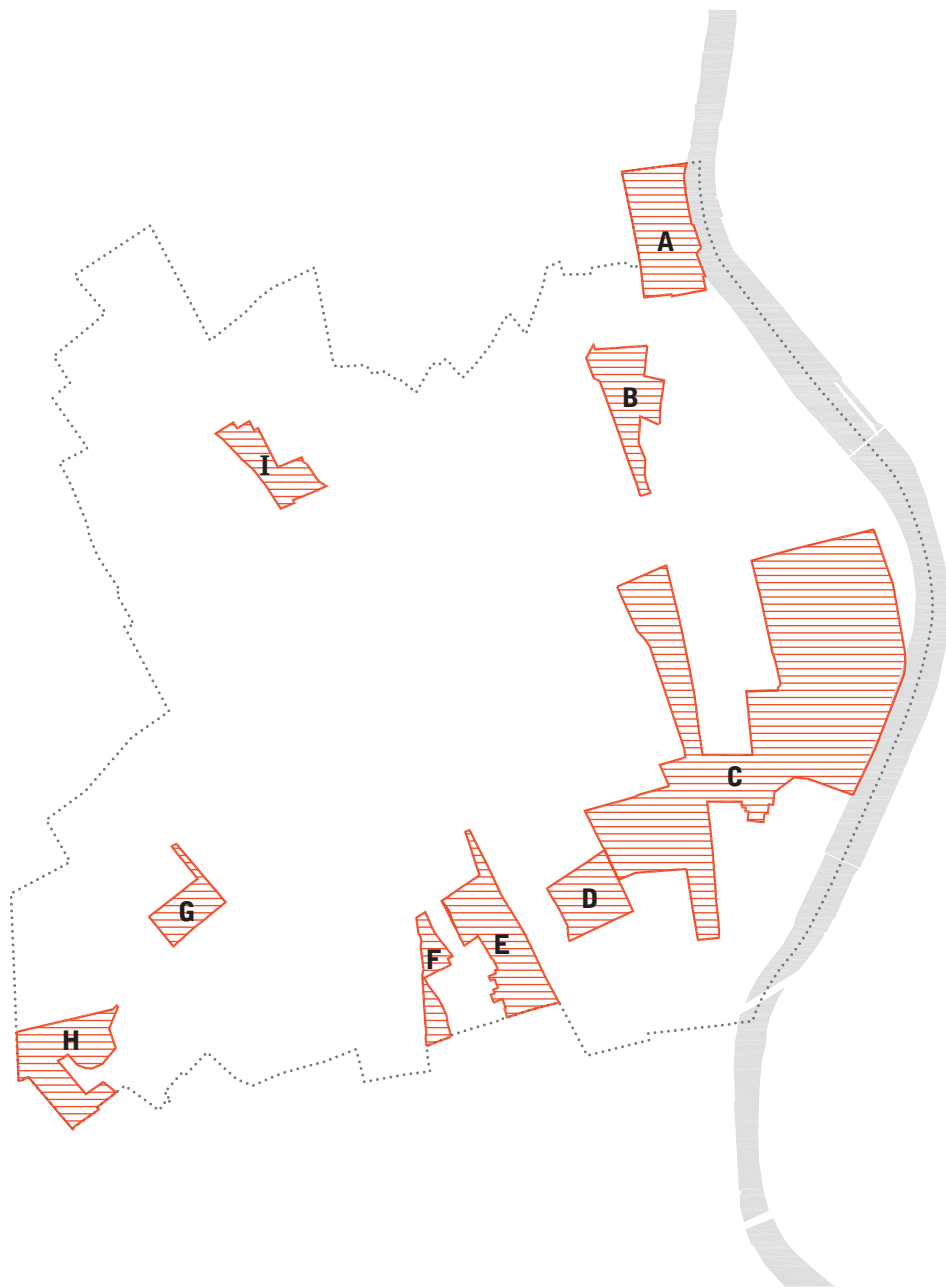
- parc des Lilas : vocation de loisirs et d'activités sportives de plein air ; cet espace peut accueillir des équipements liés à la vocation du parc [notamment la découverte de la nature] ; il accueille aussi des activités horticoles
- la zone N englobe aussi les parcs et jardins publics de Vitry

objectif

- accompagner l'aménagement du parc des Lilas et la valorisation de l'espace naturel
- peu d'évolution des règles

principes de règlement

- règlement souple mais limitant très fortement la constructibilité [les seules constructions nouvelles autorisées sont les équipements liés au parc, de faible hauteur]
- **art. 5** : pas de limitation pour la taille des terrains constructibles
- **art. 6** : implantation libre, avec respect des fronts bâtis existants
- **art. 7** : prospect H=L [sauf adossement à un pignon] existant]
- **art. 9** : emprise au sol non réglementée
- **art. 10** : hauteur maximum : 10 m
- **art. 13** : plantation des espaces libres
- **art. 14** : pas de COS [il s'agit de terrains publics sur lesquels les projets seront menés dans le cadre de l'aménagement du parc] ; l'amélioration des habitations existantes est autorisée mais très limitée [la construction existante et ses extensions éventuelles ne doivent pas excéder 120 m² shon au total]



 périmètres d'études

| | | |
|--------------|--------------------------------------|------------------|
| A | Port à l'Anglais | 15,30 ha |
| B | Gare | 9,60 ha |
| C | secteur Seine Ardoines | 79,00 ha |
| D | Balzac | 7,60 ha |
| E | RN 305 Rouget de l'Isle | 14,50 ha |
| F | frange Est du parc des Lilas | 4,40 ha |
| G | frange Ouest du parc des Lilas | 9,60 ha |
| H | entrée de ville RN 7 | 13,50 ha |
| I | RN 305 Stalingrad | 6,60 ha |
| TOTAL | | 160,10 ha |

3.6 LIMITATIONS À L'UTILISATION DES SOLS

ORGANISATION ET PORTÉE DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme poursuit un double objet :

- maîtriser l'évolution du bâti et les développements urbains tout en garantissant la préservation dans le temps des caractéristiques urbaines ;
- répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en oeuvre du projet de la commune retenu dans le PADD.

la portée du règlement d'urbanisme

Le règlement, dans sa forme littéraire et graphique, est la seule pièce du PLU opposable en termes de conformité aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser du sol.

L'article L 123-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat précise :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Toutefois, les « orientations particulières d'aménagement » définies dans le projet urbain de la commune en cohérence avec le PADD déterminent le parti d'aménagement retenu pour certains secteurs géographiquement délimités. Les travaux, constructions, opérations doivent être compatibles avec ces orientations.

Ainsi, les demandes d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites au regard d'une part, du règlement [en termes de conformité] et, d'autre part, des orientations particulières d'aménagement [en termes de compatibilité].

DISPOSITIONS REPORTÉES AU PLAN GRAPHIQUE DU PLU

emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, la commune fixe, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Le POS de 1994 comportait 12 emplacements réservés pour équipements publics ; après avoir fait le point sur ces emplacements réservés, la Ville les a mis à jour dans le PLU de 2005 par suppression ou maintien d'emplacements réservés existants et création de nouveaux emplacements réservés, en tenant compte :

- des projections du PLH et des programmes de constructions nouvelles sur les 10 ans à venir.
- des perspectives d'évolution scolaire.
- du diagnostic sur les équipements publics effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- des études urbaines en cours.
- des emprises et locaux appartenant à la Ville [et du redéploiement possible ou non à l'intérieur de ceux-ci] ; ont donc été exclus les services ou extensions d'équipements susceptibles de trouver une localisation à l'intérieur de propriétés appartenant d'ores et déjà à la ville et ne nécessitant pas de recourir à un emplacement réservé.

1. secteur RN 305-Nord [Est et Ouest de la commune] et Coteau-Malassis

Équipements scolaires tous niveaux

Les extensions possibles sur les sites existants [propriétés de la Ville] ou déjà programmés [école maternelle de 10 classes dans la ZAC Concorde Stalingrad] suffisent a-priori pour absorber les besoins supplémentaires des années à venir [+ 2 classes maternelles sur L.Michel, + 3 classes primaires sur M.Cachin].

Le terrain des Cléveaux appartenant à la Ville, à vocation d'espace et d'équipements publics, pourra permettre la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du Collège Perrin notamment [extension, piste d'athlétisme pour compenser sa perte suite à l'implantation de la nouvelle crèche rue Lagaisse].

Autre[s] équipement[s]

Une bibliothèque annexe dans ce secteur pourra être accueillie en pied d'immeuble dans une future construction [ou opération d'aménagement plus largement].

En ce qui concerne l'EHPAD [besoin + 6000 m² de foncier] sur le Coteau, la Semise [qui réalise une étude d'aménagement pour le compte de la Ville] propose 2 scénarios d'implantation sur des propriétés de la Ville ne nécessitant donc pas de recourir à un emplacement réservé.

Coteau-Malassis

Les principales propositions sur le secteur du Coteau-Malassis se situent au niveau de la trame verte et de l'aménagement des sentes. Elles sont abordées à travers 2 volets, à savoir les emplacements réservés pour voirie et les orientations d'aménagement du PLU qui feront l'objet d'un rapport particulier ultérieur.

Aucun emplacement réservé n'est donc à créer dans le secteur RN 305-Nord / Coteau-Malassis en dehors des voiries ou de ceux inscrits dans la ZAC Concorde Stalingrad et programmés depuis son origine.

2. secteur du Port à l'Anglais / Blanqui

Equipements scolaires tous niveaux

Il est rappelé que le point critique en terme d'effectif scolaire supplémentaire est atteint dans les projections du service de l'enseignement en 2009.

L'extension de 4 classes supplémentaires dans la maternelle E.Salmon pourra être réalisée in situ [programme de la ZAC du Port à l'Anglais].

L'école primaire Montesquieu [10 classes actuellement] nécessitera des classes supplémentaires pour faire face aux besoins scolaires à terme. Ces classes pourraient être réalisées en réaffectant et en rénovant divers locaux de l'ensemble Montesquieu [ancienne salle des fêtes, ancien collège...]. Le site Montesquieu apparaît donc suffisant pour répondre à la réalisation d'un nouveau programme primaire aux normes.

Le besoin d'un collège dans ce secteur semble être à l'ordre du jour et la réservation d'un espace suffisant de 10 000 m² à cet effet au PLU de 2005 l'est également. Le Conseil Général ne s'étant pas porté pas réservataire d'un tel emplacement dans l'échéance de l'arrêt du PLU, il a été opté pour la création d'un emplacement réservé pour équipement socio-éducatif au bénéfice de la Ville de Vitry-sur-Seine, qui mettrait à terme le terrain une fois acquis à la disposition du Conseil Général en cas de besoin. Cet emplacement réservé correspond au site de l'îlot dit « Comau Sciaky » le long de la rue Pasteur afin de permettre également une structuration de l'entrée de Ville et impacte :

- le terrain « Dumeste » partiellement [C n° 16 p] au 84 rue Pasteur.
- le terrain Comau Sciaky, [C n° 18p], partiellement au n° 88 rue Pasteur.
- le terrain C n° 11 pour 1 877 m² dans sa totalité à l'angle des rues Pasteur et du Port à l'Anglais.

Sur le secteur du Port à l'Anglais / Blanqui, le PLU retient donc un emplacement réservé de 10 000 m² pour équipement socio-éducatif sur l'îlot Comau-Sciaky.

3. secteur Sud Vitry [RN 305-Est et Ouest]

Au Pôle du 8 Mai, l'étude interne menée sur le complexe sportif d'équipements publics a mis en évidence le besoin d'un accès notamment de sécurité à l'Est des équipements sportifs sur la rue de Choisy impactant la parcelle CM n° 93 sise au n° 67 [station service et garage de réparation de véhicules]. Le PLU retient la création d'un emplacement réservé sur ce terrain.

L'étude urbaine conduite par la Semise pour le compte de la Ville sur l'ensemble du Sud de Vitry préconise 6 secteurs d'intervention. Le secteur n°2 portant sur le réaménagement des espaces publics en frange Est du Parc des Blondeaux montre notamment l'intérêt d'une trame verte [liaisons douces] reliant le Parc à la RN 305. Si cette trame verte peut être réalisée majoritairement sur des espaces publics, il n'en va pas de même en ce qui concerne le débouché de la coulée verte sur la RN 305 à l'angle de Commune de Paris sur la parcelle BU n°333 [station Esso]. Des constructions éventuelles sur cette propriété compromettraient toute perspective de cône de vue, de percée visuelle et de structuration d'un jardin et d'un cheminement vers le Parc des Lilas. C'est pourquoi le PLU retient un emplacement réservé sur la parcelle BU n°333 pour espace public de proximité.

Dans le même ordre d'idée, le secteur d'intervention n° 4 de l'étude urbaine précitée porte sur le renouvellement urbain du quartier Balzac. Si cette opération peut être menée en majorité sur des espaces maîtrisés par la Ville ou ses bailleurs, il n'en va pas de même en ce qui concerne l'aménagement d'un cheminement vers la RN 305 en prolongement de la rue Voltaire à l'Ouest, qui se situerait entre le collège J.Vallès et le groupe scolaire A.France. Cette « percée » contribuant au projet de désenclavement

du quartier Balzac nécessite la mise en place d'un emplacement réservé sur la propriété CF n°140 afin de conforter le projet de renouvellement urbain.

Sur le secteur Sud Vitry, le PLU retient donc la création de 3 emplacements réservés :

- sur la parcelle CM n° 93 au n° 67 de la rue de Choisy en vue de créer une entrée/sortie pour les équipements sportifs du 8 Mai.
- sur la parcelle BU n° 333 afin d'aménager un espace de proximité et une accessibilité vers le Parc des Lilas dans le cadre de la trame verte.
- sur la parcelle CF n° 140 afin de permettre le prolongement de la rue Voltaire à l'Ouest vers la RN 305 et ainsi le désenclavement du quartier Balzac dans la perspective de son renouvellement urbain [inscrit en orientation particulière d'aménagement].

4. secteur de la zone d'activités

L'état d'avancement des études urbaines sur la zone d'activités et les bords de Seine, ainsi que la perspective de renouvellement urbain à long terme du pôle des Ardoines ne permettent pas d'envisager à ce stade l'inscription d'emplacement[s] réservé[s] pour équipement[s] dans ce secteur, qui est en partie, par ailleurs, couvert par un périmètre d'étude L 111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les prémices de renouvellement de la zone d'activités et du pôle des Ardoines en particulier passant en premier lieu par l'aménagement et la requalification des voiries, seuls sont proposés et inscrits des emplacements réservés ou orientations d'aménagement pour voirie.

Le projet d'Institut des Biosciences nécessiterait un terrain d'accueil de 3 000 à 4 000 m². Dans la mesure où ce projet ne relève pas d'une maîtrise d'ouvrage de la Ville, le PLU ne retient pas d'emplacement réservé à cet effet.

Le PLU ne retient donc aucun emplacement réservé pour équipement public sur le secteur de la zone d'activités.

5. secteur du Plateau / Moulin Vert

L'emplacement réservé établi au bénéfice de la RATP, à sa demande, correspond au futur projet de complexe de remisage et de maintenance des tramways de la RN 7 sur une emprise de terrain de 25 810 m² impactant les parcelles BD n° 371, 375 et 379.

Le Centre de Loisirs, la Vigilante au Moulin de Vert, la Maison Sociale désaffectée... sont concernés par des évolutions souhaitables à terme en raison des projets d'aménagement sur cette entrée de ville [prolongement sur Vitry du principe d'aménagement de la place de Lattre de Tassigny de Chevilly et alignement de la rue de France notamment]. Ces équipements sociaux devraient retrouver sur place les locaux utiles à leurs activités dans le cadre des réaménagements et projets futurs.

Le besoin d'un nouveau foyer pour personnes âgées sur ce secteur a été mis en évidence et il conviendra donc de trouver une localisation. Son implantation pourra être réalisée dans le cadre d'une opération immobilière sans recours à la technique de l'emplacement réservé. Le site du Plateau-Moulin Vert est en effet couvert par deux périmètres d'étude qui permettent à la Ville d'avoir à terme une maîtrise foncière d'une part sur les franges Nord du Parc des Lilas [rive Nord de la rue P.Armangot] ainsi qu'aux abords des rues du Moulin Vert et de France d'autre part.

Une bibliothèque annexe de quartier pourra également trouver sa place en pied d'immeuble dans une opération d'aménagement futur.

Sur le secteur du Plateau / Moulin Vert, le PLU retient donc la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la RATP pour la réalisation du complexe de maintenance des tramways de la RN 7 sur une emprise de 25 810 m² impactant les parcelles BD n° 371, 375 et 379.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble des emplacements réservés pour équipements figure en annexe 0.1 du PLU ainsi que sur les documents graphiques 4.0 et 5.0].

Concernant les emplacements réservés pour voirie, le POS de 1994 en comportait un grand nombre et un travail de mise à jour a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLU de manière à n'y maintenir que les emplacements réservés strictement nécessaires :

- à l'amélioration qualitative des parcours dans la ville [développement de la trame verte dans le cadre de l'aménagement paysager du coteau et des liens avec le parc des Lilas notamment].
- à la mise en cohérence du statut des sols avec leur usage [portions de sentes du coteau à usage public encore intégrées à des parcelles privées].
- pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les services urbain et les secours [sentes du coteau].
- à la mise en œuvre des projets de transports publics en site propre [achèvement de l'élargissement de la RN 305 à 40 m et élargissement de la RN 7 à 40 m dans la perspective du tramway].
- à l'amélioration de la qualité des déplacements, de l'espace public et de la cohésion urbaine entre les différents quartiers de la commune [les principales opérations concernant l'élargissement à 20 m de la liaison principale entre le plateau et la RN 305 par les rues du Moulin Vert et Paul Armangot et prolongement de la rue Paul Armangot jusqu'à la rue Edouard Tremblay, l'élargissement à 16 m de la rue Lemerle Wetter, élargissement à 17 m de la rue Anselme Rondenay et de la rue du Bel Air, l'élargissement à 20 m de la rue des Fusillés, l'élargissement à 20 m de la rue du Président Salvador Allende et l'élargissement à 24 ou 32 m de certaines portions du quai Jules Guesde].

Cette réflexion a conduit à intégrer au PLU quelques élargissements et nouveaux tracés, toujours dans le respect d'une vision pragmatique et pondérée, adaptée aux gabarits actuels de voiries, largement réduits par rapport à ceux qui figuraient au POS de 1994 [passage d'une largeur minimum de 8 m à 3,50 m pour les sentes du coteau par exemple, introduction de la notion « d'alignement variable » qui permet de mieux tenir de la réalité du terrain et des usages de la voirie...].

Globalement, le PLU réduit l'impact des élargissements et créations de voirie, pas forcément en nombre, mais en gabarit. Un tableau récapitulatif de l'ensemble des emplacements réservés pour voirie figure en annexe 0.1 du PLU.

espaces boisés classés et espaces verts protégés

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Afin d'adopter un système de protection des espaces verts et paysagers à la fois plus souple que le régime des espaces boisés classés et plus attentif aux qualités intrinsèques de chaque espace vert, il a été créé une règle de fond spécifique dénommée « *Espace Vert Protégé* » [EVP].

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations qu'elles soient conservées ou remplacées.

Les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU :

- un EVP n° 1 est délimité sur une partie de la parcelle BD 117 ; sa délimitation a tenu compte d'une caractéristique de la propriété dénommée « *Cité du Moulin Vert* ».
- un EVP n° 2 est délimité sur une partie de la parcelle n° AT 106 [lycée privé Epin] pour tenir de la présence d'espaces verts sur ce terrain.
- un EVP n° 3 est délimité sur une partie des parcelles n° AT 12 et 62 [rue Lakanal], pour les mêmes raisons.

Les espaces boisés classés et les espaces verts protégés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone. Ils sont répertoriés en annexe du règlement, avec l'indication de leur superficie totale et, pour les EVP, de leur superficie réglementaire.

éléments de patrimoine à préserver

La commune de Vitry-sur-Seine est concernée par deux périmètres relatifs à la protection de Monuments Historiques situés sur son territoire :

- l'église Saint-Germain, classée sur la liste de 1862.
- l'ancien hôtel particulier situé 1 rue de Tremblay [façades et toitures], inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques du 10 février 1969].

Le territoire communal est également concerné par les périmètres de protection de Monuments historiques situés sur des communes voisines :

- sur la commune de Villejuif, la mire dite de Cassini, avenue de Paris, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques du 29 octobre 1928, et l'ancien Hôtel de la Capitainerie des Chasses [façades et toitures, passage cocher et escalier central] inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques du 17 septembre 1996.

– sur la commune d’Ivry-sur-Seine, l’hôpital Charles Foix, ancien Hospice des Incurables [chapelle, bâtiment de la lingerie, sol des cours intérieures, ainsi que les façades et toitures des bâtiments figurés au plan masse dressé en 1876], inscrit à l’inventaire des Monuments Historiques du 18 novembre 1997.

Ces périmètres sont reportés sur les plans de zonage, à titre indicatif, ainsi que sur le plan des servitudes d’utilité publiques annexé au règlement ; les effets de des servitudes de protection des Monuments Historiques figurent en annexe du règlement.

L'article 40 de la loi du 13 décembre 2000 dite SRU a rendu possible d'instaurer des périmètres de protection modifiés autour des Monuments Historiques à l'occasion de l'élaboration d'un PLU.

La ville de Vitry-sur-Seine s'est saisie de cette faculté permettant d'assurer une intervention plus fine des Architectes des Bâtiments de France en réservant la procédure d'avis conforme aux zones présentant un intérêt architectural et paysager.

L'avis ainsi émis voit son acuité et sa pertinence renforcées.

Par lettre du 5 août 2004, l'Architecte des Bâtiments de France a saisi le Maire de Vitry d'un plan comportant une proposition de périmètre de protection modifiée.

L'Architecte des Bâtiments de France y soulignait le souci d'une prise en compte de la co-visibilité réelle constatée sur le terrain et indiquait que la réduction importante du périmètre sur un plan spatial était due à la nature de l'environnement et au positionnement des Monuments Historiques au sein de celui-ci dans un but d'une plus grande cohérence par rapport au secteur concerné par les Monuments Historiques.

La ville de Vitry-sur-Seine a acquiescé et approuvé la démarche permettant une protection plus efficace du bâti avoisinant l'église Saint-Germain et l'ancien hôtel particulier situé 1 rue de Tremblay, par lettre du 13 décembre 2004.

C'est donc le périmètre de protection modifié autour de ces deux Monuments Historiques qui a été reporté sur les documents graphiques du PLU.

DÉLIMITATION DE PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION

L’approbation du PLU n’est pas une fin mais la transcription à une date donnée de certains partis d’aménagement communaux en prescriptions normatives. Vitry s’est toujours attaché à mener des études tendant à anticiper et encadrer le développement de la Ville au bénéfice des Vitriots. La complexité et la volatilité des conditions du développement durable supposent de pouvoir endiguer des opérations non souhaitables ou susceptibles de compromettre des projets d’ensemble d’intérêt général.

La Ville entend donc reprendre et actualiser la délimitation de périmètres de réflexion sur des sites présentant des enjeux urbains forts sans pouvoir faire encore l’objet de procédures plus directement opérationnelles, au travers de la faculté offerte par l’article L.111-10 du Code de l’urbanisme qui dispose :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil

municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

Il a été décidé de délimiter des périmètres d'études sur les sites suivants :

- secteur du Port à l'Anglais.
- secteur de la gare RER de Vitry.
- secteur Seine-Ardoines.
- quartier Balzac-Touraine-Marronniers.
- secteur RN 305-Sud [Rouget de l'Isle].
- frange Est du parc des Lilas.
- frange Ouest du parc des Lilas.
- entrée de ville RN 7.
- entrée de ville RN 305-Nord [Stalingrad].

Ces périmètres sont reportés sur le plan de synthèse du zonage, à titre indicatif, ainsi que sur le plan des limitations à l'utilisation du sol annexé au PLU, qui comporte en légende l'indication de leurs superficies.

04

incidences des orientations du PLU sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur

4.0 MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le projet de Vitry-sur-Seine, vise à faire évoluer la commune dans le sens d'un développement non seulement conscient des dimensions environnementales [qualités géographiques, paysagères et urbaines à valoriser, équilibres sociaux et démographiques à préserver ou à - re - trouver, risques naturels ou technologiques à maîtriser, enjeux du développement durable...] mais aussi qui s'appuie sur une nouvelle approche de l'environnement comme producteur de valeur ajoutée pour le développement urbain, notamment au regard de l'attractivité du cadre de vie et du cadre économique.

Les orientations du PLU résultent pour beaucoup d'entre elles de l'adaptation et de l'amélioration des dispositions du POS antérieur dans le sens :

- d'une meilleure prise en compte des spécificités géographiques, paysagères et urbaines des différents quartiers dans les modalités d'encadrement de leurs évolutions.
- d'une prise compte plus explicite, dans le PLU lui-même, des contraintes, des risques naturels, des risques technologiques et de leur incidence sur la capacité d'évolution des différents quartiers.
- de la valorisation du potentiel paysager et écologique de la commune d'une part, et des projets de développement des transports publics d'autre part, comme points d'appui pour la structuration du territoire communal.

Par ailleurs, le parti d'aménagement retenu à travers le PADD s'appuie très fortement sur le développement des transports publics, à la fois dans le but de valoriser l'accessibilité et l'attractivité du territoire communal, pour limiter les nuisances liées à la circulation, et pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air, conformément aux orientations du Plan de Déplacements Urbain de l'Ile-de-France.

Enfin, les orientations particulières d'aménagement définies dans le cadre du PLU mettent en avant trois projets majeurs de la commune, à travers lesquels la prise en compte de l'environnement se combine avec les objectifs de développement :

- la mise en œuvre de la trame verte sur la commune, qui favorisera les déplacements piétons ainsi que la constitution de couloirs écologiques entre le plateau, les coteaux et la Seine.
- l'arc_Sud, qui s'appuie très fortement sur une hypothèse de transport public, d'une part, et sur la valorisation de l'espace naturel sensible du parc des Lilas, d'autre part.
- la requalification de la rive de Seine, qui associe un objectif de développement économique dont les contenus sont notamment liés à des filières innovantes, respectueuses de l'environnementales [énergies renouvelables, recherche-développement dans le domaine des biotechnologies et des nanotechnologies...], avec un objectif de valorisation paysagère et environnementale des bords de Seine.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise en valeur de l'environnement, et à en expliciter les modalités de prise en compte par le document.

Les impacts du PLU sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre par le document pour les prendre en compte, sont évalués et présentés ci-après au regard de différentes thématiques.

4.1 MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

impacts sur la topographie et la géologie

Les dispositions du PLU limitent fortement les impacts sur la topographie et le géologie du territoire communal :

- les carrières sont interdites dans toutes les zones [article 1].
- les affouillements et exhaussement du sol sont limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber et polluer les sols et sous-sols [article 1].
- les règles d’assainissement imposent de quantifier, pour toute opération l’imperméabilisation, le ruissellement et le volume de rétention, sur la base d’une pluie décennale, de manière à limiter les volumes à transiter dans les réseaux et les volumes infiltrés.
- l’infiltration des eaux pluviales est interdite dans les zones d’anciennes carrières de gypse, et fortement limitée dans les zones d’anciennes carrières de calcaire, afin de ne pas compromettre la stabilité des sols.

impacts sur l’hydrologie

La protection des ressources en eau est prise en compte par :

- la collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales.
- l’obligation de prétraitement des eaux usées non domestiques et des eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places avant rejet dans le réseau public d’assainissement.
- la limitation des rejets, qui est assurée par l’obligation de quantifier, pour toute opération, l’imperméabilisation, le ruissellement et les volumes de rétention.

impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore

La refonte des articles 13 du règlement de chaque zone du PLU favorise la préservation et le développement des espaces verts :

- en maintenant la protection des espaces boisés sur les espaces boisés classés et en la renforçant par la définition d’espaces verts protégés.
- en augmentant sensiblement les coefficients d’espaces verts et en les complétant par l’obligation d’en réaliser une partie en pleine terre.
- en mettant en place de nouvelles dispositions concernant la mise en œuvre des plantations requises.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la trame verte, qui fait l’objet d’une orientation particulière d’aménagement, et l’affirmation du projet parc des Lilas sur l’ENS, favorisent le développement de couloirs écologiques qui participent de la protection de la faune et de la flore.

Enfin, les bords de Seine, tout étant identifiés comme espace de développement économique, font l’objet de mesures particulières visant à la valorisation paysagère et environnementale de la zone d’activités :

- mise en place d’un secteur spécifique UFbi renvoyant à des règles spécifiques d’aménagement des espaces libres et des espaces verts.
- orientation particulière d’aménagement définie pour la rive de Seine.

– affirmation par le PADD d'un projet de requalification de la zone d'activités vers des contenus économiques respectueux de l'environnement et vers un cadre paysager valorisant la présence du fleuve par le traitement de ses berges.

4.2 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

impacts sur la qualité de l'air

Les principales sources de pollution de l'air à Vitry sont identifiées comme provenant du trafic automobile. Au regard de cette problématique, le PLU affirme la volonté fortement portée par la Ville :

- d'un développement important du maillage de transports publics, notamment pour limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements domiciles-travail depuis et vers Vitry, et pour améliorer les rabattements des gares RER et les stations de métro sur la commune et à ses abords immédiats.
- du développement des modes de déplacements doux [piétons et vélos] par la mise en place de la trame verte [orientation particulière d'aménagement] et par le développement du réseau cyclable, de manière à favoriser la limitation de l'usage de l'automobile pour les trajets courts.

Le développement des déplacements cyclistes est également favorisé par la mise en place de l'obligation de créer des places de stationnement pour les vélos dans le cadre des opérations de construction neuve d'habitat collectif.

Ces mesures s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre des principes du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France, qui renvoie à l'échelle la plus pertinente pour traiter des question de déplacement dans l'agglomération parisienne, et suppose que les actions de développement des transports publics soutenues et revendiquées par la Ville de Vitry-sur-Seine soient suivies d'effet dans le cadre partenarial des instances de planification et de décision concernées [Schéma Directeur de l'Ile-de-France, STIF, RATP...].

collecte et tri des déchets

La Ville de Vitry-sur-Seine a mis en place la collecte sélective des déchets ménagers ; une réflexion est cours sur le développement du tri sélectif par le captage de nouveaux gisements de déchets recyclables.

Des prescriptions concernant l'aménagement des locaux poubelles sont annexées au PLU.

Le volume de déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement en lien avec le développement de l'habitat et de l'activité économique recherché par le *projet de vie / projet de ville* tel qu'il s'exprime à travers le PLU.

Cette augmentation sera absorbée sans difficultés dans le cadre du dispositif actuel, à savoir le contrat qui lie la Ville au SYCTOM pour le traitement et la valorisation des déchets collectés.

assainissement

Les règles définies dans le PLU [article 4 et article 13] accompagnent le programme de développement et d'amélioration du réseau communal d'assainissement, pour assurer son bon fonctionnement dans le

cadre des objectifs de développement de l'activité économique, de l'habitat et des équipements poursuivis par la commune :

- limitation de l'imperméabilisation des sols par la mise en place de coefficients d'espaces verts en pleine terre.
- subordination de la constructibilité d'un terrain à sa desserte par un réseau d'assainissement.
- obligation de collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales.
- obligation de prétraitement des eaux usées non domestiques et des eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- obligation de quantifier, pour toute opération, l'imperméabilisation, le ruissellement et le volume de rétention, sur la base d'une pluie décennale, de manière à limiter les volumes à transiter dans les réseaux et les volumes infiltrés.
- la limitation des rejets, qui est assurée par l'obligation de quantifier, pour toute opération, l'imperméabilisation, le ruissellement et les volumes de rétention.

prise en compte des risques et des nuisances

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre [voies SNCF, routes nationales et départementales] sont prises en compte en annexe du règlement.

Le rééquilibrage du partage de la voirie dans le cadre du projet d'aménagement de la RN 305 en boulevard urbain accompagnant la mise en place du tramway, ainsi que la constitution d'un front bâti le long de cet axe, contribueront à réduire les nuisances sonores qui y sont liées.

Les risques technologiques et naturels sont également pris en compte par le PLU à plusieurs niveaux.

Concernant les risques technologiques, outre la reprise en annexe des arrêtés préfectoraux portant réglementation d'installations classées pour la protection de l'environnement attachées aux sites BP, Sanofi/Aventis et STEF, le titre 4 du règlement porte spécifiquement sur les zones de protection ZPr et ZPe reportées sur un document graphique spécifique.

Concernant le risque d'inondation, le zonage et l'ensemble des dispositions normatives du PLU sont cohérents avec ceux attachées au règlement du PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne.

Outre l'annexion au règlement du PPRI en vigueur, ce risque est identifié par un indice particulier affectant les zones concernées et explicitement mentionné dans le règlement applicable à ces zones. Tout aménagement est donc étudié en fonction de ses répercussions sur la sécurité des personnes et de biens, et sur les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

C'est le cas, par exemple, pour la ZAC du Port à l'Anglais où le terrain supportant l'espace public et les constructions est en surélévation.

D'autre part le choix d'avoir maintenu une vocation exclusive d'activités sur les territoires en bordure de Seine au sud de la ZAC Port à l'Anglais relève également de la perception de ce risque : l'impact d'une crue est en effet socialement moins lourd quand il s'agit d'évacuer des activités plutôt que des logements.

Dans le cadre des études menées en partenariat avec l'Association Seine Amont Développement sur l'aménagement des berges de Seine, une étude a été confiée à une équipe de paysagistes. Les préconisations contenues dans ces travaux guideront les options d'aménagement d'espaces publics, notamment dans les perspectives opérationnelles autour des Ardoines. On pourrait imaginer la création de noues, de bassins de rétention, la surélévation de certains bâtiments, la création éventuelle de darses...

Tout cela peut répondre également à cette contrainte forte du secteur qu'est le risque de crue par débordement de la Seine.

Par ailleurs, la ville de Vitry a élaboré dès Mai 1998, un DICRIM [Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs], qui a pour but d'informer les habitants des risques auxquels ils peuvent être soumis, ainsi que des mesures de prévention et de sauvegarde qui sont mises en œuvre par les différents intervenants.

Enfin, la Ville est en cours d'élaboration de son Plan Communal de Sauvegarde, rendu obligatoire par la Loi du 13 Août 2004 de modernisation de la Sécurité Civile, qui oblige les communes dotées d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou compris dans le champ d'application d'un Plan Particulier d'Intervention, à se doter d'un Plan de Sauvegarde.

Celui ci définit l'organisation prévue par la commune pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population, au regard des risques connus, complétant ainsi les Plans ORSEC de protection générale des populations.

Ce Plan de Sauvegarde devra être finalisé pour Septembre 2007.

A Vitry, il a été proposé que les Comités de pilotage et groupes de travail techniques internes se penchent en premier lieu sur le risque inondation par débordement de la Seine.

4.3 MILIEU HUMAIN

impacts sur l'économie et l'emploi

La requalification et le développement de la zone d'activités des bords de Seine, le renouvellement des franges de la RN 305, le développement de l'entrée de ville RN 7... sont des éléments essentiels du PADD de Vitry-sur-Seine, qui expriment la priorité donnée par la Ville au développement économique et de l'emploi dans son projet.

Les périmètres de réflexion définis dans le cadre du PLU permettront d'approfondir les études urbaines en cours, notamment sur le pôle Seine-Ardoines et le secteur Blanqui qui sont des secteurs stratégiques de développement de l'activité économique, pour permettre l'engagement d'opérations d'aménagement.

A plus court terme, la poursuite du développement de la ZAC Bel Air et de la ZAC Concorde-Stalingrad, ainsi que les opérations d'aménagement envisagées par la commune à moyen terme [notamment sur le secteur RN 305-Sud] vont fortement contribuer au développement et à la diversification de l'activité économique à Vitry, ainsi qu'au développement de l'emploi.

impacts sur l'habitat

L'autre priorité du projet de Vitry porte sur le développement de l'habitat, la diversification de l'offre en logement pour mieux répondre aux besoins identifiés, et sur la requalification de l'habitat existant dans les grands ensembles et dans les quartiers anciens.

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par :

– la mise en place de périmètres de réflexion sur certains secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes d'habitat [secteur RN 305-Sud, sur lequel est également définie une orientation particulière d'aménagement, partie ouest du pôle Seine-Ardoines, frange Est du parc des Lilas, une partie de l'entrée de ville RN 7, secteur de la gare RER de Vitry, secteur Blanqui].

- l'intégration des ZAC Concorde-Stalingrad et Port à l'Anglais, pour permettre leur achèvement qui comporte une part importante de programmation d'habitat.
- la définition de la zone UD qui permet, mieux que le RNU qu'appliquait auparavant sur les grands ensemble, l'évolution et la requalification des grands quartiers d'habitat collectif.
- l'identification comme orientation particulière d'aménagement du projet de renouvellement urbain et de requalification du quartier Balzac-Touraine-Marronniers.
- l'intégration de l'ancienne zone NA du Coteau à la zone UC, dont les règles vont permettre d'y développer une opération comportant une part importante de logements individuels et petits collectifs intégrés à leur environnement.

impacts sur les équipements

Le PADD affirme l'objectif de la Ville de « maintenir et développer des services et des équipements publics de qualité, au plus près des usagers ». Le PLU intègre cet objectif sous deux formes :

- il met en place des emplacements réservés destinés à permettre la création des équipements publics d'ores et déjà programmés.
- il exonère les équipements publics de certaines règles du PLU, de manière à rendre possible les évolutions et améliorations nécessaires pour ces équipements.

4.4 CADRE DE VIE

impacts sur les circulations et les déplacements

L'objectif de développement de l'activité économique, de l'emploi et de l'habitat à Vitry ne pourra être atteint sans s'accompagner d'une augmentation des déplacements de toute nature sur, depuis et vers la commune.

Les secteurs identifiés pour accueillir ce développement sont tous déjà bien desservis par le maillage routier, puisqu'il s'agit principalement des entrées de ville [RN 7, RN 305, quai de Seine], de la zone d'activités des bords de Seine et des abords de la RN 305.

Le PLU ne vise donc pas à développer le réseau viaire [à l'exception de quelques voies de desserte locale destinées à améliorer l'accessibilité de certains quartiers d'habitat pour les riverains, les services et les secours], afin de contenir la part de l'automobile dans l'augmentation des déplacements.

Cela s'exprime notamment dans le PLU par le recalibrage [dans le sens d'une diminution] des emprises réservées pour voirie qui figuraient au POS de 1994.

En revanche, le parti pris du *projet de vie / projet de ville*, fortement affirmé par les différents documents qui composent le PLU, consiste à revendiquer et à rendre possible le développement des transports publics, pour favoriser leur utilisation.

Cet aspect du projet de la Ville est complété, sur le territoire même de Vitry, par la définition, dans le PADD et les orientations particulières d'aménagement, d'une trame verte visant en autres à assurer une meilleure continuité, un meilleur confort d'usage et une meilleure sécurité pour les déplacements « doux ».

Ces mesures, qui renvoient pour large part à des actions d'aménagement de l'espace public, visent à rendre les déplacements piétons / vélos plus attractifs afin d'augmenter leur part dans la structure des déplacements, notamment en ce qui concerne les trajets brefs à l'intérieur de la commune et les rabattements sur les pôles d'attraction [gares, stations de métro, équipements publics].

Elles sont accompagnées par l'obligation de réaliser des places de stationnement pour vélos dans les opérations d'habitat collectif.

impacts sur la sécurité

Les risques technologiques sont pris en compte dans le PLU par la limitation de la création d'installations classées [article 2] et par l'affichage d'une revendication du départ des installations de BP-France [PADD] dont les zones de protection touchent des secteurs de développement futur.

Les risques naturels sont également pris en compte :

- par les règles d'assainissement qui limitent ou interdisent, selon les cas, l'infiltration sur les secteurs d'anciennes carrières, et qui visent à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement urbain [mise en place d'une obligation de préserver une part des espaces extérieurs en pleine terre dans le cadre de l'article 13 notamment].
- par l'annexion au règlement du PPRI en vigueur, et par l'identification des secteurs concernés par le risque d'inondation au moyen d'un indice particulier [plan de zonage] renvoyant à la mention explicite de ce risque dans le règlement.

Enfin, les orientations sous-tendues par le projet de la Ville concernant l'aménagement de l'espace public visent à mieux équilibrer le partage de la voirie entre les différents modes de déplacements, ce qui contribuera à assurer une meilleure sécurité des déplacements, notamment pour les piétons et les vélos :

- principe de mise en œuvre de la trame verte, comprenant la mise en continuité du réseau de déplacements piétons, l'amélioration du confort et de la sécurité de ce réseau [OPA] et la diminution des emprises réservées pour voirie.
- projet d'aménagement de la RN 305 en boulevard urbain [PADD].

impacts sur la qualité des paysages

Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- système d'indices permettant de moduler certaines règles [emprise au sol, espaces verts, hauteur...] à l'intérieur d'une même zone pour tenir des spécificités géographiques et paysagères des différents secteurs qui la composent [par exemple, le secteur UCa pour les quartiers du coteau, ou le secteur UBa pour la frange Ouest du parc des Lilas].
- règles de hauteur différenciées en fonction de la nature des voies [hauteur maximale autorisée plus importante sur les voies principales que sur les voies secondaires].
- dans la zone UB, préservation des cœurs d'îlots par des règles de hauteurs dégressives assurant l'articulation entre l'urbanisation plus haute sur les voies principales et le tissu moins dense situé en arrière plan.

- mise en place d’une obligation de préserver une partie d’espaces verts en pleine terre, accompagnée de prescriptions plus précises concernant la mise en œuvre des plantations requises par le règlement.
- maintien et extension de la protection des principaux espaces verts de la commune sous la forme d’espaces boisés classés ou d’espaces verts protégés.
- prise en compte du projet d’aménagement du parc des Lilas par la zone N correspondant à la partie du plateau classée en espace naturel sensible.

L’objectif de mise en valeur des bords de Seine se traduit par :

- la mise en place d’un secteur spécifique de la zone d’activités [UFbi], sur lequel des règles spécifiques concernant les espaces verts doivent être respectées.
- la définition d’une orientation particulière d’aménagement pour la rive de Seine.
- l’intégration de l’objectif de mise en valeur des berges à l’orientation particulière d’aménagement concernant la trame verte.
- le principe de développement de la zone d’activités des bords de Seine sous la forme « d’îles d’activités », défini par le PADD.

Le développement des espaces verts sur la commune est prévu par la mise en place d’emplacements réservés pour l’extension ou la création de parcs ou de jardins publics.

La mise en valeur de la topographie, qui participe fortement de l’identité paysagère de Vitry, est assurée par la définition de points de vues depuis le coteau et le plateau vers la vallée de la Seine, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame verte [orientations particulières d’aménagement].

4.5 ENTRÉES DE VILLE

La requalification des entrées de ville fait l’objet d’une attention particulière dans le PLU, en lien avec les projets de développement des transports publics :

- remaniement complet de la zone UB et de son règlement pour structurer, valoriser les entrées de ville et permettre leur développement dans le respect des principes du *projet de vie / projet de ville* de Vitry-sur-Seine.
- définition de périmètres de réflexion sur les entrées de ville Port à l’Anglais, RN 305-Nord et RN 305-Sud et RN 7.
- orientations particulières d’aménagement sur l’entrée de ville RN 305-Sud, dans la perspective d’une opération d’aménagement sur la rive Est de cette voie.
- projet d’aménagement de la RN 305 en boulevard urbain [PADD].
- objectif de valorisation paysagère et environnementale des berges de Seine.