

Département du Val de Marne

COMMUNE DE VITRY

Enquête publique préalable à
la modification du Plan local d'urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur
Enquête publique du 2 décembre au 22 décembre 2022

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

Sommaire

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
1-1 GENERALITES	4
1-2 OBJET DE L'ENQUETE	4
1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	6
1-4 DECISIONS DE L'ORGANISME ORGANISATEUR	7
1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7
1-6 MODALITES DE L'ENQUETE	7
1-7 PUBLICITE COMMUNICATION	8
1-7-1 Affichage administratif	8
1-7-2 PRESSE	8
1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS	8
1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	8
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE	9
2-2 REUNION PUBLIQUE	9
2-3 PERMANENCES	9
2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS	9
3-OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
4-EXAMEN DE LA PROCEDURE	9
5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	10
5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	10
5-1-1 La notE de présentation	10
5-1-3 Note d'evolution du PLU	10
5-1-4 Projet de plan de zonage Projet de plan du patrimoine bâti	21
5-1-5 Tableau des évolutions des OAP	21
5-1-6 Tableau des évolutions et justifications des choix	24
5-1-7 Tableau des évolutions des Servitudes d'utilité publique (SUP) et plan	26
5-1-8 Autoévaluation environnementale	26
5-2 AVIS DE LA MRAE	29
5-3 LISTE DES PPA ET AVIS	29
5-4 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	30
6-ANALYSE DES OBSERVATIONS	30
6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	30
6-2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS	31
6-3 THEME PLAN DE ZONAGE	31

6-4 THEME REGLEMENT	34
6-5 THEME ENVIRONNEMENT.....	36
6-6 THEME CIRCULATION	37
6-4 AVIS DES PPA ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	39
6-4-1. Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne	39
6-4-2 Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94)	39
6-4-3 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France.....	40
6-5 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	43
7-CONCLUSION GENERALE	43
AVIS MOTIVE.....	93
1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	93
2- EXPRESSION DU PUBLIC	93
3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL.....	94
4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS.....	95
5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES.....	97

ANNEXES

- 1- Certificat de publicité et d'affichage
- 2- Procès-verbal de synthèse des observations du public et du commissaire enquêteur
- 3- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de Synthèse

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 GENERALITES

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Vitry-sur-Seine au SUD EST de PARIS est à 4km de Paris. Elle est la plus grande commune du Val-de-Marne par sa superficie (11,67 km²) et la première par son nombre d'habitants devant Créteil. Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre regroupant 24 communes avec environ 730 000 habitants.

L'EPT, organisateur de l'enquête, a la maîtrise du PLU de la Commune, mais à titre de transition, la commune a instruit directement cette modification. La modification sera approuvée après l'enquête publique par le conseil territorial de l'EPT.

VITRY est une commune de 95 510 habitants (2019)

Elle appartient à l'arrondissement de Créteil.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VITRY (approuvé le 15/12/2020 et modifié le 5/04/2022).

L'arrêté n°A2022_776 en date du 31 octobre 2022 signé par le président du l'EPT Grand Orly Seine Bièvre fixe les modalités de l'enquête publique.

L'objet de la présente modification du PLU est motivé par les besoins d'intérêt général énoncés ci-après.

- Actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les limites de zone dédiées au projet de renouvellement urbain du Cœur de Ville au vu de l'état d'avancement et des périmètres opérationnels qui se dessinent pour cette opération, notamment:

- dans le quartier de la dalle Robespierre et du square de l'Horloge, où il convient de trouver une expression et un zonage plus adaptés à la pérennité de bâtiments non affectés par l'opération de renouvellement urbain.

- dans le quartier du 8 mai 1945, qui ne porte plus de caractère opérationnel et nécessite d'ajuster l'OAP et le règlement graphique (zonage)

- Préciser l'OAP des Ardoines qui concerne la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Seine Gare Vitry afin de mettre en cohérence le projet d'ensemble concernant cette opération d'aménagement échelonnée dans le temps, à travers le renforcement d'activités économiques existantes (dans la halle Ponticelli) et la création à terme de 192 logements, dont 49 logements locatifs sociaux, à proximité de la Seine.

- Renforcer le rôle majeur multimodal de la rue du Bel Air en portant un principe d'élargissement au moins à 25 m au lieu de 17 m, élargissement nécessaire à l'opération des Ardoines afin de permettre de meilleures circulations douces et motorisées, et d'être support d'une trame verte. De plus, il s'agit d'anticiper dans ce futur secteur résidentiel le besoin de commerces en autorisant des commerces (zone UFc) au 49-61 rue Geffroy susceptible de permettre la relocalisation d'un primeur.

- Actualiser le zonage d'une parcelle située au 3 rue Jules Ferry pour garantir la mise en œuvre à cette adresse d'une opération de restauration immobilière (ORI) déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 octobre 2019.

- Maitriser le rythme d'évolution des ilots urbains susceptibles de muter sur l'avenue Rouget de Lisle, l'axe structurant de Vitry-sur-Seine, au vu des enjeux d'équilibre énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU. En effet, l'enjeu d'équilibre entre la production de logements et les besoins d'équipements publics, l'enjeu de transition entre les formes bâties conjuguant apaisement et animation, réhabilitations et constructions neuves, et l'enjeu de qualité des espaces publics et des paysages doivent être mieux pris en compte aux abords de la ZAC Rouget de Lisle. Par conséquent, il est proposé de préciser l'orientation d'aménagement et de programmation des franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle. Il s'agit de préciser l'enjeu de composition de l'espace public à l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget-de-Lisle. En outre, il est proposé une **servitude d'attente de projet** dans des ilots situés en frange de la ZAC Rouget-de-Lisle (rive ouest). En parallèle, il est proposé une évolution du zonage préservant mieux les pavillons de la rive ouest de la rue Coquelin (**passage en zone UC au lieu de UB**). En outre, il est proposé de retirer l'emplacement réservé sur le 101 bis avenue Rouget de Lisle puisque l'équipement public qui y était dédié ne s'avère plus indispensable à l'issue du périmètre opérationnel en NPRU. Enfin, une évolution de la règle de retrait en limite latérale en zone UB est proposée afin d'inciter les promoteurs à la réalisation de façades latérales plus qualitatives avec baies systématiques.

- Ajuster le sous-zonage UCf d'une unité foncière sise voie Rubens dédié à une activité économique. Cet ajustement consiste à mieux configurer, sans l'augmenter, la géométrie de cette unité foncière afin de pérenniser l'activité existante (une dizaine d'emplois de menuiserie) tout en évitant des circulations inadaptées de véhicules du côté de la voie des Blondeaux.

- Compléter les règles permettant de satisfaire aux objectifs d'agriculture urbaine. Il est proposé de rendre possible des serres de culture au sol et en toiture terrasse et des abris pour animaux dans des quartiers résidentiels constitués d'immeubles et les zones d'activités économiques.

- Mieux adapter les dispositions relatives aux constructions existantes afin de permettre les projets d'extension dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux grands objectifs réglementaires énoncés dans le PLU, comme indiqué ci-après dans le détail. Par l'inscription dans les dispositions générales du règlement de la notion de « non aggravation » des règles issues du nouveau PLU, des travaux d'extension pourront être admis. L'adoption explicite de cette notion, issue de la jurisprudence Sekler du Conseil d'Etat, permettra une meilleure lisibilité et compréhension par le public pour ces projets d'adaptation de l'existant régulièrement édifié mais devenu non conforme depuis le PLU révisé. En cas de création de logement supplémentaire issu de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement ou extension sur de telles constructions existantes, le règlement précisera que des places de stationnement supplémentaires continueront à être exigées de façon à ne pas aggraver la pression du stationnement sur les voies publiques.

- Actualiser la liste du patrimoine végétal et la liste du patrimoine bâti d'intérêt local en ajoutant, au vu de la suggestion de l'Etat, l'église située 95 rue Armangot au titre de son architecture minimaliste. De plus, cette actualisation est l'occasion de supprimer le périmètre de la servitude issue des deux monuments historiques du nord et du centre de Villejuif au vu du périmètre de cette servitude déjà réduit à Villejuif et au vu de l'absence avérée de co-visibilité de ce monument sur les parcelles concernées de Vitry-sur-Seine. Par ailleurs, la fiche concernant la place de la Heunière et la fiche concernant le jardin du 82 avenue Guy Moquet sont précisés afin de mieux cadrer la protection (bâti et rapport à l'espace public) sans empêcher une évolution modérée des parcelles dans le respect des principes patrimoniaux. Enfin, il est proposé de créer une nouvelle protection d'alignement portant sur les 45 arbres situés entre le 57 rue Louise Aglaé-Cretté et la rue des Carrières en cohérence avec le schéma de trame verte et bleue du PADD.

Les documents suivants sont modifiés et justifiés

Rapport de présentation

Justification des choix : cf tableau annexé à l'enquête publique

Evaluation environnementale : l'Autorité environnementale dispense la modification du PLU d'une évaluation environnementale

Orientations d'aménagement et de programmations

- Franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Cœur de Ville sur les quartiers Robespierre et 8 mai 1945 / rue de Choisy
- ARDOINES et le secteur de la ZAC SEINE GARE VITRY

Règlement

Règlement écrit modifié selon le tableau annexé.

Emplacements réservés et localisation pour voiries détaillés

Plan de zonage.

Plan du patrimoine bâti d'intérêt local

Plan des servitudes d'utilité publique

Avis des PPA et notamment de la MRAE

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le projet de modification du PLU est soumis aux textes suivants:

-Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-41 et L.153-43

-Code l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 et suivants, L 151-1 et suivants, R132-1 et suivants, R151-1 et suivants

-Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants

-loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration et diverses dispositions d'ordre administratif et fiscal

-Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

-Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

-L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

-Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

-L'article L.104-3 du code de l'urbanisme

-Articles R.104-8 à R104-14 du code de l'urbanisme

1-4 DECISIONS DE L'ORGANISME ORGANISATEUR

Le PLU de la commune de VITRY a été approuvé par délibération du conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 15 décembre 2020 et modifié par une délibération du 5 avril 2022.

Le 11 juillet 2022, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre décide d'entamer une procédure de modification du PLU de Vitry sur Seine..

Le 31 octobre 2022 l'arrêté d'organisation de l'enquête publique est signé par le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Les modifications proposées à l'enquête publique ne remettent pas en cause les orientations du PADD cohérent avec celles-ci, ni les textes supra. Au moment de notre enquête publique le SCOT de la Région île de France est soumise à enquête publique.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 4 octobre 2022 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet:

-La modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de VITRY.

Par décision n° E22000082/77, Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M Daniel TRICOIRE commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à ce projet.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 31 octobre 2022 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête (consultation des documents par le public et remarques sur les registres d'enquête)

Elle s'est déroulée pendant 20 jours consécutifs du : vendredi 2 décembre au jeudi 22 décembre 2022 **aux jours et heures suivants sur le lieu de consultation :**

-Mairie de VITRY, (siège de l'enquête) 2 avenue Youri GAGARINE 94400 VITRY

- Du Lundi au Vendredi : de 09h à 12h00 de 13h30 à 17h30

Les permanences du commissaire enquêteur à l'hôtel de ville VITRY siège de l'enquête publique :

- Le vendredi 2 décembre 2022 de 9h à 12h00
- Le mercredi 7 décembre 2022 de 14h00 à 17h30
- Le samedi 17 décembre 2022 de 9h à 12h
- Le jeudi 22 décembre 2022 de 9h à 12h

Les documents mis à disposition du public durant la durée de l'enquête publique sont:

- un dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à la disposition du public à l'Hôtel de ville de VITRY.
- le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la commune de VITRY et sur un registre dématérialisé rassemblant l'ensemble des documents et les observations du public.

- les observations et contrepropositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie, soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique via un lien électronique.
- La publicité par affichage administratif est conforme.
- La publicité a été effectuée dans la presse : au moins 15 jours avant le début de l'enquête, avec un rappel au moins 2 jours après le début de l'enquête (deux journaux)
- Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté du président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

1-7 PUBLICITE COMMUNICATION

1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF

Il a été certifié par la commune de Vitry que l'avis d'enquête publique avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de VITRY. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

Annexe 1 certificat de publicité et d'affichage

1-7-2 PRESSE

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 18 novembre 2022
 - 9 décembre 2022
- Dans « L'humanité »
 - 18 novembre 2022
 - 9 décembre 2022

1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de VITRY et dans les 30 panneaux d'affichage de la mairie. La mairie a informé la population lors de la publication du n°200 du magazine municipal "Vitry le mensuel" de décembre 2022.

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à l'hôtel de ville de VITRY, siège de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie.

Ils comportaient à la mairie :

- Un registre d'enquête publique.
- L'arrêté de Monsieur le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)
- La décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale
- Avis des personnes publiques associées (PPA)

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 19 octobre 2022, M. BARGAS, représentant de l'EPT en charge du dossier de modification du PLU.

A cette occasion, la mairie a expliqué les raisons qui l'ont conduit à mener cette modification.

- Répondre à la nécessité d'ajuster les règles du PLU au regard de l'avancement des projet de l'opération d'intérêt national des Ardoines et l'opération de renouvellement urbain Cœur de ville.
- Permettre de maîtriser le rythme d'évolution des plus grands ilots urbains susceptibles de muter le long de la RD5, l'axe structurant de la commune au vu des enjeux énoncés dans le PADD du PLU et préciser l'enjeu de composition de l'espace public aux abords de la ZAC Rouget de l'Isle.
- Satisfaire aux objectifs de nature en ville et d'agriculture urbaine notamment la mise en place de serres.
- Actualiser la liste du patrimoine bâti d'intérêt local et réduire une servitude d'utilité publique de protection des abords de deux monuments historiques situés dans la commune de Villejuif
- Améliorer la cohérence et la lisibilité du règlement et adapter ses dispositions relatives aux constructions existantes devenues non conformes au PLU

Une visite du site concerné a été faite conjointement avec le responsable susnommé.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique compte tenu de la faible ampleur de la modification.

2-3 PERMANENCES

Les quatre permanences prévues par l'arrêté du président de l'EPT se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été faible.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

Le dernier jour de l'enquête publique le 22-12-2022 à 17 h30, le commissaire enquêteur a clos le registre, et l'a emporté.

3-OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public, contient 5 observations. Le registre dématérialisé en possède 16.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant, il peut préciser si, il lui semble, que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de modification du PLU a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

- Arrêté A2022-739 du 11 juillet 2022 prescrivant l'enquête relative au projet de modification du PLU de VITRY
- Arrêté A2022-776 du 31 octobre 2022 prescrivant les modalités d'organisation de l'enquête publique.
- Note de présentation
- Tableau d'évolution du règlement
- Projet de plan de zonage
- Projet de plan du patrimoine bâti
- Tableau des évolutions des OAP
- Tableau des évolutions et justifications des choix
- Tableau des évolutions des Servitudes d'utilité publique (SUP)
- Plan des évolutions des SUP modifiées
- Autoévaluation environnementale
- Formulaire administratif
- Liste des PPA
- Avis de la MRAE

5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

5-1-1 LA NOTE DE PRESENTATION

La note précise le cadre réglementaire et les motifs de cette modification de PLU. Les motifs sont mentionnés au § 1-2.

5-1-3 NOTE D'EVOLUTION DU PLU

Le lexique

- page 7 L'article 3 est modifié.

Pour les constructions existantes non conformes, il est proposé, si la construction a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur à sa construction de permettre, dans les conditions définies par le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI), la réalisation d'un niveau complet habitable sans création de baie non conforme au PLU.

Page 13 du lexique la serre n'est plus une annexe. Le balcon est défini

Page 17 La notion d'emprise au sol est définie en y incluant les terrasses

Page 18 concernant les espaces verts il est précisé que les rampes d'accès, les escaliers, les terrasses, ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces verts.

Pour le calcul des espaces verts, seule la surface du terrain hors emplacement réservé à l'élargissement ou hors plan d'alignement est prise en compte

Page 20 les limites séparatives latérales et de fond de terrain sont précisées

Page 24 la serre, qui n'est pas une annexe est définie comme structure démontable et

peut être implantée au-delà de la bande des vingt premiers mètres dans les quartiers à dominante pavillonnaire de zonage UC et peut être implantée dans les espaces verts communs des ensembles résidentiels situés dans les zonages UB et UD.

Concernant la zone UA

Quartiers anciens

-Modification du classement de l'immeuble au 3 rue Jules Ferry pour permettre sa reconstruction en zone UAI

-page 32 à 34 il est proposé de supprimer les dispositions particulières propres aux constructions déjà bâties à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les règles définies au PLU. Sont concernées :

- les articles UA-5.8 et UA-5.9 relatifs aux implantations par rapport aux limites séparatives des projets d'amélioration, d'extension ou de surélévation ;
- l'article UA-6.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété ;
- l'article UA-7.5 relatif à l'emprise au sol des constructions ;
- et l'article UA-12.11 relatif à l'obligation imposée en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, et de plantation.

Ces dispositions sont supprimées au bénéfice d'une rédaction plus poussée de l'article 3 des dispositions générales du règlement portant sur les constructions existantes non conformes au règlement.

-pages 44 à 46 concernant les places de stationnement en cas de création de logement supplémentaire dans des constructions existantes, il est demandé des places de stationnement en plus.

Concernant la zone UB

Quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes

Pages 49 et suivantes l'article UB2 est modifié pour permettre les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UB-7-6 et UB-8-9 et UB-13-6.

Secteurs de contrôle de la taille des logements en zone UB

(n°35 au n°45 boulevard de Stalingrad ; n°63 au n° 75 avenue Rouget de Lisle ; du n°78 au 86, du 106 au 108 et du 114 au 120 et le n°146 rue Constant Coquelin)



Avant modification

Après modification

Les abords de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Rouget de Lisle se trouvent au croisement des enjeux développés dans le PADD de ville active (axe 2 du PADD), de ville solidaire (axe 3 du PADD), et de nature en ville (axe 4 du PADD).

Ces franges de la ZAC situées, d'une part, rue Constant Coquelin sur la rive est de l'avenue Rouget de Lisle et, d'autre part, sur la rive ouest de l'avenue notamment à l'angle de la rue Watteau, sont limitrophes d'un quartier à dominante pavillonnaire classé en zone UC et d'un nouveau quartier issu de la ZAC Rouget de Lisle (zone UP), assurant ainsi une fonction de transition. La révision du PLU de 2020 a acté un classement de ces parcelles en zone UB qui, tout en demeurant attractif pour les promoteurs au regard du potentiel de mutabilité qu'offrent ces secteurs, n'apparaît pas satisfaisant du point de vue de l'urbanisme.

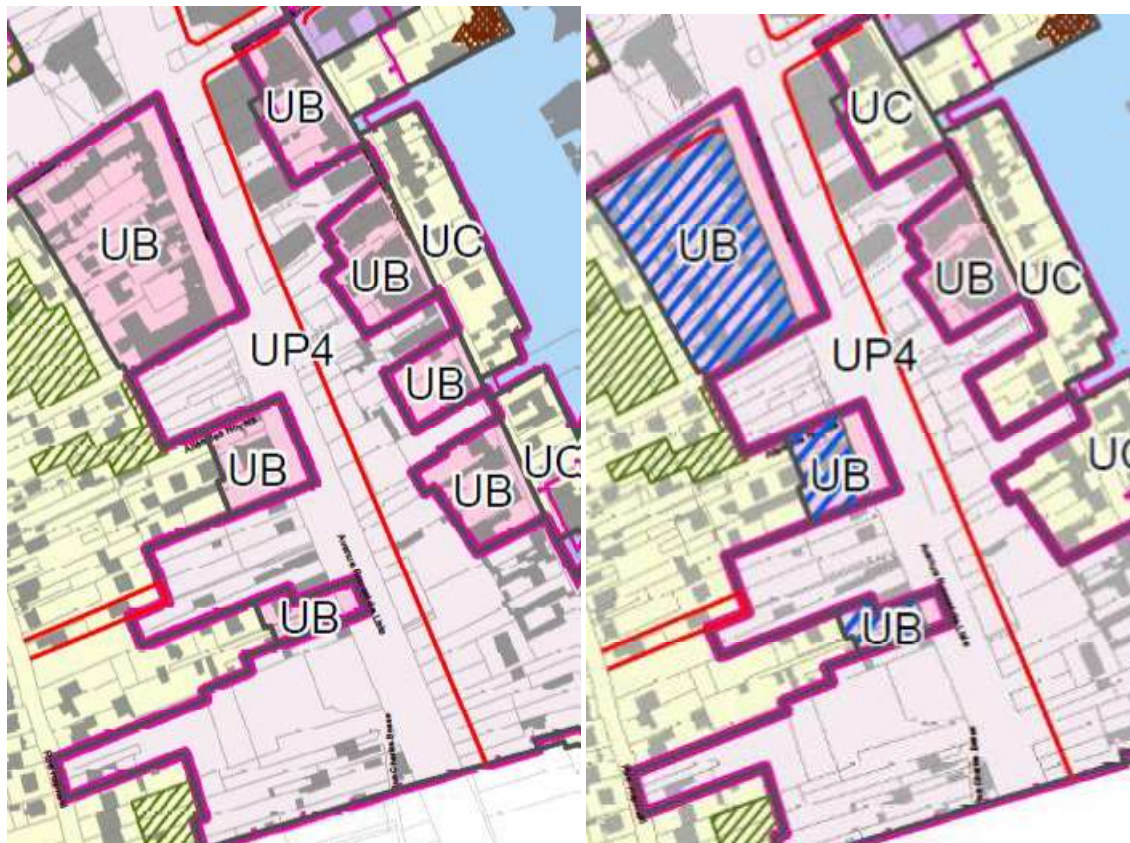
En effet, d'importants enjeux urbains restent à étudier au regard des caractéristiques du secteur :

- enjeu d'équilibre entre la production de logement et les besoins en équipements publics notamment scolaires. Le groupe scolaire Victor Hugo a été calibré pour répondre uniquement aux futurs besoins des élèves adressés sur la rive Ouest de l'avenue Rouget de Lisle et issus des nouveaux logements livrés par la ZAC. Des logements neufs situés en dehors de la ZAC et générant des besoins scolaires nécessiterait donc des travaux conséquents d'adaptation notamment pour des classes, pour la salle de restauration et le centre de loisirs de ce groupe scolaire.
- enjeu de transition urbaine entre densité en ZAC, tissu faubourien historique, tissu pavillonnaire en arrière-frange, en conjuguant apaisement (par la végétalisation, par l'art, par des vides) et animation (par les commerces et les circulations).
- enjeu de transition urbaine entre densité et principes d'aménagement urbains en ZAC, tissu faubourien historique, tissu pavillonnaire en arrière-frange, en conjuguant apaisement (par la végétalisation, par l'art, par des vides) et animation (par les commerces et les circulations).
- enjeu potentiel de maintien et de réhabilitation de l'habitat ancien,
- enjeu de paysage, de trame verte et de biodiversité (poursuite des éco-connecteurs de la ZAC entre le Parc des Lilas et la Seine),
- enjeu sur l'espace public et de raccordement au regard des espaces publics de la ZAC et de leur conception (respirations, dilatations).

Dans ce contexte, deux propositions sont faites :

1-engager la réflexion sur la rive Ouest de la ZAC Rouget de Lisle compte tenu des importants enjeux urbains qui caractérisent ces secteurs et ce, à travers l'adoption d'un **périmètre de servitude d'attente de projet** au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme.

2-classer en **zone UC les franges de la ZAC sur la rive Ouest de la rue C.Coquelin**
La servitude d'attente durera 5 ans après la date d'approbation du PLU



Avant modification

Après modification

-page 52 du règlement suppression de l'article UB4 au profit d'une rédaction plus poussée de l'article 3 des dispositions générales du règlement portant sur les constructions existantes non conformes au règlement.

page 52 et 53 du règlement: Article UB5 Il est proposé de changer la règle de retrait en limite latérale en ne conditionnant plus la distance minimale requise à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté sur la parcelle mais en la conditionnant seulement à la distance de 8 m qui figurait déjà comme distance minimale lors de la révision du PLU de 2020, sachant que cette distance serait toujours portée à 10 m pour assurer une transition avec les secteurs à dominante pavillonnaire souvent situés de manière limitrophe aux fonds des parcelles de la zone UB.

-suppression des articles UB 5 et 6

-L'article UB7 est modifié comme suit : L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 m².

-L'article UB8 permet d'implanter des serres en terrasses et la hauteur des abris pour animaux et des serres ne doit pas dépasser 2,5m

-L'article UB12 est supprimée.

Concernant la zone UC zone pavillonnaire

-page 71 modification de l'article UC 2: Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine sont autorisées à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières de l'article UC-13-7.

-page 74 suppression de l'article UC4 relation à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'article UC 5 est modifié en supprimant la hauteur maximale des perrons des pavillons.

-pages 77 et 78 suppression des articles UC5-15 et UC5 -16, et UC6

-Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

L'axe 4-2 du PADD du PLU de Vitry-sur-Seine demande de poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des Vitriots et la biodiversité. A ce titre, l'objectif 2 de cet axe engageant de développer la nature en ville comporte notamment l'engagement de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine ». Dès lors, il convient d'autoriser l'agriculture urbaine, au sens large du terme, dans les quartiers les plus propices, tout en garantissant que les installations ne génèrent pas de nuisances excessives. Dès lors, il importe de mettre en cohérence le PADD et les règles de la zone UC à ce sujet en indiquant que les conditions fixées à l'article UC-13-7 d'implantation des installations démontables concernent également les serres dédiées à l'agriculture urbaine dans les cœurs d'îlot protégés.

L'emprise au sol de 5 m² est inférieure à celle proposée en zone UB et UD du fait qu'il s'agit de quartiers où les parcelles sont plus étroites et à dominante pavillonnaire et où il s'agit de réduire les bruits potentiels générateurs de nuisances. Néanmoins cette surface garantit un espace suffisant pour le confort des animaux et est égale aux autres installations démontables qui étaient déjà admises.

La hauteur proposée de 2,5m pour les abris pour animaux et pour les serres est la même que dans les autres zones et que pour les autres installations démontables qui étaient déjà admises en cœur d'îlot.

Par conséquent, l'impact sur les sols, sur les paysages et l'exposition aux risques générés par cet ajustement réglementaire est mineur

-page 86 suppression de l'article UC12

-pages 91-92 l'article UC 16 est modifié pour préciser la longueur maximum des bateaux soit 3m.

-Au niveau de la rue Rubens une entreprise de menuiserie est située en zone UC. Pour la pérenniser, il est proposé de la classer en zone UCF.



avant modification



Après modification

Par conséquent, il est proposé de reconfigurer le sous-zonage UCf.

Concernant la zone UD Quartiers résidentiels d'immeubles (copropriétés ou groupes HLM)

La principale modification concerne la possibilité d'installer des ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UD-7-5 et UD-8-5 et UD-13-2.

-pages 98 et 99 suppression des articles UD4 et UD5 et UD6-4 l'UD7-3 est modifié pour rendre possible les abris d'animaux (10m²) et les serres (20m²)

l'article UD 8 rend possible l'implantation des serres sur les toits terrasses.

Concernant la zone UE

Equipements publics ou d'intérêts collectifs

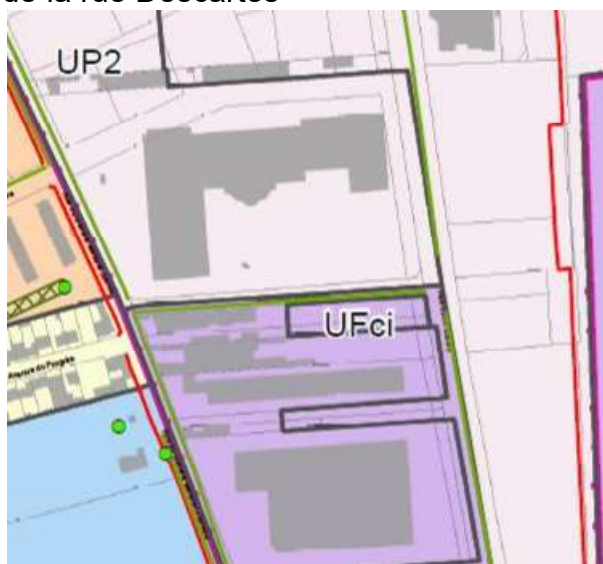
Dans cette zone les installations agricoles sont possibles avec les mêmes caractéristiques que dans les autres zones.

Concernant la zone UF

Activités économiques

Les installations agricoles ou forestières sont possibles.

Au niveau des Ardoines il est nécessaire de créer d'une sous section UFc pour autoriser des entreprises commerciales permettant leur implantation au 49-51 rue Geffroy, à l'angle de la rue Descartes



proposition de modification.

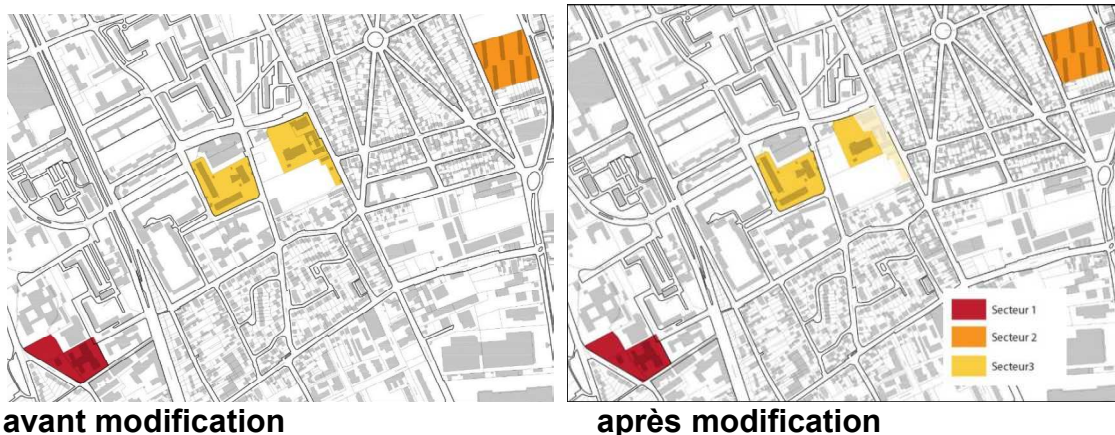
Concernant la zone UP

Quartiers de projets et d'opérations d'aménagement

Les installations agricoles ou forestières sont possibles.

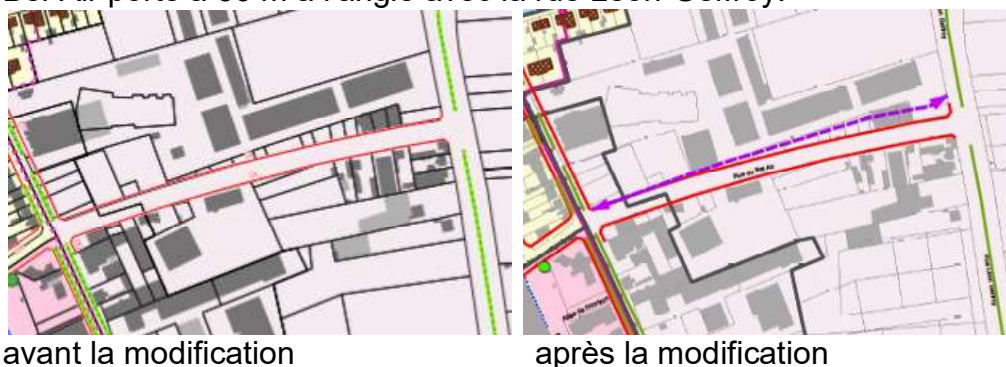
pages 154 et 155 **le secteur UP-8.5. sauf indication graphique contraire dans les OAP « Robespierre » et « Barbusse », des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en fonction de 3 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants, la proposition de modification de zonage de quatre parcelles situées rue de Choisy dans le périmètre de l'OAP du 8 mai 1945 a pour effet qu'elles ne soient plus concernées par la règle cartographiée de hauteur inscrite dans le corps du règlement à l'article UP-8.5.**

- ☐ **Secteur 1**, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 28 m, portées à 34 m pour des émergences ponctuelles indiquées dans les OAP.
- ☐ **Secteur 2**, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 25 m ;
- ☐ **Secteur 3**, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 20 m.



Dans la ZAC Gare Ardoines, un élargissement à 17 m de la rue du Bel-Air est planifié au plan local d'urbanisme et affecte 7 parcelles situées du **côté nord de la rue du Bel-Air** **mais compte tenu du trafic des bus** dans la rue du Bel-Air, il sera nécessaire que des lignes de bus circulent dans un couloir dédié en approche du pôle gare et à une fréquence élevée nécessitant donc un sur-élargissement à 25 m et non plus 17 m. Cette modification est cohérente avec l'enjeu d'un Arc Sud figurant au PADD du PLU.

La ville de Vitry-sur-Seine sera le bénéficiaire de ce sur-élargissement à 25 m de la rue du Bel-Air porté à 36 m à l'angle avec la rue Léon-Geffroy.



Le projet de renouvellement urbain « Cœur de Ville » va donner lieu à des mutations qui ont aujourd'hui été précisées. Par conséquent, d'autres immeubles ne sont pas concernés par ces mutations et n'ont plus besoin d'être couvert par un zonage de projet dédié « UP5 ». Pour autant, l'ambition du projet d'ensemble reste celle inscrite au PADD et dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Il convient donc d'assurer la cohérence interne entre le PLU et les besoins du projet de renouvellement urbain en particulier sur le plan de zonage. Cette modification assurera une pérennité des bâtiments concernés par un cadre réglementaire plus strict réduisant les risques de mutation et de pression immobilière. **Ce changement n'emporte pas de droit à construire supplémentaire.** Cette modification est la suivante :

- le passage de la zone UP5 à la zone UD pour la parcelle (V149) située 10-16 rue Henri de Vilmorin correspondant au foyer Barbusse municipal de personnes âgées. Ce changement confirme la destination résidentielle de la parcelle. Il réduit la hauteur maximale autorisée (de 28 m à 16 m). Il réduit l'emprise au sol maximal autorisée (de non règlementée à une surface totalisant l'emprise bâtie plus une surface d'au plus 800m²). Il augmente la proportion d'espaces de pleine terre exigée (de 10 à 20 % de l'unité foncière).

- un ajustement de la partie de la parcelle (U101) donnant sur le 32 rue Germain-Defresne. Cette surface mineure donnant sur cette rue est confirmée dans le même zonage que l'ensemble de la parcelle U101 afin de correspondre au besoin du projet Cœur de Ville de disposer d'une éventuelle voie de sortie (à sens unique) via la rue Germain Defresne.

- le passage de la zone UP5 à la zone UB pour deux parcelles (X213 et X217) donnant sur l'avenue du général Leclerc et sur l'avenue de l'abbé Roger Derry et où se trouvent des commerces au 1er étage et en rez-de-chaussée (notamment une banque). Ce changement réduit la hauteur maximale autorisée (de 28 m à 25 m avenue abbé Roger-Derry et de 28 m à 18 m avenue du général Leclerc). Il réduit l'emprise au sol maximal autorisée (de non règlementée à 50%). Il réglemente la longueur maximale de pignon (de non règlementée à 14 m).

- le passage de la zone UP5 à la zone UB pour la parcelle X233 située à l'angle de l'avenue du général Leclerc et de la rue Audigeois, et où se trouve un immeuble résidentiel.

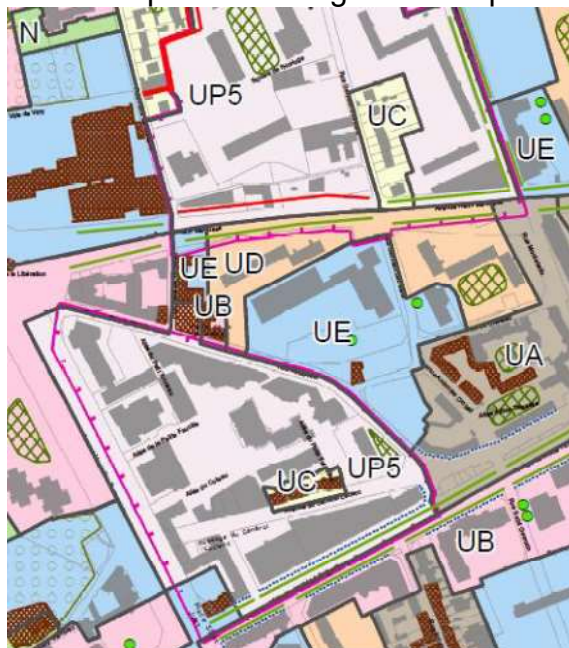
- le passage de la zone UP5 à la zone UFc de la parcelle (CM131) correspondant à la Poste du 1 avenue du 8 mai 45/ 79 rue de Choisy. Ce changement permet d'assurer un cadre réglementaire pérenne pour les activités de la Poste (bureaux, entrepôts, logistique et constructions techniques) et d'autres commerces de détail en cohérence avec les études préalables réalisées à l'occasion de la définition du projet d'ensemble de rénovation urbaine. Ce changement réduit la proportion d'emprise au sol maximal possible (de non règlementé à 80 %). Ce changement induit une hauteur maximale permettant une meilleure transition avec le voisinage et selon la largeur des voies, soit un passage de 20 m à 25 m du côté de l'avenue du 8 mai 1945 (voie de 35 m de large) et de 20 m à 15 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 6 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, sachant que la rue de Choisy est programmée pour mesurer 16 m une fois élargie.

- le passage de la zone UP5 à la zone UC des trois parcelles (CM73, CM75 et CM93) des 67, 69 et 71 rue de Choisy. Ces parcelles correspondent à des bâtiments en R+1 avec commerces en rez-de-chaussée (une pharmacie et une boulangerie notamment). Ces commerces se situent sur un linéaire commercial

inscrit au plan de zonage. Ce linéaire commercial n'est pas concerné par la présente modification. Cette proposition de modification de zonage garantit donc une pérennité de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

De plus, cette modification réduit la hauteur maximale autorisée de 20 m à 10 m, et réduit fortement l'emprise au sol maximale autorisée (de non réglementée à 40 %), ce qui préservera un paysage urbain de type pavillonnaire correspondant à une transition entre les équipements publics et le quartier de la Ferme situé de l'autre côté de la rue de Choisy.

Extrait du plan de zonage sur les quartiers Barbusse / square de l'Horloge et Robespierre

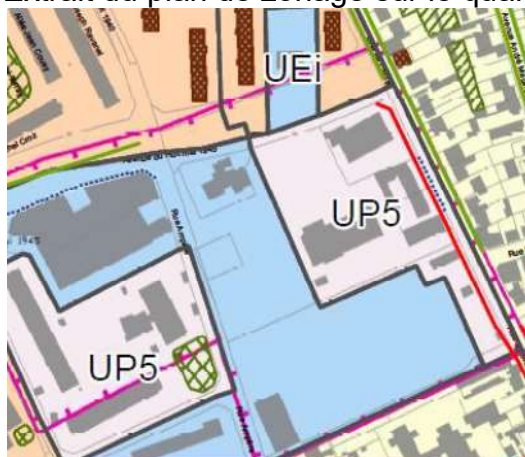


avant la modification

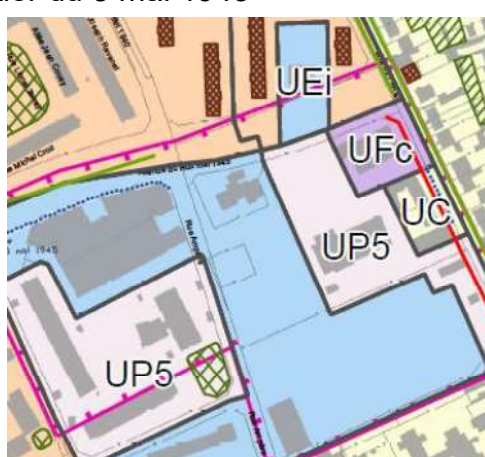


Après la modification

Extrait du plan de zonage sur le quartier du 8 mai 1945



avant modification



Après modification

Concernant l'annexe 1 : Emplacements réservés et localisations pour voirie

L'étude et le suivi de la prospective scolaire lors du comité de pilotage de septembre 2021 ont permis d'acter que **l'emplacement réservé pour équipement public affectant le terrain situé 101bis avenue Rouget de Lisle n'est plus nécessaire avec l'abandon du projet NPRU sur ce secteur**. Ce terrain est inscrit en zonage UFc.

La carte scolaire des écoles (maternelles et élémentaires) suffit à répondre aux besoins du quartier. Ainsi l'anticipation d'un besoin d'extension du groupe scolaire Victor Hugo sur cette parcelle voisine du 101 bis avenue Rouget de Lisle n'est plus indispensable.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé de la liste des emplacements réservés pour équipements figurant en annexe du règlement et sur le plan de zonage du PLU.

ANNEXE I : EMBLEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE

Le descriptif détaillé des emplacements réservés fait l'objet d'un fascicule joint au règlement.

1.1 LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS

N°	Opération	Emprise et adresse	Parcelles concernées		Collectivité bénéficiaire
			Ref. cadastrale	Surf. affectée	
2	Création d'équipements d'intérêt général	7 234 m ² 50-58 rue G. Péri / rues JP. Timbaud et L. Geoffroy	CJ 116	7 234 m ²	Commune de Vitry-sur-Seine
6	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux	1734 m ² 10-12-14 voie Rameau	AM 266	1145 m ²	Commune de Vitry-sur-Seine
			AM 010	392 m ²	
			AM 011	197 m ²	
7	Création d'un équipement socioéducatif Rouget de Lisle	3472 m ² 101 bis avenue Rouget de Lisle	BY 470	3472 m ²	Commune de Vitry-sur-Seine

ANNEXE I : EMBLEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE

Le descriptif détaillé des emplacements réservés fait l'objet d'un fascicule joint au règlement.

1.1 LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS

N°	Opération	Emprise et adresse	Parcelles concernées		Collectivité bénéficiaire
			Ref. cadastrale	Surf. affectée	
2	Création d'équipements d'intérêt général	7 234 m ² 50-58 rue G. Péri / rues JP. Timbaud et L. Geoffroy	CJ 116	7 234 m ²	Commune de Vitry-sur-Seine
6	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux	1734 m ² 10-12-14 voie Rameau	AM 266	1145 m ²	Commune de Vitry-sur-Seine
			AM 010	392 m ²	
			AM 011	197 m ²	

avant modification

Après modification

-Pour tenir compte de l'élargissement de la rue du bel Air de 25 m au nord, il est proposé de créer des emplacements réservés. les parcelles touchées sont les suivantes: C1291 à 1296, C1298, C1299, C1253, C1304, C 1280, C1245, C1243, C1269, C1241, C1239, C1237, C1235, C1267, C1233, C1231, C1229, C1207, C1247, C1249,

En revanche Il est proposé de supprimer d'autres élargissements du plan de zonage du PLU au vu des acquisitions faites ou des projets terminés.

- rue de la Concorde

- retrait de l'Emplacement Réservé (ER) côté sud dans la section comprise entre la rue Marie Sorin Defresne et la rue des Blancs Murs (étant donné l'achèvement des immeubles de la ZAC Concorde-Stalingrad et de l'école Louise Michel notamment);
- retrait de l'ER côté nord dans la section comprise entre la rue Napée et la rue Champollion;

-rue Germaine Tailleferre :

- retrait de l'ER uniquement du côté nord dans la section qui borde Tang Frères (parcelle AG 98).

-rue Grétilat :

- retrait de l'ER côté sud dans la section comprise entre la rue Ampère et la rue Georges Martin, parcelle CH 311 exclue. Parcelles concernées acquises.

-rue Gabriel Péri dans sa section devant le stade Péri comprise entre la rue Timbaud et la rue Rannou

Il est proposé de créer un nouvel alignement protégé d'arbres dans la rue Aglaé Cretté. Cet alignement n'avait pas été acté lors de la révision du PLU mais contribuera à l'atteinte de cet objectif du PADD.

Il s'agit de l'alignement situé du côté ouest correspondant aux numéros impair de la rue Aglaé Cretté dans la section entre le 57 rue Aglaé Cretté et la rue des Carrières. 45 marronniers d'Inde existent depuis 1987 et contribuent à la qualité paysagère de ce quartier ancien et mixte et contribue à la réduction de la chaleur urbaine.

S'il s'avère nécessaire, pour des raisons phytosanitaires, de remplacer à terme ces arbres par d'autres arbres de port compact d'environ 6 m de haut et de 3m de couronne environ, le PLU le permettra car la règle UC-13-10 prévoit déjà cette possibilité de substitution. Cette proposition d'ajout d'un alignement d'arbres remarquables au plan de zonage n'enlève pas l'élargissement de la voie Aglaé Cretté inscrit au plan de zonage également

Concernant l'annexe 6 : Liste des alignements d'arbres



avant modification

Après modification

Concernant l'annexe 7 : Liste du patrimoine remarquable

page 232 du règlement

Le classement de la maison bourgeoise au 2 place de la Heunière est modifié. En effet la construction basse accolée à cette maison n'est plus qualifiée de remarquable.

L'actualisation permettra de mieux accompagner un éventuel projet de logements respectant les principes d'implantation de hauteur sur la place et permettra de répondre aux besoins de logements tout en respectant l'identité architecturale et urbaine du lieu.



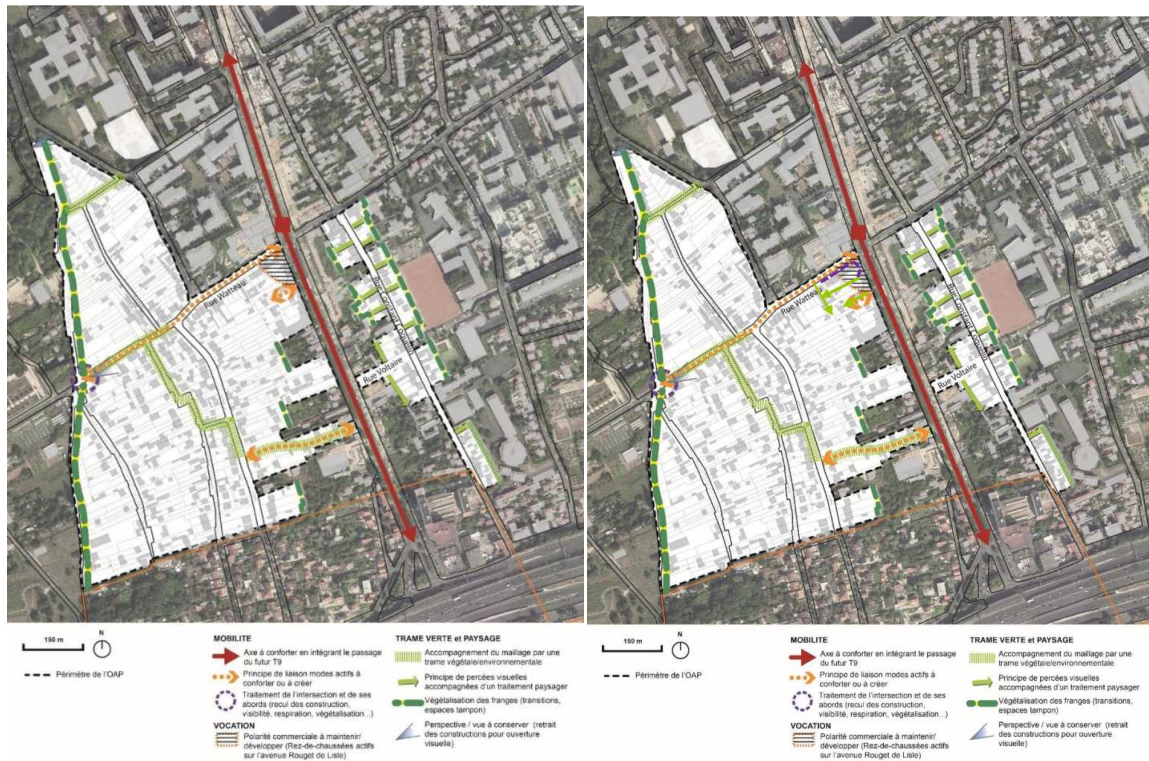
5-1-4 PROJET DE PLAN DE ZONAGE PROJET DE PLAN DU PATRIMOINE BATI

Les deux plans permettent d'avoir une vue globale des plans de zonage et du patrimoine bâti.

Il est néanmoins difficile d'identifier les modifications en raison de l'échelle employée sur le site internet. Les zooms de chaque zone dans le document précédent sont plus clairs.

5-1-5 TABLEAU DES EVOLUTIONS DES OAP

Concernant l'OAP Franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle



Avant modification

Après modification

Concernant l'OAP du projet Cœur de Ville sur les quartiers Robespierre et 8 mai 1945 / rue de Choisy

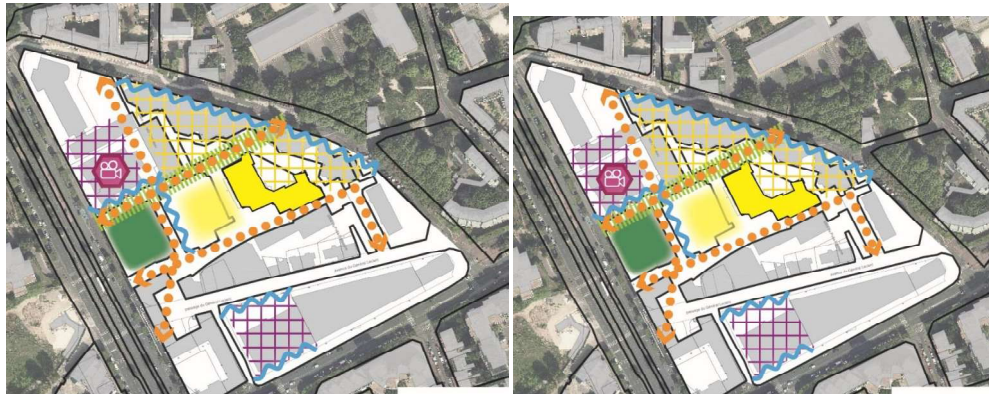
OAP Robespierre

L'ajustement proposé provient de la nécessité de tenir compte de l'évolution du projet de renouvellement urbain Cœur de ville suite aux arbitrages financiers établis en 2022 entre les partenaires institutionnels.

Les ambitions du projet d'ensemble demeurent et leur réalisation est échelonnée. Les périmètres opérationnels sont désormais fixés.

Cette situation implique alors d'actualiser et d'ajuster les orientations indiquées dans le quartier Robespierre et dans le quartier du 8 mai 1945 / rue de Choisy.

Dans le quartier Robespierre, le projet actualisé implique une recomposition circonscrite de l'îlot de la dalle où se trouve la tour Robespierre et de l'îlot où se trouve le bureau de Poste. Dès lors, la frange située du côté de la rue Audigeois ne nécessite plus une recomposition et les copropriétés géreront leur éventuelle réhabilitation à leur rythme. De plus, pour l'îlot de la Poste, le front bâti avec un rez-de-chaussée actif (commerces, activités, artisanat, équipements) n'est pas pertinent du côté de l'avenue du général Leclerc mais reste stratégique sur la façade donnant sur l'avenue de l'abbé Roger Derry. Enfin, le zonage est à adapter et il est proposé une vocation mixte de logements et de d'activités en rez-de-chaussée pour les immeubles limitrophes de la Poste et donnant sur ces deux avenues (cf tableau d'évolution du règlement)



OAP du 8 mai 1945

Dans le quartier du 8 mai 1945, la présence du bureau de poste situé dans l'immeuble à l'angle du mail du 8 mai et de la rue de Choisy est particulièrement stratégique pour ce quartier et pour Vitry-sur-Seine. Il convient donc d'affirmer son maintien dans l'OAP. En parallèle, il est proposé de classer cet immeuble à vocation tertiaire en zone UFc (cf tableau d'évolution du règlement).

Pour les bâtiments en R+1 avec commerces en rez-de-chaussée situés rue de Choisy, il est cohérent avec l'évolution du périmètre d'intervention du projet de renouvellement urbain de leur permettre une évolution adaptée à un tissu pavillonnaire, conformément à leur classement au PLU précédent. C'est pourquoi leur zonage peut évoluer (cf tableau d'évolution du règlement).

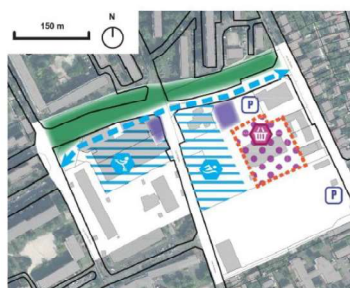
Concernant la trame verte, il y a lieu, dans le contexte de réalisation du nouveau centre aquatique voisin, de concilier l'enjeu des besoins de stationnements d'une part et de circulations piétonnes apaisées, aérées et végétalisées d'autre part. C'est pourquoi il est proposé de remplacer la création d'un espace vert limité par une trame verte accompagnant généreusement les circulations piétonnes internes à cet îlot.

Au total, la trame verte à renforcer ou à constituer passera d'une surface totale d'environ 4 200 m² à environ 4 550 m², soit un gain de 8 %.

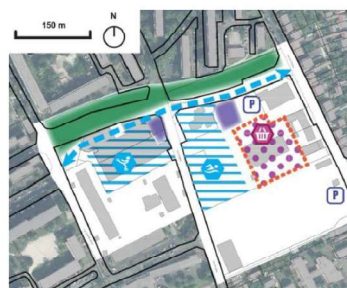
Enfin, la recomposition de l'îlot Ampère devra ménager un espace vert résidentiel si celui existant n'est pas conservé afin qu'un espace vert de taille équivalente soit reconstitué.

OAP NPRU Cœur de ville _ Zoom secteur 8 mai 1945

OAP NPRU Cœur de ville _ Zoom secteur 8 mai 1945



- VOCATION et RECOMPOSITION URBAINE**
- Site d'équipement à conforter / réhabiliter
 - Réalisation d'une nouvelle polarité commerciale
 - Patinatoire à conforter
 - Intégration du nouveau centre aquatique
 - Création d'une nouvelle halle de marché
- MAILLAGE**
- Principe de liaisons tous modes à conforter
 - Implantation privilégiée de parking
 - Espace public à recomposer (place/parvis)
- TRAME VERTE**
- Espace vert à conforter/créer



- VOCATION et RECOMPOSITION URBAINE**
- Site d'équipement à conforter / réhabiliter
 - Réalisation d'une nouvelle polarité commerciale
 - Patinatoire à conforter
 - Intégration du nouveau centre aquatique
 - Création d'une nouvelle halle de marché
- MAILLAGE**
- Principe de liaisons tous modes à conforter
 - Implantation privilégiée de parking
 - Espace public à recomposer (place/parvis)
- TRAME VERTE**
- Espace vert à conforter/créer

l'OAP des ARDOINES et le secteur de la ZAC SEINE GARE VITRY

L'ajustement proposé vient en cohérence avec l'enjeu du PADD et de l'OAP de ce secteur de créer les conditions d'une ville prolongée s'opérant progressivement dans la ZAC Seine Gare Vitry autour de l'ambition de maintenir une activité productive, grâce à une attractivité renforcée par le Tzen5, de l'ambition de logements de qualité au sein d'un futur quartier habité, et de l'ambition d'intégrer le secteur dans les tissus environnants et la ville. A cet égard, les lots CA31, CA32 et CA33, situés au nord de la rue Albrecht et entre la rue Cavell et la Seine, étaient voués à des implantations privilégiées d'activités économiques y compris tertiaires (aplat violet foncé dans le schéma de l'OAP).

Le protocole de partenariat renforcé entre l'aménageur GPA-EPAORSA et la Ville, signé en juillet 2021, prend acte des études de faisabilité sur ces lots prévus pour le deuxième temps de cette ZAC.

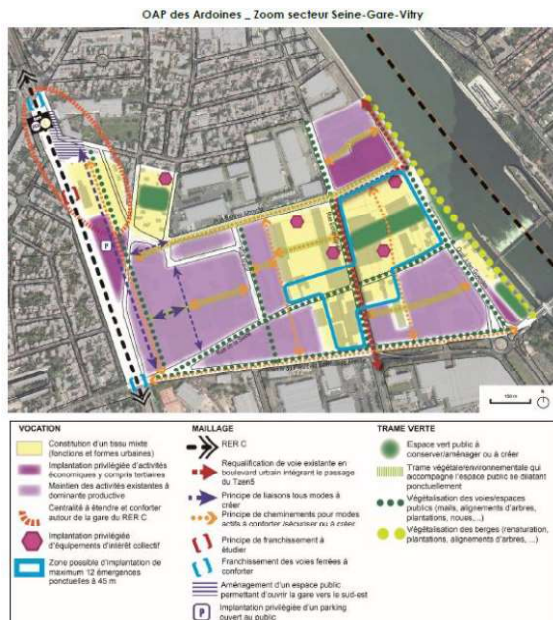


Ces études concluent à la difficulté d'implantation d'activités de type hôtel logistique ou activités tertiaires et à la faisabilité de 192 logements traversants et doublement orientés, dont 49 logements locatifs sociaux, aux prix ou aux loyers encadrés par les chartes, et situés à proximité de la station de Tzen5 et du bus 217, de la Seine et livrables après réalisation du groupe scolaire communal.

Le risque d'inondation en cas de crue de la Seine est anticipé par une gestion par transparence hydraulique prévoyant 4012 m² d'espaces libres, conformément au plan de prévention, et une désimperméabilisation de sols aboutissant à 2 700 m² d'espaces verts en pleine terre.

De plus, les nouveaux logements disposeront des labels suivants : NF Habitat HQE 7* pour les logements en accession et NF Habitat HQE label biosourcé niveau 2 pour les logements sociaux. Enfin, les programmes seront raccordés au réseau de chauffage urbain (bouquet énergétique varié constitué en partie d'énergies renouvelables et de récupération).

Il convient donc d'indiquer dans l'OAP une vocation à ce secteur de constitution d'un tissu urbain mixte par ses fonctions et ses formes (aplat jaune sur le schéma).



5-1-6 TABLEAU DES EVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Ce tableau présente les propositions d'évolution relative à l'expression des règles présentées dans le document de justification des choix (pièce 1.3 du PLU) du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine, affectées par le projet de modification. Il présente les propositions d'évolution dans l'ordre des chapitres de ce document.

-Au niveau des plans de zonages les modifications ne changent pas fondamentalement les équilibres entre les différentes zones:

Les grandes entités urbaines se répartissent en effet de la façon suivante :

- Zone à dominante résidentielle (UC et UD) : passe de 38,2% à 38,3 % du territoire communal,
- Zone à vocation mixte (UA, UB, UP) : passe de 17,5% à 17,3 % soit 9,5% à 9,3 % du territoire dédié aux opérations d'aménagement ;
- 30,3% du territoire dédié à une vocation autre que résidentielle, reste inchangé
 - Zone dédiée aux équipements : 9,7 % ;
 - zone dédiée aux activités : 21 % ;
- zone naturelle : 14 % reste inchangé.

-Au niveau des SUP , suppression de la mire de Cassini

Cette proposition est cohérente avec le fait que la commune de Villejuif a déjà circonscrit ces périmètres lors d'une modification antérieure de son PLU et avec le fait que la co-visibilité de ces deux monuments situés à Villejuif n'est pas avérée à Vitry-sur-Seine.

- toutes zones à urbaniser il est proposé d'autoriser les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à la double condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé et de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution

-Modalités d'implantation latérale en zone UB

La règle est modifiée de la façon suivante:

- implantation retrait de 1m
- en cas de retrait

La hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8m en cas de baie ou en l'absence de baie (portés à 10m en limite de fond et en limite de terrain en zone UC)

Evolutions du PLU révisé : L'implantation sur une limite séparative maximum est généralisée. Des retraits plus importants sont exigés au bénéfice du cadre de vie (intimité des résidents, respirations dans le tissu...). Ne pas conditionner le choix de réalisation de baie de la part des porteurs de projet sur ce critère de retrait latéral a pour but de ménager des transitions entre bâtiments et quartiers et d'inciter à choisir des façades qualitatives avec baies (plutôt que sans baie) conformément au PADD et à la charte Promoteurs.

-Article 7 pour toutes zones

Pour toutes les zones, des souplesses sont intégrées, ou l'emprise au sol n'est pas réglementée, pour les équipements et services publics d'intérêt collectif à l'exception des zones Nj où l'emprise au sol des équipements et services publics d'intérêt public est circonscrite aux stricts besoins de réception du public et sans dénaturer la zone. Ces dispositions permettent une souplesse, une adaptation face à la diversité de la nature et des besoins de ces constructions, et des évolutions/densifications. Elles se justifient aussi par les impératifs techniques ou de fonctionnement particulier de certaines installations. Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes en zones inondables afin de leur permettre de réaliser des niveaux refuges. Cette mesure se justifie par la nécessité d'adapter la ville aux risques naturels.

Par intégration de la jurisprudence du Conseil d'Etat (notamment Sekler, 27 mai 1988, n°79530), lorsqu'une construction existante, qui a été à l'origine régulièrement édifiée, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux peuvent être réalisés dès lors :

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité ;
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.
- soit qu'ils permettent, dans les conditions définies par le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI), la réalisation d'un niveau complet habitable sans création de baie non conforme au PLU.

Cette possibilité de réalisation d'un niveau complet habitable garantissant la mise en sécurité des personnes en cas d'inondation est indépendante de la non-conformité du bâtiment. Il est précisé que la surélévation d'un bâtiment existant et dépassant déjà le coefficient d'emprise au sol inscrit au plan local d'urbanisme constitue quant à elle une aggravation de la situation de non-conformité au regard de la jurisprudence Sekler.

Le nombre d'annexes est limité par terrain afin d'éviter le mitage des cœurs d'îlots par des constructions secondaires. Les serres agricoles ne sont pas définies comme des annexes dans le lexique du règlement mais comme des constructions légères démontables transparentes aux parois souples. Leur implantation au-delà de la bande de constructibilité des 20 m en zone UC ou dans les espaces verts communs résidentiels des quartiers d'immeubles des zones UB et UD est admise. (...)

-Article 8 pour toutes zones en matière de hauteur

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de leur permettre d'évoluer. En zone inondable, ces mesures doivent en particulier permettre la réalisation de niveaux refuges en cohérence avec la jurisprudence du Conseil d'Etat (notamment Sekler, 27 mai 1988, n°79530)

En UA, UB, UC, des dispositions particulières attribuent davantage de souplesses aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette mesure se justifie par la nature des constructions, les besoins d'évolution, les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses constructions et installations.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 m permettant notamment de limiter leurs impacts visuels et les effets d'ombrage en limite séparative, tout en étant cohérent avec leurs fonctions.

En UA, UB, UD, UF et UP2, les hauteurs maximales sont minorées en limite de zone UC afin d'assurer un épannelage dégressif entre des zones aux gabarits différenciés. Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de « *Gérer les transitions entre des formes urbaines contrastées* ».

La hauteur des serres à usage d'agriculture urbaine et la hauteur des abris pour animaux, dans les zones urbaines où ces installations sont admises, est de 2,50 m maximum (et de 3 m en zone N).

En zones UB, UD, UE, UF, et UP, les serres à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale admise.

La modification du PLU donne la possibilité d'installer de abris pour animaux et des serres dans toutes les zones.

Article 15 en matière de stationnement

en cas de logement supplémentaire il y a obligation de créer des places de stationnement

5-1-7 TABLEAU DES EVOLUTIONS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ET PLAN

Le plan des servitudes montre les monuments historiques et les zones de protection

La liste de servitudes est adaptée selon les indications détaillées dans le rapport de présentation au § 5-1-3. Il s'agit essentiellement de la suppression de la ligne de mire de CASSINI

5-1-8 AUTOEVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce document **explique pourquoi la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement**, en particulier au sujet de l'enjeu de la qualité de l'air d'une part, et au sujet de l'enjeu de la qualité du paysage d'autre part

Incidences de la modification au sujet de la qualité de l'air

-Appartements davantage traversants le long de la RD5

En zone d'immeubles récents mixtes (avec rez-de-chaussée actifs), essentiellement situés le long de l'axe central de Vitry-sur-Seine, la RD5 où passe le tramway T9, le règlement du PLU est modifié afin d'inciter les promoteurs à la réalisation systématique de baies sur les façades latérales. Dans cette zone, la hauteur des immeubles peut monter jusqu'à 25

m (donc 8 à 10 étages). En indiquant la même distance minimale obligatoire de retrait de 8 m par rapport aux limites latérales, qu'il s'agisse de façades avec baie ou sans baie, et sachant que ce retrait était précédemment de 4 m pour les façades aveugles, la modification du plan local d'urbanisme incite donc à éviter des façades aveugles et oblige à des retraits ménageant des respirations.

-Dans la ZAC Seine Gare Vitry et dans la ZAC Gare Ardoines de l'opération d'intérêt national des Ardoines

Le projet urbain de la ZAC Seine Gare Vitry prolonge la ville déjà existante et préserve notamment plusieurs entreprises locales tout en planifiant des nouveaux équipements et logements. La modification du PLU envisage ainsi de préserver une halle ancienne (halle Ponticelli) permettant d'accueillir un hôtel d'entreprises et d'éviter de délocaliser des entreprises du quartier en y planifiant des logements à la place et d'éviter ainsi d'exposer les habitants à des risques issus d'éventuelles pollutions des sols. Dès lors, les 192 logements (dont 49 sociaux) initialement envisagés sur ce lieu sont proposés, par cette modification du PLU, à une adresse de la ZAC plus propice à la qualité de l'air des habitants, à proximité de la Seine et du futur bus en site propre, le Tzen5, et des équipements (collège Audin et groupe scolaire).

Dans le projet urbain de la ZAC Gare Ardoines, au sud de l'opération d'intérêt national, la rue du Bel-Air est une rue stratégique (déjà existante mais étroite) La modification du PLU envisage donc d'inscrire au plan de zonage une servitude de localisation d'un sur-élargissement nécessaire à l'est de cette rue pour le porter à 25 m, cette modification doit ainsi permettre d'éviter des embouteillages de véhicules dans cette rue et d'améliorer ainsi la qualité de l'air.

-La protection des 45 marronniers rue Aglaé Cretté contribue à la qualité de l'air

Incidences de la modification au sujet de la qualité du paysage

Agriculture urbaine

Le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine poursuit l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des Vitriots et la biodiversité. A ce titre, l'axe portant sur la nature en ville comporte notamment l'engagement de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine ». Pour anticiper et soutenir les projets d'agriculture urbaine, il est donc proposé par cette modification du PLU de mieux définir (dans le lexique du règlement) et cadrer l'implantation des serres et abris pour animaux dans les quartiers résidentiels d'immeubles, et dans les zones d'équipements, d'activités et de projets. Les serres autorisées seront transparentes, ne dépasseront pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur afin de réduire leur impact négatif sur le paysage

Patrimoine bâti d'intérêt local

Il est proposé que l'église du 95 rue Armangot (à l'ouest de Vitry), significative d'un mouvement architectural minimaliste, soit ajouté à la liste du patrimoine bâti remarquable au PLU, la protégeant ainsi de toute démolition. De même, la protection d'une maison bourgeoise donnant sur une place ancienne du centre de Vitry (place de la Heunière), et figurant sur cette même liste, sera ajustée afin d'admettre un projet autour n'altérant pas son identité et permettant de faire évoluer des constructions voisines partiellement endommagées suite à deux incendies et ce, sans défigurer le paysage de cette place. Par ailleurs, le jardin d'une maison en meulière située en entrée du quartier historique dit de la Ferme (82 avenue Guy Moquet), et figurant dans cette liste, sera mieux protégé pour éviter toute mutation dénaturant ce patrimoine.

Enfin, la modification du PLU envisage de mieux circonscrire deux périmètres de co-visibilité issus de deux monuments historiques (mire de Cassini et ancien hôpital de capitainerie des chasses) de la commune voisine de Villejuif, situés à l'ouest de Vitry et sur un plateau.

Immeuble en entrée de ville face à la gare RER de Vitry-sur-Seine

Le projet de modification du PLU prévoit de rendre possible une meilleure insertion de l'immeuble du 3 rue Jules Ferry face à la gare ancienne de Vitry-sur-Seine (gare de RER C). Cet immeuble ne figure pas dans la liste du patrimoine bâti d'intérêt local du PLU. En garantissant à cette adresse des droits à bâtir correspondant à une architecture d'immeubles de faubourg à l'alignement et avec rez-de-chaussée actif, cette modification du PLU évite la dégradation prolongée de cette parcelle et permettra une opération de restauration immobilière pour un volume d'environ huit logements, opération dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique le 17 octobre 2019.

Cohérence entre la ZAC Rouget de Lisle et les ilots voisins

Le projet de modification du PLU propose d'ajuster le schéma de cette OAP en précisant le traitement de la partie sud de l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget de Lisle sous forme de recul des constructions permettant de ménager une meilleure visibilité du carrefour, des trottoirs mieux aménagés et de l'espace pour des plantations, améliorant ainsi le paysage de ce carrefour. D'autre part, ce projet de modification propose d'instaurer une servitude d'attente sur les trois ilots urbains de la RD5 situés en dehors de la ZAC, évitant ainsi des mutations inappropriées.

Enfin, ce projet de modification envisage également de basculer trois ilots de la rue Coquelin situés en dehors de cette ZAC dans un zonage correspondant à un paysage à dominante pavillonnaire (tel qu'il est aujourd'hui) et non plus à un paysage à dominante d'immeubles, évitant ainsi des mutations paysagères disproportionnées

-Trame verte dans le quartier du 8 mai 45

Cette OAP envisage un espace vert à conforter. Au vu de l'actualisation de ce projet cofinancé, il est proposé d'indiquer qu'il s'agira plus exactement d'une trame verte à conforter ou à créer, permettant ainsi de varier les formes de végétation venant donner de la qualité aux espaces publics de ce quartier notamment des cheminements piétons autour du nouveau centre aquatique. Ce changement de vocabulaire n'a pas pour conséquence de réduire la place de la nature mais au contraire de l'augmenter. Au total, la trame verte à renforcer ou à constituer passera d'une surface totale d'environ 4 200 m² à environ 4 550 m², soit un gain de 8 %.

La commune conclut que cette auto-évaluation aboutit à estimer qu'une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU n'est pas nécessaire et que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables négatives sur l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur

Cette auto évaluation est certes limitée mais il est notable que les modifications du PLU ne vont pas dégrader l'environnement. Je retiens la volonté de faire respirer les alignements

d'immeubles le long de la RD 5, la préservation des 45 marronniers et le passage en zone UC d'une partie de la ZAC Rouget de LISLE.

5-2 AVIS DE LA MRAE

La MRAE considère, dans sa décision N°2022-140 inclus dans le dossier soumis a enquête, que le projet de modification du PLU par déclaration de la commune de VITRY n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

5-3 LISTE DES PPA ET AVIS

Le service instructeur a consulté l'ensemble des PPA concernés le 18 juillet 2022, seuls 10 ont répondu

Service	Date	Avis	Principales remarques
Chambre des métiers et de l'artisanat	17/10/22	Favorable	
Chambre de commerce et d'industrie	13/10/22	Favorable	Prévoir des aires de stationnement pour les commerces
Chambre d'agriculture	29/09/22	Favorable	
Architecte des Bâtiments de France	11/08/22		<i>Tableau d'évolution des OAP</i> Prévoir des espaces verts dans le recul de 4m rue Watteau OAP du 8 mai 45 prévoir un surface minium de pleine terre pour ne pas favoriser les stationnements L'élargissement de la rue du Bel Air va supprimer un alignement d'arbres <i>Tableau d'évolution du règlement</i> Les serres sont exclues du calcul d'emprise au sol, il faut donc distinguer les serres en terrasses des serres en pleine terre qui imperméabilisent les terres. La surface maximum des serres en zone UC n'est pas fixée. La maison située 2 place de la Heunière risque de pâtir de la démolition de la construction accolée.
DRIEA	21/10/22	Favorable	
CD94	12/10/22		-L'élargissement de la rue du Bel Air nécessite de penser celui-ci en tenant compte des différents modes de

			transport. -Modifier les articles UB16-6,UC 16-6, UD16-6, UE 16-6 et UP16-6 pour ne plus limiter à 5m maximum la longueur des bateaux. Modifier les articles UB15-2, UC15-2,UD15-2, UE15-2 et UP15-2 pour définir les surfaces de stationnements des vélos minimum par logement en cohérence avec le PDUIF soit 1,5m² par logement ou 10m² par tranche de 400 m² de SHON. Il serait nécessaire de faire la même chose pour les véhicules légers.
SADEV 94	22/10/22		Etendre la zone UC à l'est dans la ZAC Rouget de Lisle pour protéger la zone pavillonnaire. Emplacement réservé: ajouter la parcelle CD312 pour le projet de lot F de la ZAC Rouget de Lisle Agriculture urbaine : Prévoir à minimum une emprise au sol de 200m² et une hauteur de 4m pour avoir une vraie agriculture urbaine.
SEDIF	28/08/22	Favorable	
Commune de Villejuif	7/10/22	Favorable	

5-4 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de modification du PLU est dans l'ensemble précis et circonstancié. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte.

L'articulation SDRIF/ SCOT/ PADD/OAP/ PLU est réalisée. Le SCOT de la région Île de France est actuellement en Enquête Publique. Ce SCOT est réalisé en partenariat avec les EPT de la région dont l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Le PADD de la commune n'est pas modifié.

Les documents sont lisibles et expliquent les partis pris dans cette modification.

Les plans sont difficilement lisibles en raison de la taille de la commune. Heureusement que la note de présentation fait des zooms sur chaque modification.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de VITRY qui s'est déroulée du 2 décembre au 22 décembre 2022, le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de VITRY comprend 5 observations et le registre dématérialisé en a reçu 16.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse des observations le 2 janvier 2023 qui a été signé conjointement par le représentant de la mairie et de l'EPT et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 2)

Le service instructeur a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 13 janvier 2023 validé par le maire de la ville de Vitry sur Seine. (cf. annexe 3)

6-2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS

Le registre papier a reçu 5 observations et le registre dématérialisé 16 observations
Soit un total de 21 observations.

Observations totales	Favorables	Défavorables	Non exprimées
21	0	10	11

Les thèmes abordés sont au nombre de 4

- le plan de zonage
- le règlement
- l'environnement
- la circulation dans la commune et notamment les élargissements de voirie

La répartition est la suivante:

Plan de zonage	9
Règlement	8
Environnement	8
Circulation	9

Le registre dématérialisé a particulièrement été visité. Les statistiques sont les suivantes:

-640 visiteurs uniques

-1244 téléchargements dont

-358 pour le plan de zonage

-364 pour le plan des servitudes d'utilité publique modifiées

-123 pour l'avis d'enquête publique

6-3 THEME PLAN DE ZONAGE

Pour M SAUVEZ, le PLU reste très restrictif pour la construction de ville diversifiée. Quelle est la justification du capelet de zone NF à la parcelle sur le territoire UE ou UB? En acceptant un bâti d'activité diversifié, possible près du Paris et dans le Grand Paris proche des transports TRAM, RER, METROD, BUS... il devrait y avoir un marché foncier égal à l'habitat pour l'activité sans brider, personnellement, les propriétaires fonciers. Mesure illégale ou du moins plaidable ... Il

faudrait un grand projet urbain avec de vraies zones grandes d'habitat pour l'activités desservis par un vrai réseau viaire et non par un labyrinthe convergeant place de la libération et sur les bidonvilles dans la montée du moulin de Sacquet. De plus, il s'interroge sur le chapelet de zones UF à la parcelle qu'il estime illégale.

Réponse de la mairie:

L'ensemble de ces appréciations et de ces demandes critiques sont hors sujets et ne correspondent pas au champ de cette modification. Il n'y est pas donné suite.

M BOUE, M VERDIE SAUVEZ, Mme et M SELAHOU font état de difficultés pour obtenir un permis de construire. Pour M. BOUE, son projet de construction située dans un cœur d'îlot ne peut pas lui être accordé car elle est en dehors de la zone de constructibilité de 20 m comptée à partir de la voie de circulation. Les deux autres personnes sont en attente d'instructions précises de la part de la commune.

Réponses de la mairie

- **concernant le cas de M. BOUE**

Cette règle d'inconstructibilité au-delà du vingtième mètre à compter de la voie publique a été instaurée par la révision du PLU actée en 2020 en cohérence avec le PADD du PLU afin :

- d'éviter le mitage en second rang des cœurs d'îlot pavillonnaires,
- de préserver la nature, la biodiversité, les îlots de fraîcheur
- de préserver la capacité de la ville de Vitry-sur-Seine à fournir les services et équipements publics quotidiens indispensables au cadre de vie.

La configuration du terrain de 436 m² de ce propriétaire est telle que la maison existante de 55 m² est située au fond de la parcelle, au-delà des vingt mètres. C'est pourquoi les permis de construire ont été refusés. Pour autant, une surélévation en hauteur serait admise dans les proportions de l'article UC-7 puisque cette maison n'atteint pas aujourd'hui 7 mètres de hauteur au faitage. Les pistes de solution explorées par le propriétaire sont judicieuses mais ne relèvent pas du champ du présent projet de modification.

- **concernant le cas de M Verdie Sauvez**

L'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions existantes non conformes au règlement sera complété. La surélévation ou l'exhaussement d'une construction régulièrement édifiée dont l'emprise au sol excède la limite fixée aux articles 7 est admise dans le respect des autres dispositions règlementaire du règlement et, le cas échéant, dans le respect du plan de prévention du risque inondation. Il sera précisée que dans tous les cas, la projection du sol de la nouvelle partie de construction ne pourra excéder l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone concernée.

- **concernant le cas de M et Mme SELHAOUI**

La demande porte sur une surélévation sans construction de nouveaux logements afin de rendre les logements existants plus confortables. Cependant, il n'est pas possible de vérifier cette affirmation que cette surélévation ne donnerait pas lieu à des divisions et création de nouveaux logements.

Or si de nouveaux logements étaient créés, les propriétaires ou locataires auraient potentiellement besoin de places de stationnement et de services et équipements publics notamment scolaires. L'école maternelle et l'école élémentaire de ce secteur ne sont pas en mesure d'admettre de nouveaux élèves et l'avenue Paul Vaillant-Couturier ne peut pas, sans étude préalable, admettre de flux supplémentaires, étant donné la variété et l'intensité actuelle de ces circulations. Il n'est donc pas donné suite à cette observation

Une personne anonyme demande de préserver de toutes nouvelles constructions les parcelles nues de l'îlot E (1600m²) CD601-CD69 et CD528 et, de proposer des espaces végétales en concertation avec les riverains. Elle demande à la SADEV et à la ville de renoncer à intégrer d'autres parcelles destinées à des projets fous de bétonisation ex (CD312) l'îlot F.

Réponse de la mairie:

Comme indiqué précédemment suite à l'avis de la SADEV94, aménageur de la ZAC Rouget-de- Lisle, la parcelle CD312 donnant sur la rue Raphaël sera réservée, par un emplacement réservé, en vue d'une sente publique continue avec le projet de sente développée sur le lot F de la ZAC Rouget-de-Lisle et cohérente avec le principe d'éco-connecteur traduit dans l'ensemble de la ZAC.

Concernant les parcelles CD601, CD69 et CD528 donnant sur la rue Raphaël et intégrées au lot E de la ZAC Rouget-de-Lisle, leur devenir n'est pas le sujet du présent projet de modification du PLU. Il n'y a donc pas lieu de répondre sur ce point dans le cadre de cette modification

Mme et M GUICHEN sont propriétaires des parcelles cadastrées AB 295 et 317. La commune a en projet d'élargir la rue Varlin de 3,5 m à 8 m. Le tracé de l'alignement passe par la façade de la maison ce qui la rend inhabitable. Ils demandent un ajustement pour éviter cette situation.

Réponse de la mairie:

Bien que ce sujet ne soit pas dans le dossier d'enquête publique de la modification du PLU, il est argumenté, étayé et illustré. L'élargissement de cette voie n'est pas contesté dans son principe par les demandeurs mais dans sa proportion et son équilibre au regard de l'enjeu de rénovation énergétique. Au vu du PADD et du caractère circonscrit de la demande, il est satisfait à cette demande par un ajustement de cet emplacement réservé de telle façon qu'il n'affecte plus que la cour et non pas la façade de la maison de la parcelle AB317.

La Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert fait une suggestion:

-Dans le plan de zonage du PLU concernant la rue des "contes de fées" : le cœur d'îlot identifié sur nos parcelles pourrait-il être compatible avec la zone UD, notamment au regard des projets en cours de discussion avec les services de la ville de Vitry Sur Seine ?

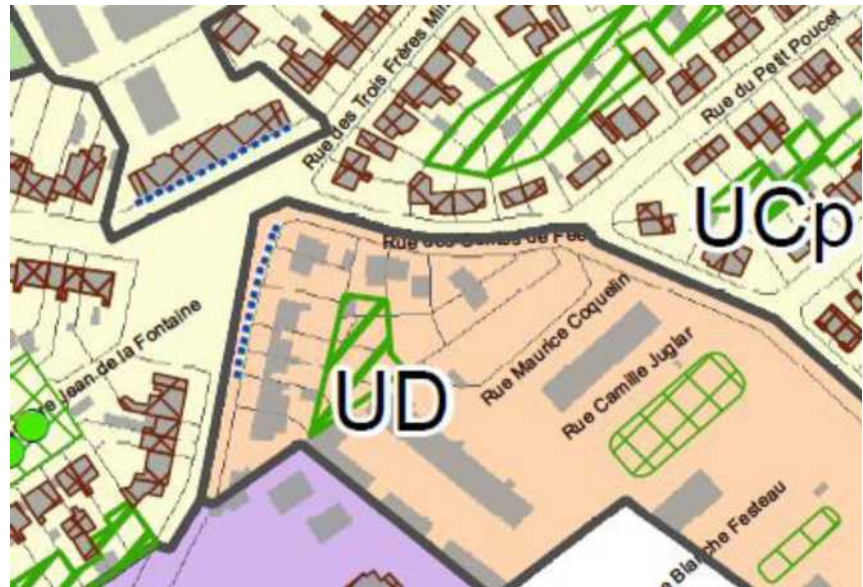
-Dans le plan de zonage toujours, serait-il possible de prolonger à la rue des "Contes de Fées" la disposition permettant de créer un linéaire de commerces qui est actuellement prévue uniquement sur la rue Georges Urbain?

Réponse de la Mairie

La SAIMV a un projet de création de logements avec commerces en rez-de-chaussée à la place des maisons qu'elle a murées qui sont situées place Jean de la Fontaine et rue Georges Urbain. Ce projet a été présenté aux services de la ville de Vitry-sur-Seine et est encore à l'étude. Il est situé en zone UD du plan de zonage réglementaire du PLU qui est dédiée aux logements collectifs dans les quartiers résidentiels. Il sera l'objet d'une

information aux habitants. La zone UD répond aux enjeux de création et de rénovation de logements notamment des logements sociaux. Les espaces verts résidentiels qui y existent ne sont pas nécessairement localisés en cœur d'îlot et peuvent être en bordures de terrains et au vu des éventuels projets de rénovation. Ces espaces verts résidentiels peuvent être reconstitués à surface égale selon le PLU en vigueur. Ces espaces verts résidentiels sont figurés par des carroyages verts sur le plan de zonage tandis que les cœurs d'îlot végétalisés situés en zones à dominante pavillonnaire (UC ou UCp) sont figurés par un par des polygones hachurés par diagonales vertes et correspondent à des espaces qui ne peuvent pas être reconstitués ni imperméabilisés.

Extrait du PLU
en vigueur



En l'espèce, il est donc opportun de donner suite à la demande de la SAIMV de supprimer du plan de zonage le hachurage vert correspondant à un cœur d'îlot. En effet, ce figuré correspondait au plan de zonage précédent la révision du PLU de 2020 lorsqu'il était inclus dans une surface classée en zone UCp. Depuis la révision du PLU de 2020, cette surface constituant l'angle entre la rue Georges Urbain et la rue des contes de fée a été classée en zone UD. Ce quartier ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation mais l'article UD-12 du règlement du PLU exige 20 % d'espace vert de pleine terre (UD-12.1) et des plantations dans les espaces non construits et non occupés par les stationnements extérieurs et par les voies privées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m². Le projet de la SAIMV devra donc respecter ces exigences réglementaires et devra aussi s'inscrire dans l'héritage paysager de la cité-jardin. Par conséquent, cette erreur matérielle sera corrigée par un espace vert résidentiel garantissant ainsi que la même surface d'espace vert soit reconstituée.

6-4 THEME REGLEMENT

- Une personne remet en cause l'article UC-16.2 qui impose une largeur minimum de 3,50 m aux voies de desserte des terrains constructibles. Cette modification rend une poignée de terrains injustement inconstructibles sachant que :

- les règles d'urbanismes doivent évoluer et s'adapter aux modes d'habiter d'aujourd'hui, car la voiture n'est pas le futur de nos villes et c'est un luxe aujourd'hui de vivre dans une rue où les voitures ne passent pas.

- les services d'urgence précisent qu'ils peuvent intervenir sur n'importe quel terrain situé à moins de 50m d'une voie publique.

- La société du Grand Paris demande de redéfinir la notion de terrasse. En effet, le projet de modification n°2 du PLU de Vitry-sur-Seine modifie la règle d'emprise au sol des constructions, qui comprend désormais les terrasses imperméables aménagées au niveau du terrain naturel.

D'autre part, le projet de modification précise qu'aucun balcon ni aucune terrasse ne peut être implanté à une distance inférieure à 1,9 mètres du point le plus proche d'une limite séparative latérale. Il conviendrait que l'ensemble des espaces extérieurs recouverts d'un revêtement perméable ou imperméable (espaces de circulation piétonnes, pour les cycles ou les véhicules motorisés, dont les parvis des gares), et les passerelles, situés autour des gares et ouvrages annexes, **soit exclu de la notion de terrasse**. Cette définition permettrait de ne pas obérer la réalisation des espaces publics autour de gare et des aires d'accès aux ouvrages techniques annexes pour les véhicules de maintenance et de secours.

Réponse de la Mairie:

Cette inquiétude n'a pas lieu d'être puisque le projet de modification de la règle citée ne concernera en pratique que les zones UC à dominante pavillonnaire où aucune gare du métro du Grand Paris n'est prévue ni aménagée. La gare de Vitry-Centre, comme la gare des Ardoines, font l'objet d'une coordination entre la SGP et la ville de Vitry-sur-Seine et les autres partenaires. Il n'est pas donné suite à cette demande.

- Une personne demande s'il est possible d'imaginer un PLU qui permettrait à des projets plus innovants et plus généreux (d'un point de vue urbain et humain), de se faire ? Pourquoi ne pas permettre à ces projets d'avoir une emprise au sol un peu supérieure, ou leur permettre de construire un étage en plus et ainsi, permettre à notre ville d'obtenir des projets de meilleure qualité ?
Il devrait y avoir des facilités pour les projets vertueux.

Réponse de la mairie

L'objet de la présente modification du plan local d'urbanisme est de faciliter les projets qualitatifs respectueux du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement du PLU. Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, l'équilibre trouvé, par la révision du PLU de 2020, entre emprise au sol et hauteur admise dans la bande de constructibilité des 20 premiers mètres d'une part et place de la nature en ville (règlementé notamment par le coefficient d'espaces verts), n'est pas perturbé par cette modification du PLU. Dans la bande de constructibilité, le règlement prévoit déjà une emprise au sol (de 40 %) et une hauteur suffisante (jusqu'à 10 m au faitage) à de nombreux projets propres à des quartiers pavillonnaires. Ces règles concilient l'enjeu de quartiers résidentiels (calmes, paysagers, aux impacts modérés sur les voiries et équipements publics) et l'enjeu de réponse aux besoins des pétitionnaires souhaitant des logements confortables et écologiques. Enfin, le PLU ne peut pas imposer des modalités de gestion de type habitat participatif. Il n'y a pas donc lieu de donner suite à cette observation.

Avis du commissaire enquêteur

La plupart des remarques sont en dehors du champ de l'enquête publique à l'exception de la remarque du Grand Paris .

Les réponses de la mairie sont en adéquation avec les observations.

6-5 THEME ENVIRONNEMENT

- Plusieurs personnes s'émeuvent de la disparition d'arbres à l'occasion des projets de construction. Ils demandent que des contrôles soient faits pour éviter l'abattage d'arbres protégés.
- Une personne ne voit pas dans cette modification de PLU une quelconque ambition d'amélioration pour la présence des espèces végétales et animales sauvages, et ne décèle pas dans les aménagements proposés par la ville de trame verte qui permettrait aux espèces de circuler au travers du territoire. Tout lui paraît terriblement discontinu. Cette personne signale la disparition de 1/3 d'espèces d'oiseaux.

Réponse de la mairie

Ce projet de modification du PLU contribue à une meilleure végétalisation du territoire puisqu'il a notamment pour objet de faciliter l'agriculture urbaine dans les quartiers résidentiels, d'actualiser la liste du patrimoine végétal en protégeant de tout abattage un nouvel alignement de 45 marronniers situés rue Aglaé- Cretté (domaine public communal), de ne pas inclure dans la notion d'espace vert les rampes d'accès, même traitées avec des perméabilités de type « evergreen ». D'autre part, ce projet de modification ne change pas et n'a pas pour objet de changer la trame verte figurant au projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui articule les enjeux de nature en ville à plusieurs échelles et qui se déclinent dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement. Cette modification laisse bien sûr en vigueur la règle relative aux clôtures en quartiers à dominante pavillonnaire qui impose que leur conception permette ponctuellement le passage de la petite faune en présentant une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture (article UC-9.9.). Cette obligation est propice au passage des animaux sauvages.

- M DESCHAMPS demande que l'on s'attaque à la rénovation thermique des bâtiments plutôt qu'à celle de pavillons. Il préconise de prévoir un centre d'incinération avec tri sélectif et, ou, d'une chaudière à bois avec approvisionnement fluvial. pour alimenter le réseau de chaleur du Syndicat Intercommunal du Chauffage Urbain de Choisy - Vitry (SICUCV)

Réponse de la Mairie:

Cette contribution n'entre pas dans le champ du projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à cette enquête publique. Il n'y a pas lieu d'y répondre

- Une personne demande des précisions sur la collecte des déchets sur la ZAC Gare Ardoines si la collecte pneumatique n'est pas mise en œuvre ?

Réponse de la mairie:

Cette remarque est pertinente puisqu'elle interroge l'obligation de raccordement au réseau de collecte inscrite à l'article UP-17.16. du règlement du PLU et qui

concerne plusieurs secteurs (Balzac, 8 mai 1945, Commune de Paris) et ZAC (Rouget de Lisle, Seine Gare Vitry, Gare Ardoines) y compris Gare Ardoines.

Il s'avère que le développement du réseau de collecte pneumatique n'est plus indispensable à la ZAC Gare Ardoines (ni à la ZAC Seine Gare Vitry) puisque des solutions alternatives peuvent être trouvées et que ce réseau a déjà été aménagé sur plusieurs secteurs de la Ville (à Commune de Paris notamment). Dès lors, une rectification supprimera l'obligation de raccordement pour ces deux ZAC dans cet article UP-17.16 du règlement du PLU.

- M GOJAK fait une proposition concernant le foncier en friche appartenant à la commune (parcelles situées au Coteau Malassis): Réaliser un appel d'offre pour un projet d'agriculture urbaine, ce qui éviterait des fermes verticales

Avis du Commissaire enquêteur

Les observations sont pour la plupart en dehors du champ de l'enquête mais la mairie a répondu systématiquement à celles-ci. Les réponses me semblent raisonnables.

Cette modification améliore de mon point de vue le respect de l'environnement de la commune en permettant une agriculture urbaine et en protégeant des arbres ou dans le cas où il serait nécessaire de les abattre de les replanter à raison de 1 pour 1.

6-6 THEME CIRCULATION

- De nombreuses personnes sont contre les élargissements de voirie en les faisant passer de 3,5 m à 8 m.

Les conséquences évoquées sont diverses:

- impossibilité de construire
- passage de véhicules avec des désagréments en terme de bruit et de pollution.
- tranquillité des zones pavillonnaires menacée.
- La commune est fournie en petite venelles et en ruelles héritées d'un tissu paysager ancien et cet héritage urbain contient une qualité de vie incomparable qu'il serait fort dommage d'uniformiser pour y laisser passer des voitures

Réponse de la mairie

Cette critique n'est pas fondée sur des faits vérifiables. Or, dans le projet de modification du PLU, une actualisation des emplacements réservés pour élargissement est proposée. Les exemples de la rue Grétilat, de la rue de la Concorde, ou de la rue Gabriel Péri (expliqués pages 46 et 47 du tableau d'évolution du règlement du dossier mis à disposition), où il est proposé de supprimer une partie de l'emplacement réservé, montrent que les acquisitions ayant été réalisées, des trottoirs dédiés uniquement aux circulations piétonnes ont pu être réalisés et garantis dans le temps. De même, la proposition, portée dans ce projet de modification du PLU, d'un élargissement passant de 17 à 25 m de la rue

du Bel-Air, et affectant 7 parcelles communales, est justifiée pour anticiper une qualité suffisante et durable de voirie publique (chaussée, stationnement, trottoir, piste cyclable, trame végétale, arbres d'alignement, etc.) adapté aux futurs flux des habitants des immeubles et des usagers de ce futur quartier à proximité d'un grand pôle multimodal, la future gare du Grand Paris (ligne 15).

Ensuite, l'auteur de cette contribution s'« interroge aussi sur le fait que ces retraits obligatoires des constructions par rapport à la rue impacte davantage les espaces verts en cœur d'îlot, la profondeur de construction tolérée commençant plus loin de la chaussée actuelle et donc reculant davantage sur les espaces verts. »

Cette interrogation est formulée sur une hypothèse fautive. En l'occurrence, la règle de calcul de la constructibilité des parcelles situées en quartiers à dominante pavillonnaire (zone UC du règlement du PLU), n'est pas changée par ce projet de modification du PLU. Par conséquent, la constructibilité dans les vingt premiers mètres doit toujours tenir compte des éventuels emplacements réservés pour élargissement et de l'éventuel front bâti latéral générant un retrait de 5 m. Ce retrait de 5 m en cas de front bâti permet le stationnement éventuel de véhicules et des bacs à ordures et une végétalisation obligatoire pour la moitié de la surface de retrait. La profondeur de construction admise commence toujours à la limite entre domaine privé et domaine public existant (ou futur en cas d'élargissement). De ce fait, les cœurs d'îlot végétalisés ne sont pas impactés

- Des précisions sont demandées au sujet des élargissements des rues suivantes:

-la voie Tissebarbe, entre les rues Marie Sorin Defresne et Germain Pinson

Réponse de la mairie

L'observation est pertinente et entre dans le champ de cette modification du PLU. En effet cet élargissement a été réalisé. Cet emplacement figure au plan de zonage mais ne figure pas dans l'annexe au règlement listant les emplacements réservés prévus à cet effet. Il convient de corriger le plan de zonage en supprimant cet emplacement réservé

-la rue Edouard Tremblay (16m). et l'amorce de l'élargissement sur la rue Hippolyte Sarty.

Réponse de la mairie

Cette contribution interroge l'élargissement à 16 m de la rue Edouard Tremblay et l'intérêt de l'amorce de l'élargissement de la rue Hippolyte Sarty à l'angle avec la rue Edouard Tremblay par un pan coupé puisque cette amorce empiète sur le bâtiment situé au sud (parcelle AZ56).

Cet angle de rue est fréquenté et il convient de laisser les pans coupés permettant de rendre in fine moins accidentogène ce carrefour.

- A contrario M SAUVEZ demande que la liaison Est-Ouest soit améliorée et la réalisation d'un plan de circulation qui favorise les transports en commun, les riverains et les entreprises. En ce qui concerne les circulations douces et vertes, il préconise de créer des liens entre la RD 5 et les quartiers du Plateau de Moulin de Sacquet

Avis du commissaire enquêteur

Les élargissements de voirie de 3,5 m à 8 m semblent inquiéter les riverains d'autant plus que certains élargissements peuvent conduire à des expropriations ou à une impossibilité de construire. Le caractère pavillonnaire de certaines zones est à conserver pour la plupart des contributeurs. Les réponses de la mairie permettent de se rendre compte que celle-ci tient à préserver les cœurs d'îlots d'une trop forte urbanisation.

De plus les réponses de la mairie mettent en lumière le fait que ces élargissements ne sont pas systématiques mais correspondent à des besoins spécifiques (passage piéton notamment)

6-4 AVIS DES PPA ET REPONSES DE LA MAIRIE

6-4-1. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE

L'avis du Département du Val-de-Marne en date du 12 octobre 2022 porte :

- une recommandation de modifier une partie des articles 16 du règlement du PLU afin de ne plus limiter à 5 m maximum la longueur du linéaire de voirie abaissé au niveau des bateaux d'accès.
- une proposition de modifier une partie des articles 15 relatifs aux obligations d'aires de stationnement des vélos pour les nouveaux logements et ainsi de prévoir, en accord avec le PDUIF, 1,5 m² de surface de stationnement vélos par logement minimum et un local de 10 m² minimum pour les cas d'opérations de logements de plus de 400 m² de SHON.

Réponse de la mairie

Cette recommandation d'ajustement des articles 16 est déjà prise en compte dans le dossier de modification soumis à l'enquête publique (cf pages 9, 19, 24, 32, 36, 42 du tableau de l'évolution du règlement annexé au rapport de présentation). La longueur du linéaire de voirie abaissé ne sera plus limitée à 5 m au niveau des bateaux d'accès puisqu'il ne sera pas plus pris en considération.

Après avoir vérifié la norme de stationnement vélo du PDUIF, il s'avère qu'il n'y a pas lieu de modifier les articles 15 du règlement qui prévoient déjà 1,5 m² par logement. Pour les opérations neuves de logements d'au moins de 400 m² de SHON, le règlement actuel exige déjà la surface minimale de stationnement de 10 m² prévue au PDUIF d'autant que le ratio de la règle est exprimé par logement et non pas par m² SHON, ce qui la rend plus exigeante. Enfin, il est à noter que le Conseil régional d'Ile-de-France, auteur du PDUIF, n'a pas émis d'avis ni d'observations à ce sujet.

6-4-2 AVIS DE LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE (SADEV 94)

L'avis de l'aménageur SADEV 94 en date du 20 octobre 2022 fait remarquer :

- que l'agrandissement de la zone UC pour protéger le tissu pavillonnaire de la rue Constant Coquelin est positif et pourrait s'étendre plus à l'est de cette rue.
- qu'il serait opportun de déplacer l'emplacement réservé à une sente pour

englober la parcelle CD312 seule afin de la rendre continue avec le projet de sente développée sur le lot F de la ZAC Rouget-de-Lisle et cohérente avec le principe d'éco-connecteur traduit dans l'ensemble de la ZAC.

- que les limites de hauteur (2,50 m) et d'emprise au sol (20 m²) pour des serres ne permettent pas suffisamment la pratique d'une agriculture urbaine professionnelle ou une utilisation par les habitants de copropriétés semblables à celles de la ZAC Rouget-de- Lisle. La SADEV94 préconise une emprise au sol minimum de 200 m² et une hauteur de 4 m.

Réponse de la mairie

Concernant l'agrandissement du zonage UC au-delà et à l'est de la rue Coquelin, cette suggestion n'est pas retenue du fait qu'elle dépasse les limites de l'orientation d'aménagement et de programmation des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle et du fait qu'elle est sans objet puisque le zonage existant est déjà soit en UC soit en UE pour correspondre aux équipements scolaires et sociaux limitrophes. Les bâtiments recevant des activités et situés à l'angle des rues Coquelin et Rondenay sont classés en zone UFc afin de traduire un des enjeux du PADD ; leurs formes architecturales sont en adéquation avec le zonage. Il n'y a pas lieu de réserver une suite favorable à cette demande.

Concernant l'emplacement réservé à la création de la « sente Raphaël », la remarque de la SADEV94 est judicieuse et argumentée. Elle sera retenue dans la mesure où elle ne contrarie pas le PADD ni l'orientation d'aménagement et de programmation des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle. Cette modification rendra ainsi possible la création de cette sente par la Ville, en coordination avec l'aménageur, en reliant l'axe RD5 avec la rue Raphaël avec davantage de cohérence. Par conséquent, le plan de zonage et l'annexe au règlement relative aux emplacements réservés seront corrigés.

Concernant la suggestion de rendre plus permissives les limites de hauteur et d'emprise au sol pour les serres d'agriculture urbaine, celle-ci ne sera pas retenue. En effet, elle est excessive car l'objectif de cette modification n'est pas de développer la pratique d'une agriculture urbaine de nature professionnelle. De plus, l'impact environnemental d'une telle suggestion n'est pas mesuré par la SADEV94 et porterait une atteinte excessive à la perméabilité des sols et à l'insertion paysagère des serres.

6-4-3 AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

L'Architecte des Bâtiments de France de la direction régionale des affaires culturelles de l'Etat en date du 11 aout 2022 émet une série de remarques.

-Sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des franges de la ZAC Rouget- de-Lisle, elle suggère de privilégier la végétation dans la rue Watteau par un recul des bâtiments et de conserver les bâtis anciens situés à l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget-de- Lisle.

-Sur l'OAP du secteur du 8 mai 1945, elle suggère de fixer des règles tels que les trames vertes ne deviennent pas des stationnements et gardent leur pleine terre.

-Sur l'élargissement de la rue du Bel-Air, elle note qu'il serait souhaitable que l'alignement d'arbres soit conservé et d'éviter l'effet entonnoir dans la partie non élargie de la rue.

-Sur le bâtiment du 3 rue Jules-Ferry, elle fait référence à la suggestion de faire une recherche bibliographique pour vérifier l'intérêt architectural du bâtiment face à l'enjeu de sa rénovation.

-Sur les règles autorisant les serres à usage d'agriculture urbaine, elle suggère de distinguer les serres en toiture des serres installées au sol dont les couvertures ne

permettent pas aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Elle critique l'absence de règle d'implantation et de superficie des serres.

-Sur la protection patrimoniale des bâtiments constituant la place de la Heunière, elle regrette que la longère soit retirée de la liste du patrimoine bâti remarquable d'intérêt local et recommande que son éventuelle démolition n'abîme pas le bâti protégé accolé.

Réponse de la mairie

La modification de l'OAP des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle prévoit bien un recul d'environ 4 m des bâtiments du côté sud de la rue Watteau et ce sur une longueur d'environ 30 m, ce qui sera effectivement propice à des plantations en pleine terre et à une meilleure sécurité routière de ce carrefour dangereux.

Pour ce qui est du bâtiment à l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget-de-Lisle, ses caractéristiques ne répondent pas aux critères d'intégration dans la liste du patrimoine bâti d'intérêt local. Aucune source bibliographique ne permet de le dater. Sa composition ne le singularise pas particulièrement. Il n'est pas démonstratif d'un courant architectural. Sa configuration n'offre pas de possibilité d'évolution urbaine. Il ne résulte pas d'étude patrimoniale antérieure la nécessité d'une protection. Aucune protection n'a été demandée à son sujet lors des révisions ou modifications précédentes du PLU par l'Architecte des Bâtiments de France. Pour toutes ces raisons, la suggestion d'intégration à la liste n'est pas retenue.

L'OAP du secteur du 8 mai 1945 propose une trame verte de façon à composer des cheminements en modes doux agréables et végétalisés et non pas des places de stationnement. L'objet d'une OAP est d'indiquer des principes de composition et non pas des normes surfaciques strictes qui relèvent du règlement. Les coefficients d'espaces verts de pleine terre inscrits dans la partie du règlement demeurent en vigueur. Par conséquent, il n'est pas tenu compte de la demande étant donné que l'enjeu de nature en ville reste suffisamment développé dans l'OAP rectifiée.

Les tilleuls situés du côté nord de la rue du Bel-Air, dans le périmètre déjà concerté de la ZAC Gare Ardoines, ne sont pas inscrits comme alignement d'arbres dans l'annexe du règlement du PLU mais des arbres seront néanmoins replantés par le projet d'aménagement comme le montre cet extrait de plan des futures voiries. Cette reconstitution tiendra compte de l'élargissement et du rehaussement de cette rue actuellement en cours de chantier.



Un état des arbres sera établi au moment du démarrage du chantier d'élargissement et la Ville appliquera le principe d'un arbre planté pour un arbre abattu dans le cadre de son plan de plantation de 1000 arbres.

S'agissant de la façade latérale aveugle du bâtiment situé au 3 rue Jules Ferry portant une publicité ancienne pour une boisson alcoolisée, les recherches bibliographiques n'ont pas montré de datation ni d'intérêt particulier à cette inscription. Au vu de l'enjeu important de cette opération de restauration immobilière, prise à l'initiative de la Ville et

ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral, il n'y a pas lieu de protéger ce bâtiment.

Concernant les serres d'agriculture urbaine, une règle limitant la superficie d'emprise au sol est bien inscrite dans le tableau d'évolution du règlement du rapport de présentation (20 m² en zone UB) contrairement à ce qui est affirmé. Concernant leur implantation, il est vrai que cette modification du lexique du règlement considère toute serre comme une construction légère démontable sans la définir comme une annexe et sans l'inclure dans le champ de l'emprise au sol.

Au vu du PADD et particulièrement de l'enjeu de protection de la nature, de la biodiversité, de la qualité des sols non bâtis, du développement des ilots de fraîcheur, il importe effectivement de permettre une infiltration des eaux pluviales dans les sols. La définition de ces serres peut donc être amendée afin d'être cohérente avec cet objectif. Par conséquent, il sera donné suite à la suggestion de l'ABF de préciser dans la définition du mot « emprise au sol » au lexique du règlement :

- que toute serre d'agriculture urbaine implantée au sol génère une emprise au sol, sauf les serres implantées en toiture,
- et que leur implantation est réglée respectivement dans chacune des zones concernées par les articles UB-5.5, UC-5.7, UD-5.4, UE-5.1, UF-5.3. et par l'article UP-5.

Concernant le bâtiment en forme de longère donnant sur la place de la Heunière, il est rappelé qu'un incendie a notablement abîmé et dénaturé ce bâtiment qui n'est donc pas en situation de supporter une évolution architecturale et notamment une extension contemporaine. Le classement patrimonial inscrit au PLU porte sur la composition urbaine de cette place et sur le rapport général entre l'espace public et le gabarit des bâtiments adjacents et non spécifiquement sur ce bâtiment implanté perpendiculairement et non face à la place. Aucune protection n'a été demandée à son sujet lors des évolutions précédentes du PLU ni dans le cadre de l'étude du patrimoine. Par conséquent, il n'y a pas lieu de le conserver à la liste. Il est précisé que la maison mansardée connexe sera, quant à elle, bien conservée dans la liste du fait qu'elle participe, par son gabarit, son agencement et la composition de sa façade, à l'équilibre et à l'harmonie de la place

6-5 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai émis deux observations à la fin de l'enquête:

- Comment l'EPT va-t-il modifier le règlement et le plan de zonage pour réguler et faciliter l'instruction des permis de construire pour les extensions des bâtiments existants?
- L'EPT envisage-t-il de réexaminer la liste des rues devant être élargies à 8 m en vérifiant sur plan les conséquences pour les propriétaires et en tenant compte d'un plan de circulation?

La mairie n'a pas répondu de façon explicite à celles-ci.

7-CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative à la modification du PLU organisée du 2/12/2022 au 22/12/2023 s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer, formuler des observations.

La participation de la population a été peu importante. La plupart des remarques ne sont pas liées à la modification du PLU mais montrent une certaine inquiétude sur deux sujets principaux les élargissements de voiries et les demandes d'extension ou de modification du bâti existant.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux différentes observations formulées par le public et les PPA. Les réponses sont en rapport avec le dossier de modification de PLU.

Annexe 1



ville de vitry-sur-seine
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DU FONCIER ET DE
L'URBANISME
SERVICE DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE

ATTESTATION D'EXÉCUTION DE MESURES DE PUBLICITÉ

Je, soussigné Guillaume BRAULT, agent assermenté de la ville de Vitry-sur-Seine, atteste que les mesures de publicité suivantes ont été effectuées pour les besoins de l'enquête publique relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine qui a eu lieu du 2 au 22 décembre 2022 :

- Affichage de l'avis d'enquête (format A2 sur fond jaune) pendant la durée de l'enquête sur les panneaux municipaux d'affichage administratif situés sur les voies publiques.
- Publication d'annonces légales dans les deux journaux quotidiens suivants :
 - o Le Parisien éditions du Val-de-Marne : éditions datées du 18 novembre et du 9 décembre 2022,
 - o L'Humanité : éditions datées du 18 novembre et du 9 décembre 2022.
- Publication d'une information annonçant l'enquête publique dans le journal municipal « Vitry le mensuel » n°200 de décembre 2022 et publication d'une information le 2 décembre 2022 sur le site internet communal de Vitry-sur-Seine.

Pour faire valoir ce que de droit.
Vitry-sur-Seine, le 9 janvier 2023

Guillaume Brault



Annexe 2

Procès verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans le registre d'enquête et dans le registre dématérialisé dédié

Références :

Code de l'urbanisme Articles L153-41, Article L153-43, Article R.153-8

Dossier n° E22000082/77 du Tribunal administratif de Melun

Arrêté A 2022-739 du 11 juillet 2022 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre approuvant la modification N°2 du PLU de la commune de Vitry sur Seine

Arrêté A 2022-776 du 31 octobre 2022 prescrivant les modalités de l'enquête publique

Monsieur le Maire de VITRY et Monsieur le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'enquête publique relative à la modification du PLU de VITRY s'est terminée le 22/12/2022 sans incident notable.

Les observations notées sur le registre papier, le registre dématérialisé ou l'email dédié à l'enquête ont été assez nombreuses et concernent essentiellement les problèmes liés:

- au plan de zonage
- au règlement
- au respect de l'environnement
- à la circulation, notamment les alignements de voiries et les places de stationnement

Je vous demande donc de m'adresser vos observations éventuelles en réponse au regard de celles que je vous communique en pièce jointe (PV de synthèse et tableau des observations).

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en mairie de VITRY le 02/01/2023

La mairie,

Grand-Orly Seine Bièvre

Le commissaire enquêteur



Procès Verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la modification N°2 du PLU de la commune de VITRY SUR SEINE.

L'enquête publique s'est tenue du 2 décembre au 22 décembre 2022 dans les locaux de la mairie.

La procédure de modification a pour objectif de :

- répondre à la nécessité d'ajuster quelques règles du PLU au regard de l'avancement de projets de l'opération d'intérêt national des Ardoines et de l'opération de renouvellement urbain Cœur de Ville,
- permettre de maîtriser le rythme d'évolution des plus grands ilots urbains susceptibles de muter le long de la RD5, au vu des enjeux énoncés dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine, et préciser l'enjeu de composition de l'espace public aux abords de la ZAC Rouget-de-Lisle,
- maîtriser le rythme d'évolution des plus grands ilots urbains susceptibles de muter le long de la RD5, l'axe structurant de Vitry-sur-Seine, au vu des enjeux énoncés dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine, et préciser l'enjeu de composition de l'espace public aux abords de la ZAC Rouget-de-Lisle,
- satisfaire aux objectifs de nature en ville et d'agriculture urbaine mentionnés au PLU de Vitry-sur-Seine,
- d'actualiser la liste du patrimoine bâti d'intérêt local et de réduire une servitude d'utilité publique de protection des abords de deux monuments historiques situés dans la commune de Villejuif,
- améliorer la cohérence et la lisibilité du règlement de plan local d'urbanisme et pour faciliter l'instruction des permis.

Le dossier d'enquête publique est constitué de :

Le registre d'enquête publique

L'arrêté A 2022-739 du 11 juillet 2022 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre approuvant la modification N°2 du PLU de la commune de Vitry sur Seine

L'arrêté A 2022-776 du 31 octobre 2022 prescrivant les modalités de l'enquête publique

Les documents suivants sont modifiés et justifiés

Rapport de présentation

Justification des choix : cf tableau annexé à l'enquête publique

Evaluation environnementale : l'Autorité environnementale dispense la modification du PLU d'une évaluation environnementale

Orientations d'aménagement et de programmations

- Franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Cœur de Ville sur les quartiers Robespierre et 8 mai 1945 / rue de Choisy
- ARDOINES et le secteur de la ZAC SEINE GARE VITRY

Règlement

Plan du patrimoine bâti d'intérêt local
Plan des servitudes d'utilité publique
Avis de PPA et notamment de la MRAE

-1-Observations du public

1-1 Décompte des observations

Le registre papier a reçu 5 observations et le registre dématérialisé 16 observations
Soit un total de 21 observations.

Observations totales	Favorables	Défavorables	Non exprimées
21	0	10	11

Les thèmes abordés sont au nombre de 4

- le plan de zonage
- le règlement
- l'environnement
- la circulation dans la commune et notamment les élargissements de voirie

La répartition est la suivante:

Plan de zonage	9
Règlement	8
Environnement	8
Circulation	9

Le registre dématérialisé a particulièrement été visité. Les statistiques sont les suivantes:

-640 visiteurs uniques

-1244 téléchargements dont

-358 pour le plan de zonage

-364 pour le plan des servitudes d'utilité publique modifiées

-123 pour l'avis d'enquête publique

1-2 Thème plan de zonage

Pour M SAUVEZ, le PLU reste très restrictif pour la construction de ville diversifiée. Quelle est la justification du capelet de zone NF à la parcelle sur le territoire UE ou UB? En acceptant un bâti d'activité diversifié, possible près du Paris et dans le Grand Paris proche des transports TRAM, RER, METROD, BUS... il devrait y avoir un marché foncier égal à l'habitat pour l'activité sans brider, personnellement, les propriétaires fonciers. Mesure

1-2 Thème plan de zonage

Pour M SAUVEZ, le PLU reste très restrictif pour la construction de ville diversifiée. Quelle est la justification du chapelet de zone NF à la parcelle sur le territoire UE ou UB? En acceptant un bâti d'activité diversifié, possible près du Paris et dans le Grand Paris proche des transports TRAM, RER, METROD, BUS... il devrait y avoir un marché foncier égal à l'habitat pour l'activité sans brider, personnellement, les propriétaires fonciers. Mesure illégale ou du moins plaidable ... Il faudrait un grand projet urbain avec de vraies zones grandes d'habitat pour l'activités desservis par un vrai réseau viaire et non par un labyrinthe convergeant place de la libération et sur les bidonvilles dans la montée du moulin de Sacquet. De plus, il s'interroge sur le chapelet de zones UF à la parcelle qu'il estime illégale.

M BOUE, M VERDIE SAUVEZ, Mme et M SELAHOU font état de difficultés pour obtenir un permis de construire. Pour M. BOUE, son projet de construction située dans un cœur d'îlot ne peut pas lui être accordé car elle est en dehors de la zone de constructibilité de 20 m comptée à partir de la voie de circulation. Les deux autres personnes sont en attente d'instructions précises de la part de la commune.

Une personne anonyme demande de préserver de toutes nouvelles constructions les parcelles nues de l'îlot E (1600m²) CD601-CD69 et CD528 et de proposer des espaces végétales en concertation avec les riverains. Il demande à la SADEV et à la ville de renoncer à intégrer d'autres parcelles destinés à des projets fous de bétonisation ex (CD312) l'îlot F.

Mme et M GUICHEN sont propriétaires des parcelles cadastrées AB 295 et 317. La commune a en projet d'élargir la rue Varlin de 3,5 m à 8m. Le tracé de l'alignement passe par la façade de la maison ce qui la rend inhabitable. Ils demandent un ajustement pour éviter cette situation.

La Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert fait une suggestion:

-Dans le plan de zonage du PLU concernant la rue des contes de fées : le cœur d'îlot identifié sur nos parcelles pourrait-il être compatible avec la zone UD, notamment au regard des projets en cours de discussion avec les services de la ville de Vitry Sur Seine ?

-Dans le plan de zonage toujours, serait-il possible de prolonger à la rue des Contes de Fées la disposition permettant de créer un linéaire de commerces qui est actuellement prévue uniquement sur la rue Georges Urbain?

1-3 Thème Règlement

- Une personne remet en cause l'article UC-16.2 qui impose une largeur minimum de 3,50 m aux voies de dessertes des terrains constructibles. Cette

modification rend une poignée de terrains injustement inconstructibles sachant que :

- les règles d'urbanismes doivent évoluer et s'adapter aux modes d'habiter d'aujourd'hui, car la voiture n'est pas le futur de nos villes et c'est un luxe aujourd'hui de vivre dans une rue où les voitures ne passent pas.

- les services d'urgence précisent qu'ils peuvent intervenir sur n'importe quel terrain situé à moins de 50m d'une voie publique.

- La société du Grand Paris demande de redéfinir la notion de terrasse. En effet, le projet de modification n°2 du PLU de Vitry-sur-Seine modifie la règle d'emprise au sol des constructions, qui comprend désormais les terrasses imperméables aménagées au niveau du terrain naturel.

D'autre part, le projet de modification précise qu'aucun balcon ni aucune terrasse ne peut être implanté à une distance inférieure à 1,9 mètres du point le plus proche d'une limite séparative latérale. Il conviendrait que l'ensemble des espaces extérieurs recouverts d'un revêtement perméable ou imperméable (espaces de circulation piétonnes, pour les cycles ou les véhicules motorisés, dont les parvis des gares), et les passerelles, situés autour des gares et ouvrages annexes, **soit exclu de la notion de terrasse**. Cette définition permettrait de ne pas obérer la réalisation des espaces publics autour de gare et des aires d'accès aux ouvrages techniques annexes pour les véhicules de maintenance et de secours.

- Une personne demande s'il est possible d'imaginer un PLU qui permettrait à des projets plus innovants et plus généreux (d'un point vue urbain et humain), de se faire ? Pourquoi ne pas permettre à ces projets d'avoir une emprise au sol un peu supérieur, ou leur permettre de construire un étage en plus et ainsi, permettre à notre ville d'obtenir des projets de meilleures qualités ? Il devrait y avoir des facilités pour les projets vertueux.

Avis du commissaire enquêteur

La plupart des remarques sont en dehors du champ de l'enquête publique à l'exception de la remarque du Grand Paris .

Néanmoins la volonté affichée de faciliter l'instruction des permis de construire pour les bâtiments anciens ne semblent pas aller de soi. L'article 3 n'autorise que des surélévations et les règles d'urbanisme pour les cœurs d'îlots contraignent les propriétaires en raison de la zone de constructibilité de 20 m à partir des voies de desserte.

1-4 Thème Environnement

- Plusieurs personnes s'émeuvent de la disparition d'arbres à l'occasion des projets de construction. Ils demandent que des contrôles soient faits pour éviter l'abattage d'arbres protégés.
- Une personne ne voit pas dans cette modification de PLU une quelconque ambition d'amélioration pour la présence des espèces végétales et animales sauvages, et ne décèle pas dans les aménagements proposés par la ville de trame verte qui permettrait aux espèces de circuler au travers du territoire. Tout lui paraît terriblement discontinu. Cette personne signale la disparition de 1/3 d'espèces d'oiseaux.
- M DESCHAMPS demande que l'on s'attaque à rénovation thermique des bâtiments plutôt qu'à celle de pavillons. Il préconise de prévoir un centre d'incinération avec tri sélectif et, ou, d'une chaudière à bois avec approvisionnement fluvial. pour alimenter le réseau de chaleur du Syndicat Intercommunal du Chauffage Urbain de Choisy - Vitry (SICUCV)
- Une personne demande des précisions sur la collecte des déchets sur la ZAC Gare Ardoines si la collecte pneumatique n'est pas mise en œuvre ?
- M GOJAK fait une proposition concernant le foncier en friche appartenant à la commune (parcelles situées au Coteau Malassis): Réaliser un appel d'offre pour un projet d'agriculture urbaine, ce qui éviterait des fermes verticales

Avis du Commissaire enquêteur

La disparition des arbres lors d'opérations de construction semble un thème récurrent. Les suggestions sont intéressantes mais là aussi en dehors du champ de l'enquête publique.

1-5 Thème circulation

- De nombreuses personnes sont contre les élargissements de voirie en les faisant passer de 3,5 m à 8 m.

Les conséquences sont diverses:

- impossibilité de construire
- passage de véhicules avec des désagréments en terme de bruit et de pollution.
- tranquillité des zones pavillonnaires menacée.

La commune est fournie en petite venelles et en ruelles héritées d'un tissu paysager ancien et cet héritage urbain contient une qualité de vie incomparable qu'il serait fort dommage d'uniformiser pour y laisser passer des voitures

- Des précisions sont demandées au sujet des élargissements des rues suivantes:

-la voie Tissebarbe, entre les rues Marie Sorin Defresne et Germain Pinson

-la rue Edouard Tremblay (16m). et l'amorce de l'élargissement sur la rue Hippolyte Sarty.

- A contrario M SAUVEZ demande que la liaison Est Ouest soit améliorée et la réalisation d'un plan de circulation qui favorise les transports en commun, les riverains et les entreprises. En ce qui concerne les circulations douces et vertes, il préconise de créer des liens entre la RD 5 et les quartiers du Plateau de Moulin de Sacquet

Avis du commissaire enquêteur

Les élargissements de voirie de 3,5 m à 8 m semblent inquiéter les riverains d'autant plus que certains élargissements peuvent conduire à des expropriations ou à une impossibilité de construire. Le caractère pavillonnaire de certaine zone est à conserver pour la plupart des contributeurs.

En revanche, un plan de circulation permettant, d'améliorer la circulation Est-Ouest entre Alfortville et Villejuif et la desserte des quartier du plateau est une demande à prendre en considération, même si elle n'est pas dans le champ de l'enquête publique. .

2- Avis des Personnes Publiques Associées PPA

Le tableau synthétique suivant résume la position des PPA

Service	Date	Avis	Principales remarques
Chambre des métiers et de l'artisanat	17/10/22	Favorable	
Chambre de commerce et d'industrie	13/10/22	Favorable	Prévoir des aires de stationnement pour les commerces
Chambre d'agriculture	29/09/22	Favorable	
Architecte des Bâtiments de France	11/08/22		<i>Tableau d'évolution des OAP</i> Prévoir des espaces verts dans le recul de 4m rue Watteau OAP du 8 mai 45 prévoir un surface minium de pleine terre pour ne pas favoriser les stationnements

			L'élargissement de la rue du Bel Air va supprimer un alignement d'arbres <i>Tableau d'évolution du règlement</i> Les serres sont exclues du calcul d'emprise au sol, il faut donc distinguer les serres en terrasses des serres en pleine terre qui imperméabilisent les terres. La surface maximum des serres en zone UC n'est pas fixée. La maison située 2 place de la Heunière risque de pâtir de la démolition de la construction accolée.
DRIEA	21/10/22	Favorable	
CD94	12/10/22		-L'élargissement de la rue du Bel Air nécessite de penser celui-ci en tenant compte des différents modes de transport. -Modifier les articles UB16-6, UC 16-6, UD16-6, UE 16-6 et UP16-6 pour ne plus limiter à 5 m maximum la longueur des bateaux. Modifier les articles UB15-2, UC15-2, UD15-2, UE15-2 et UP15-2 pour définir les surfaces de stationnements des vélos minimum par logement en cohérence avec le PDUIF soit 1,5m² par logement ou 10m² par tranche de 400 m² de SHON. Il serait nécessaire de faire la même chose pour les véhicules légers.
SADEV 94	22/10/22		Etendre la zone UC à l'est dans la ZAC Rouget de Lisle pour protéger la zone pavillonnaire. Emplacement réservé: ajouter la parcelle CD312 pour le projet de lot F de la ZAC Rouget de Lisle

			Agriculture urbaine : Prévoir à minimum une emprise au sol de 200m ² et une hauteur de 4m pour avoir une vraie agriculture urbaine.
SEDIF	28/08/22	Favorable	
Commune de Villejuif	7/10/22	Favorable	

3- Observations du commissaires enquêteur.

- Comment l'EPT va-t-il modifier le règlement et le plan de zonage pour réguler et faciliter l'instruction des permis de construire pour les extensions des bâtiments existants?
- L'EPT envisage-t-il de réexaminer la liste des rues devant être élargies à 8 m en vérifiant sur plan les conséquences pour les propriétaires et en tenant compte d'un plan de circulation?

La plupart des modifications concernant les OAP, les Servitudes d'utilité publique, l'élargissement de la rue du Bel Air ou la possibilité de mettre des serres dans les terrains pour faire de l'agriculture urbaine, n'ont pas fait l'objet d'observations. Il est vrai que le PADD de la commune n'est pas modifié.

4- Réponses de l'EPT sur tous les points soulevés.

4-1 Les observations du public

4-2 Les observations des PPA

4-3 observations du Commissaire Enquêteur

Annexe 1

ENQUÊTE SUR LA MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VITRY SUR SEINE

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, relative au projet de modification du PLU de VITRY

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

THEMES→	1	2	3	4	AVIS			Commentaires	Réponses de l'EPT
←--Observations courriers ou mails	Pla de zonage	Réglement	Environnement	circulation	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME		
Obs 1	X			X		X		Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel. Le 6/12/2022 M Marc SAUVEZ a écrit: Vu le projet de modification PLUi Il reste très restrictif pour la construction de ville diversifiée. Quelle est la justification du capot de zone NF à la parcelle sur le territoire UE ou UB? En acceptant un bâti d'activité diversifié, possible près de Paris et dans le Grand Paris proche des transports TRAM, RER, METROD, BUS... il devrait y avoir un marché foncier égal à l'habitat pour l'activité sans brûler, personnellement, les propriétaires fonciers. Mesure illégale ou du moins plaidables ... Il faudrait un grand projet urbain avec de vraies zones grandes d'habitat pour l'activités desservis par un vrai réseau viaire et non par un labyrinthe convergeant place de la libération et sur les bidonvilles dans la montée du moulin de Sacquet Marc Sauvez habitant souhaitant l'émergence d'une ville francilienne de qualité.	
Obs 2	X			X		X		Le 7/12/2022 M Marc SAUVEZ a écrit Même si la proposition de l'intercommunalité grand Orly val de seine est une petite modification dans le sud de la commune de Vitry sur seine, le vrai sujet de l'enquête est, à mon sens, le changement de maître d'ouvrage de ce PLU et sa transformation de PLU en PLUi et ainsi de changer la dynamique du PADD préalable à l'élaboration de ce PLUi Quelques remarques suivent: 1 création d'une vraie dynamique urbaine par une diversité fonctionnelle et sociale. La lecture du PLUi montre une inertie urbaine stérile. De plus l'achèvement de la ZUP centrale (chargée de logements très sociaux) et l'aménagement de la RN 305 et sa transformation en RD5 (à l'initiative de l'Etat, de la Région et du département) et la création du pavé des LILAS (3 bonnes initiatives) pas de projets urbains. Les abords de la D5 se sont transformés mais sans profondeur sur les seuls terrains (acquis dans la cadre de la N305/D5) Pas de projets dans les franges du parc (à comparer avec ce qui se fait à Chatenay Malabry, Stain, La Courneuve) Il y a une perspective du secteur seine amont, créé depuis 1990, mais dont les échos sur la faisabilité restent peu clairs. On entend que la politique de la municipalité est l'inertie des zonages d'activité et d'habitat à la parcelle ce qui ne peut que stériliser les quartiers, construire des projets	

3

						Il faut savoir que notre projet respecte -50% de végétale -50% surface plancher -50% surface bâtie etc.. Quelles sont les pistes? 1- Changer de nature la voie Elie Gois (voie sans issues, privée, fermée à la circulation automobile publique) 2- passer la parcelle AK46 en voie publique Si possible, quelles sont les démarches à effectuer? 3- Est-ce que des travaux entrepris sur un immeuble existant , bâtiment existant qui n'impliquent pas la création de nouveaux logements existants peuvent être regardés comme étrangers aux dispositions? 4- Existe-t-il des dérogations spéciales pour des cas spéciaux?	
Obs 4	X	X			X	Le 15/12/2022 M VERDIE SAUVEZ a écrit Je suis confronté à une situation de blocage concernant le projet de surélévation de ma maison car celle-ci ne respecterait pas l'emprise au sol d'après le PU actuel A la lecture du présent dossier de modification, je comprends que vous souhaitez simplifier les règles pour les constructions existantes édifiées avant le PLU et que cette simplification serait plutôt de nature à favoriser les projets sur le bâti ancien ce qui est une bonne chose. Je souhaiterais savoir si ces modifications seront de nature à permettre ma surélévation. Je vous remercie pour la prise en considération de ma question	
Obs 5	X	X			X	Le 17/12/2022 Mme et M SELAHOU ont écrit: Projet de M et Mme SELAHOU pour le bien sis 21 ru Paul Vaillant Couturier 94400 Vitry sur Seine L'objet de l'opération concerne le rehaussement de la toiture de l'immeuble existant et de facto l'agrandissement du logement existant*, la toiture doit absolument être changée raison pour laquelle nous souhaiterions profiter de l'occasion pour la rehausser ce qui permettrait d'augmenter d'harmonie avec les avoisinants. Projet déjà déposé auprès des service de l'urbanisme de la mairie de Vitry sur Seine?	
Obs 6							
Obs 7							
Obs 8							
Obs 9							

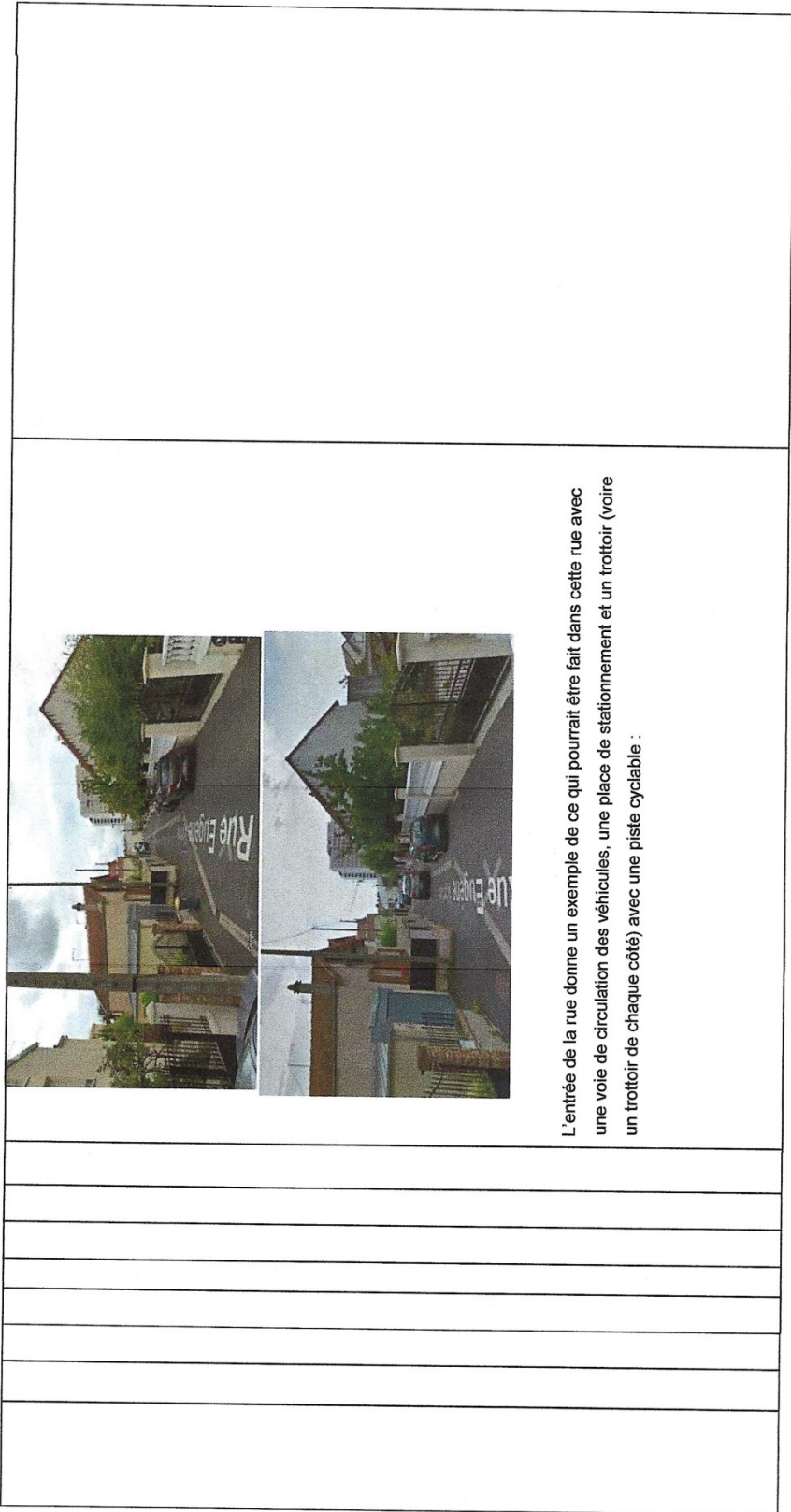
	3- La présente enquête publique prévoit « d'ajuster et préciser quelques règles du PLU ». Il est par ailleurs prévu, dans le cadre de cette modification, la suppression / modification de certains emplacements réservés. Il est ainsi prévu la modification d'un emplacement réservé pour un élargissement de voirie (Tableau évolution du règlement, p.45-46). La modification envisage également la suppression d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie (Tableau évolution du règlement, p.46). 4- En conséquence, dans le cadre de la présente enquête, nous souhaitons présenter les observations suivantes afin de supprimer une partie de l'emplacement réservé C92 relatif à la construction située sur la parcelle AB 317 et au garage situé sur la parcelle AB 156 en ce qu'il entraînerait une démolition de la façade de notre maison :

	bénéficiaires. ».	
	Et l'article R. 151-48 du même code que	
	« Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :	
	1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;	
	2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; [...] ».	
	6- L'emplacement réservé doit répondre à un besoin de la commune.	
	La Cour administrative de Lyon a, dans ce cadre, pu reconnaître l'illégalité du classement en emplacement réservé d'une parcelle de 9 000 m ² destinée à recevoir un giratoire et un parc de stationnement qui n'apparaissent pas justifiés :	
	« Considérant que la commune fait valoir au contentieux que la création de cet emplacement réservé s'inscrit dans un vaste projet de réaménagement d'une friche industrielle en nouveau «cœur» de village qui justifie de disposer d'aires de stationnement importantes ; que toutefois la notice de présentation de la modification du P.O.S. ne fait nullement état de ce projet d'envergure qui n'aurait d'ailleurs pu légalement s'insérer dans cette procédure ; que l'étude d'urbanisme produite par la commune qui inclut cet emplacement dans ledit aménagement d'ensemble n'a été déposée qu'en juin 2000 après avoir été décidée par délibération du conseil municipal du	
	12 juillet 1999 ; que la commune n'apporte aucun élément tendant à démontrer qu'à la date de la délibération attaquée, les besoins en	

		et la manœuvre de ces véhicules venant charger ou décharger du matériel, et que la mise en œuvre de l'emplacement réservé n° 185 compromettra la pérennité des activités professionnelles exploitées sur cette parcelle. En créant cet emplacement réservé, les auteurs du plan local d'urbanisme ont donc commis une erreur manifeste d'appréciation. 7. Il résulte de ce qui précède que les requérantes sont fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la délibération du 23 juillet 2015 en ce qu'elle crée l'emplacement réservé n° 185 et à demander l'annulation de ce jugement et de cette délibération dans cette mesure ». (CAA Marseille, 20 décembre 2018, n°17MA04356). Dans le même sens, a été jugé illégal un emplacement réservé qui porte une atteinte importante aux droits de la propriétaire du terrain et ne vise qu'à faciliter la desserte d'un petit nombre de riverains : « 11. Considérant, d'autre part, qu'alors que le bilan des emplacements réservés figurant au rapport de présentation mentionne cet emplacement comme s'étendant sur " les parcelles 263 et 264 en partie ", il résulte des documents graphiques du plan, seuls opposables, que cet emplacement concerne en outre la totalité des parcelles AN n°271 et 272, dont Mme C...est propriétaire indivise ; que la réservation de cet emplacement est de nature à porter une forte atteinte aux droits de Mme C...sans pour autant avoir d'autre effet, au vu des pièces du dossier que de faciliter la desserte d'un petit nombre de riverains résidant au sud du lotissement, motif d'ailleurs pris en compte par le commissaire-enquêteur, qui a émis un avis défavorable sur cette prescription du plan et sans, ainsi qu'il a été dit au point 10 que les éléments invoqués par la commune dans le cadre de ses écritures pour justifier ledit emplacement ne figurent dans le rapport de présentation ou le PADD du plan local d'urbanisme ; que dans les circonstances de l'espèce, Mme C...est fondée à soutenir que le plan local d'urbanisme de Ciohars-Carnoât est ainsi entaché d'erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il prévoit cet emplacement réservé n°6 destiné à la

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

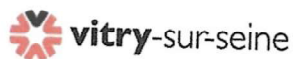
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



L'entrée de la rue donne un exemple de ce qui pourrait être fait dans cette rue avec une voie de circulation des véhicules, une place de stationnement et un trottoir (voire un trottoir de chaque côté) avec une piste cyclable :

							piétons, pour les cycles ou les véhicules motorisés, dont les parvis des gares), et les passerelles, situés autour des gares et ouvrages annexes, soit exclu de la notion de terrasse. Cette définition permettrait de ne pas obérer la réalisation des espaces publics autour de gare et des aires d'accès aux ouvrages techniques annexes pour les véhicules de maintenance et de secours.	
Mail 10		X				X	Proposée par anonyme Déposée le jeudi 22 décembre 2022 à 14h55 Bonjour, Comment est prévu la collecte des déchets sur la ZAC Gare Ardoines si la collecte pneumatique n'est pas mise en œuvre ?	
Mail 11			X			X	Proposée par anonyme Déposée le jeudi 22 décembre 2022 à 18h04 Bonjour, Est ce que l'élargissement de la voie Tissebarbe, entre les rues marie sorin defresne et Germain Pinson est toujours d'actualité? Je ne trouve aucune trace dans le PLU.	
Mail 12			X			X	Proposée par anonyme Déposée le jeudi 22 décembre 2022 à 18h26 Monsieur le Commissaire enquêteur, je ne comprends pas l'intérêt d'élargir la rue Edouard Tremblay (16m), tout comme je ne comprend pas l'annonce de l'élargissement sur la rue Hippolyte Sarty. un habitant de la rue E; Tremblay	
Mail 13			X			X	Proposée par anonyme Déposée le jeudi 22 décembre 2022 à 20h43 Bonjour, Dans la continuité des nombreuses contributions qui ont été émises jusque là, je m'interroge sur la pertinence des élargissements, d'un point de vue urbain, paysager, écologique. Pourquoi vouloir absolument homogénéiser toutes les rues, c'est à dire, les dimensionner en fonction du seul besoin des auto ? Cette seule politique oblige à bétonner d'avantage les sols et à aménager nos rues et nos espaces publics comme si l'on circulait dans une brochure "Bouygues". La commune est fournie en petite venelles et en ruelles héritées d'un tissu paysager ancien et cet héritage urbain contient une qualité de vie incomparable qu'il serait fort dommage d'uniformiser pour y laisser passer des voitures. Merci pour votre travail	
Mail 14		X				X	Proposée par BLAIS Déposée le jeudi 22 décembre 2022 à 21h04 Chers enquêteurs, Pouvons-nous imaginer un PLU qui permettrait aux projets vertueux et innovants de plus facilement s'implanter sur notre commune ? Les règles contenues dans le PLU me semblent tout à fait pertinentes pour limiter les grossièretés des promoteurs, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Cela dit, cette vertu semble avoir son	

Annexe 3



MODIFICATION DU PLU DE VITRY-SUR-SEINE 2022/2023

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

validé par Monsieur le Maire de VITRY-SUR-SEINE

Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées	page 2
Réponses aux observations portées au registre numérique	page 5
Réponses aux observations portées au registre papier	page 13

Avis des Personnes Publiques Associées

1. Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne

L'avis du Département du Val-de-Marne en date du 12 octobre 2022 porte :

- une recommandation de modifier une partie des articles 16 du règlement du PLU afin de ne plus limiter à 5 m maximum la longueur du linéaire de voirie abaissé au niveau des bateaux d'accès.
- une proposition de modifier une partie des articles 15 relatifs aux obligations d'aires de stationnement des vélos pour les nouveaux logements et ainsi de prévoir, en accord avec le PDUIF, 1,5 m² de surface de stationnement vélos par logement minimum et un local de 10 m² minimum pour les cas d'opérations de logements de plus de 400 m² de SHON.

Réponse du porteur de projet (Ville de Vitry-sur-Seine)

Cette recommandation d'ajustement des articles 16 est déjà prise en compte dans le dossier de modification soumis à l'enquête publique (cf pages 9, 19, 24, 32, 36, 42 du tableau de l'évolution du règlement annexé au rapport de présentation). La longueur du linéaire de voirie abaissé ne sera plus limitée à 5 m au niveau des bateaux d'accès puisqu'il ne sera pas plus pris en considération.

Après avoir vérifié la norme de stationnement vélo du PDUIF, il s'avère qu'il n'y a pas lieu de modifier les articles 15 du règlement qui prévoient déjà 1,5 m² par logement. Pour les opérations neuves de logements d'au moins de 400 m² de SHON, le règlement actuel exige déjà la surface minimale de stationnement de 10 m² prévue au PDUIF d'autant que le ratio de la règle est exprimé par logement et non pas par m² SHON, ce qui la rend plus exigeante. Enfin, il est à noter que le Conseil régional d'Ile-de-France, auteur du PDUIF, n'a pas émis d'avis ni d'observations à ce sujet.

2. Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94)

L'avis de l'aménageur SADEV 94 en date du 20 octobre 2022 fait remarquer :

- que l'agrandissement de la zone UC pour protéger le tissu pavillonnaire de la rue Constant Coquelin est positif et pourrait s'étendre plus à l'est de cette rue.
- qu'il serait opportun de déplacer l'emplacement réservé à une sente pour englober la parcelle CD312 seule afin de la rendre continue avec le projet de sente développée sur le lot F de la ZAC Rouget-de-Lisle et cohérente avec le principe d'éco-connecteur traduit dans l'ensemble de la ZAC.
- que les limites de hauteur (2,50 m) et d'emprise au sol (20 m²) pour des serres ne permettent pas suffisamment la pratique d'une agriculture urbaine professionnelle ou une utilisation par les habitants de copropriétés semblables à celles de la ZAC Rouget-de-Lisle. La SADEV94 préconise une emprise au sol minimum de 200 m² et une hauteur de 4 m.

Réponse du porteur du projet

Pour rappel, la SADEV 94 n'est pas une Personne Publique Associée en tant que telle au sens du code de l'urbanisme. Toutefois elle a déposé un avis porté à l'enquête publique et s'exprime en tant qu'aménageur de la ZAC Rouget-de-Lisle. Dans ce cadre, ses remarques sont étudiées.

Concernant l'agrandissement du zonage UC au-delà et à l'est de la rue Coquelin, cette suggestion n'est pas retenue du fait qu'elle dépasse les limites de l'orientation d'aménagement et de programmation des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle et du fait qu'elle est sans objet puisque le zonage existant est déjà soit en UC soit en UE pour correspondre aux équipements scolaires et sociaux limitrophes. Les bâtiments recevant des activités et situés à l'angle des rues Coquelin et Rondenay sont classés en zone UFc afin de traduire un des enjeux du PADD ; leurs formes architecturales sont en adéquation avec le zonage. Il n'y a pas lieu de réserver une suite favorable à cette demande.

Concernant l'emplacement réservé à la création de la « sente Raphaël », la remarque de la SADEV94 est judicieuse et argumentée. Elle sera retenue dans la mesure où elle ne contrarie pas le PADD ni l'orientation d'aménagement et de programmation des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle. Cette modification rendra ainsi possible la création de cette sente par la Ville, en coordination avec l'aménageur, en reliant l'axe RD5 avec la rue Raphaël avec davantage de cohérence. Par conséquent, le plan de zonage et l'annexe au règlement relative aux emplacements réservés seront corrigés.

Concernant la suggestion de rendre plus permissives les limites de hauteur et d'emprise au sol pour les serres d'agriculture urbaine, celle-ci ne sera pas retenue. En effet, elle est excessive car l'objectif de cette modification n'est pas de développer la pratique d'une agriculture urbaine de nature professionnelle. De plus, l'impact environnemental d'une telle suggestion n'est pas mesuré par la SADEV94 et porterait une atteinte excessive à la perméabilité des sols et à l'insertion paysagère des serres.

3. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

L'Architecte des Bâtiments de France de la direction régionale des affaires culturelles de l'Etat en date du 11 août 2022 émet une série de remarques.

Sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle, elle suggère de privilégier la végétation dans la rue Watteau par un recul des bâtiments et de conserver les bâtis anciens situés à l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget-de-Lisle.

Sur l'OAP du secteur du 8 mai 1945, elle suggère de fixer des règles tels que les trames vertes ne deviennent pas des stationnements et gardent leur pleine terre.

Sur l'élargissement de la rue du Bel-Air, elle note qu'il serait souhaitable que l'alignement d'arbres soit conservé et d'éviter l'effet entonnoir dans la partie non élargie de la rue.

Sur le bâtiment du 3 rue Jules-Ferry, elle fait référence à la suggestion de faire une recherche bibliographique pour vérifier l'intérêt architectural du bâtiment face à l'enjeu de sa rénovation.

Sur les règles autorisant les serres à usage d'agriculture urbaine, elle suggère de distinguer les serres en toiture des serres installées au sol dont les couvertures ne permettent pas aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Elle critique l'absence de règle d'implantation et de superficie des serres.

Sur la protection patrimoniale des bâtiments constituant la place de la Heunière, elle regrette que la longère soit retirée de la liste du patrimoine bâti remarquable d'intérêt local et recommande que son éventuelle démolition n'abîme pas le bâti protégé accolé.

Réponse du porteur du projet

La modification de l'OAP des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle prévoit bien un recul d'environ 4 m des bâtiments du côté sud de la rue Watteau et ce sur une longueur d'environ 30 m, ce qui sera effectivement propice à des plantations en pleine terre et à une meilleure sécurité routière de ce carrefour dangereux.

Pour ce qui est du bâtiment à l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget-de-Lisle, ses caractéristiques ne répondent pas aux critères d'intégration dans la liste du patrimoine bâti d'intérêt local. Aucune source bibliographique ne permet de le dater. Sa composition ne le singularise pas particulièrement. Il n'est pas démonstratif d'un courant architectural. Sa configuration n'offre pas de possibilité d'évolution urbaine. Il ne résulte pas d'étude patrimoniale antérieure la nécessité d'une protection. Aucune protection n'a été demandée à son sujet lors des révisions ou modifications précédentes du PLU par l'Architecte des Bâtiments de France. Pour toutes ces raisons, la suggestion d'intégration à la liste n'est pas retenue.

L'OAP du secteur du 8 mai 1945 propose une trame verte de façon à composer des cheminements en modes doux agréables et végétalisés et non pas des places de stationnement. L'objet d'une OAP est d'indiquer des principes de composition et non pas des normes surfaciques strictes qui relèvent du règlement. Les coefficients d'espaces verts de pleine terre inscrits dans la partie du règlement demeurent en vigueur. Par conséquent, il n'est pas tenu compte de la demande étant donné que l'enjeu de nature en ville reste suffisamment développé dans l'OAP rectifiée.

Les tilleuls situés du côté nord de la rue du Bel-Air, dans le périmètre déjà concerté de la ZAC Gare Ardoines, ne sont pas inscrits comme alignement d'arbres dans l'annexe du règlement du PLU mais des arbres seront néanmoins replantés par le projet d'aménagement comme le montre cet extrait de plan des futures voiries. Cette reconstitution tiendra compte de l'élargissement et du rehaussement de cette rue actuellement en cours de chantier.



Un état des arbres sera établi au moment du démarrage du chantier d'élargissement et la Ville appliquera le principe d'un arbre planté pour un arbre abattu dans le cadre de son plan de plantation de 1000 arbres.

S'agissant de la façade latérale aveugle du bâtiment situé au 3 rue Jules Ferry portant une publicité ancienne pour une boisson alcoolisée, les recherches bibliographiques n'ont pas montré de datation ni d'intérêt particulier à cette inscription. Au vu de l'enjeu important de cette opération de restauration immobilière, prise à l'initiative de la Ville et ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral, il n'y a pas lieu de protéger ce bâtiment.

Concernant les serres d'agriculture urbaine, une règle limitant la superficie d'emprise au sol est bien inscrite dans le tableau d'évolution du règlement du rapport de présentation (20 m² en zone

UB) contrairement à ce qui est affirmé. Concernant leur implantation, il est vrai que cette modification du lexique du règlement considère toute serre comme une construction légère démontable sans la définir comme une annexe et sans l'inclure dans le champ de l'emprise au sol.

Au vu du PADD et particulièrement de l'enjeu de protection de la nature, de la biodiversité, de la qualité des sols non bâtis, du développement des îlots de fraîcheur, il importe effectivement de permettre une infiltration des eaux pluviales dans les sols. La définition de ces serres peut donc être amendée afin d'être cohérente avec cet objectif. Par conséquent, il sera donné suite à la suggestion de l'ABF de préciser dans la définition du mot « emprise au sol » au lexique du règlement :

- que toute serre d'agriculture urbaine implantée au sol génère une emprise au sol, sauf les serres implantées en toiture,
- et que leur implantation est réglée respectivement dans chacune des zones concernées par les articles UB-5.5, UC-5.7, UD-5.4, UE-5.1, UF-5.3. et par l'article UP-5.

Concernant le bâtiment en forme de longère donnant sur la place de la Heunière, il est rappelé qu'un incendie a notablement abîmé et dénaturé ce bâtiment qui n'est donc pas en situation de supporter une évolution architecturale et notamment une extension contemporaine. Le classement patrimonial inscrit au PLU porte sur la composition urbaine de cette place et sur le rapport général entre l'espace public et le gabarit des bâtiments adjacents et non spécifiquement sur ce bâtiment implanté perpendiculairement et non face à la place. Aucune protection n'a été demandée à son sujet lors des évolutions précédentes du PLU ni dans le cadre de l'étude du patrimoine. Par conséquent, il n'y a pas lieu de le conserver à la liste. Il est précisé que la maison mansardée connexe sera, quant à elle, bien conservée dans la liste du fait qu'elle participe, par son gabarit, son agencement et la composition de sa façade, à l'équilibre et à l'harmonie de la place.

4. Avis des trois chambres consulaires, de la DRIEAT-UDEAT94, du SEDIF et de la commune de Villejuif

Réponse du porteur du projet

Ces six avis étant tous favorables au projet de modification du PLU, ils n'appellent pas de réponse de la Ville de Vitry-sur-Seine.

Observations portées au registre numérique

1. contribution anonyme n°1 du 3 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution exprime un mécontentement vis-à-vis de la ZAC Rouget-de-Lisle et demande « aux décideurs de préserver de toutes nouvelles constructions les parcelles nues de l'îlot E (1600m²) CD601-CD69 et CD528 et de proposer des espaces végétales en concertation avec les riverains. Je demande à la SADEV et à la ville de renoncer à intégrer d'autres parcelles destinées à des projets fous de bétonisation ex (CD312) l'îlot F ».

Comme indiqué précédemment suite à l'avis de la SADEV94, aménageur de la ZAC Rouget-de-Lisle, la parcelle CD312 donnant sur la rue Raphaël sera réservée, par un emplacement réservé, en vue d'une sente publique continue avec le projet de sente développée sur le lot F de la ZAC Rouget-de-Lisle et cohérente avec le principe d'éco-connecteur traduit dans l'ensemble de la ZAC.

Concernant les parcelles CD601, CD69 et CD528 donnant sur la rue Raphaël et intégrées au lot E de la ZAC Rouget-de-Lisle, leur devenir n'est pas le sujet du présent projet de modification du PLU. Il n'y a donc pas lieu de répondre sur ce point dans le cadre de cette modification.

2. contribution anonyme n°2 du 3 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution exprime un mécontentement (« arrêtez de construire des grands immeubles et mettre plus de fleurs dans la ville, regardez THIAIS beaucoup plus jolie. INVESTISSEZ dans des caméras pour la sécurité ») qui ne fait pas l'objet du présent projet de modification du PLU.

3. contribution anonyme n°3 du 3 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution critique la largeur minimale des voies de desserte maintenue à 3,50 m dans l'article UC-16.2 pour rendre des terrains constructibles au motif qu'elle rendrait des terrains « injustement inconstructibles ». Cette contribution demande une modification de cette largeur en soutenant que « la voiture n'est pas le futur de nos villes » et que « c'est un luxe aujourd'hui de vivre dans une rue où les voitures ne passent pas » et que « les services d'urgence précisent qu'ils peuvent intervenir sur n'importe quel terrain situé à moins de 50 m d'une voie publique. »

Cette contribution n'est pas suffisamment étayée ni illustrée ni ne résulte d'une étude susceptible de démontrer ou de confirmer ce que les services d'urgence auraient précisé. Dans les quartiers pavillonnaires de Vitry-sur-Seine, les habitants disposent de voitures et les utilisent car les commerces, équipements publics, gares et autres lieux de destination ne sont pas tous à proximité piétonne immédiate. Les circulations piétonnes et modes doux sont nombreux et doivent pouvoir cohabiter avec les circulations automobiles. Par conséquent, cette largeur de 3,50 m n'est pas excessive et constitue même une largeur à minima. Supprimer cette norme ou la réduire porterait une atteinte disproportionnée à l'économie générale du PLU et au champ de cette modification du PLU car elle aboutirait à rendre constructibles en quartiers pavillonnaires de nombreux terrains situés en second rang par rapport aux voies publiques dans des conditions ne garantissant pas l'accès simultané de plusieurs habitants et des services de secours. Il n'est donc pas donné suite à cette demande.

4. contribution n°4 déposée par GMR Avocats du 7 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution du cabinet GMR Avocats est exprimée en défense des intérêts des propriétaires des parcelles AB295 et AB317 situées au 7 rue Eugène Varlin à Vitry-sur-Seine. Elle demande « de supprimer une partie de l'emplacement réservé C92 relatif à la construction située sur la parcelle AB 317 et au garage situé sur la parcelle AB 156 en ce qu'il entraînerait une démolition de la façade de notre maison ». Après avoir cité trois jurisprudences de cour administrative d'appel ayant annulé des emplacements réservés pour élargissement de voie, l'avocate indique que le juge vérifie que de tels emplacements soient justifiés par la configuration des lieux et l'utilisation qui est faite de la rue.

En l'espèce, les propriétaires ne contestent pas le principe même de cet emplacement réservé en ce qu'il affecte la petite cour située devant leur façade. Ils souhaitent simplement que la façade de leur maison ne soit plus concernée ni à détruire à l'occasion de l'élargissement. Ils évoquent la possibilité d'un élargissement sans nécessairement de places de stationnement sur la voie publique élargie. Ils précisent que cet alignement empiétant aujourd'hui d'environ 1 m l'intérieur de leur logement les empêche d'envisager tout travaux d'ordre énergétique, notamment pour la pièce du sous-sol, pour les murs et la toiture.



(Extrait Google Maps)



Bien que ce sujet ne soit pas dans le dossier d'enquête publique de la modification du PLU, il est argumenté, étayé et illustré. L'élargissement de cette voie n'est pas contesté dans son principe par les demandeurs mais dans sa proportion et son équilibre au regard de l'enjeu de rénovation énergétique. Au vu du PADD et du caractère circonscrit de la demande, il est satisfait à cette demande par un ajustement de cet emplacement réservé de telle façon qu'il n'affecte plus que la cour et non pas la façade de la maison de la parcelle AB317.

5. contribution n°5 déposé par la Société Anonyme Immobilière du Moulin-Vert du 16 décembre

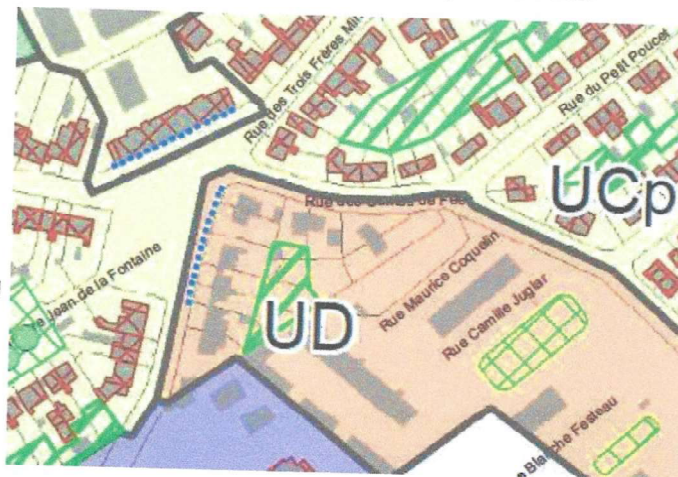
Cette contribution de la Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert (SAIMV) demande :

- si le cœur d'îlot identifié au plan de zonage sur les parcelles qu'elle détient située en zone UD rue des contes de fées et place Jean de la Fontaine, sont compatibles avec les projets en cours de discussion avec les services de la ville,
- s'il serait possible de prolonger à la rue des contes de fées la disposition permettant de créer un linéaire de commerces au motif que le linéaire existant est insuffisant.

Réponse du porteur du projet

La SAIMV a un projet de création de logements avec commerces en rez-de-chaussée à la place des maisons qu'elle a murées qui sont situées place Jean de la Fontaine et rue Georges Urbain. Ce projet a été présenté aux services de la ville de Vitry-sur-Seine et est encore à l'étude. Il est situé en zone UD du plan de zonage réglementaire du PLU qui est dédiée aux logements collectifs dans les quartiers résidentiels. Il sera l'objet d'une information aux habitants. La zone UD répond aux enjeux de création et de rénovation de logements notamment des logements sociaux. Les espaces verts résidentiels qui y existent ne sont pas nécessairement localisés en cœur d'îlot et peuvent être en bordures de terrains et au vu des éventuels projets de rénovation. Ces espaces verts résidentiels peuvent être reconstitués à surface égale selon le PLU en vigueur. Ces espaces verts résidentiels sont figurés par des carroyages verts sur le plan de zonage tandis que les cœurs d'îlot végétalisés situés en zones à dominante pavillonnaire (UC ou UCp) sont figurés par un par des polygones hachurés par diagonales vertes et correspondent à des espaces qui ne peuvent pas être reconstitués ni imperméabilisés.

Extrait du PLU
en vigueur



En l'espèce, il est donc opportun de donner suite à la demande de la SAIMV de supprimer du plan de zonage le hachurage vert correspondant à un cœur d'îlot. En effet, ce figuré correspondait au plan de zonage précédent la révision du PLU de 2020 lorsqu'il était inclus dans une surface classée en zone UCp. Depuis la révision du PLU de 2020, cette surface constituant l'angle entre la rue Georges Urbain et la rue des contes de fée a été classée en zone UD. Ce quartier ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation mais l'article UD-12 du règlement du PLU exige 20 % d'espace vert de pleine terre (UD-12.1) et des plantations dans les espaces non construits et non occupés par les stationnements extérieurs et par les voies privées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m². Le projet de la SAIMV devra donc respecter ces exigences réglementaires et devra aussi s'inscrire dans l'héritage paysager de la cité-jardin. Par conséquent, cette erreur matérielle sera corrigée par un espace vert résidentiel garantissant ainsi que la même surface d'espace vert soit reconstituée.

Concernant la demande de prolongement du linéaire commercial réglementaire sur la rue des Contes de fées permettant de garantir des rez-de-chaussée dédiés à des commerces situés à l'alignement, il n'est pas donné suite car elle n'est pas suffisamment justifiée pour ce qui concerne cette rue. L'article UD-4.1. du règlement du PLU impose un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement sauf les niveaux des constructions à destination de commerces de détail aux adresses figurant sur un linéaire de commerces et services inscrit au plan de zonage. Or si le projet de la SAIMV venait s'implanter à l'alignement dans la rue des Contes de Fées, la circulation et le stationnement des usagers, des habitants, des commerçants et des livreurs seraient rendus plus difficiles que si un nouvel immeuble s'implante dans un retrait de 5 m à compter de cette voie. Le retrait permettra également une végétalisation de 60 % de la surface libre et cette végétalisation ne serait plus possible en cas d'immeuble à l'alignement. Or il s'agit aussi d'une composition d'ensemble constitutive d'une cité-jardin. Au vu de l'environnement résidentiel de la rue des Contes de Fées, constitué de maisons d'une cité-jardin, et étant donné qu'un linéaire commercial existe déjà en zone UD sur la partie du tènement située place de la Fontaine, il n'est pas nécessaire de prolonger le linéaire commercial. Seul l'angle entre la rue Georges Urbain et la rue des Contes de Fée admettra un linéaire commercial complet de telle façon à être cohérente avec l'animation de la place de la Fontaine.

6. contribution anonyme n°6 du 21 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution juge que ce projet de modification du PLU « ne souligne pas une grande ambition de la ville en terme d'espace vert » et que « la part faite à l'automobile s'accroît », et qu'il contient « peu d'indication ou de contrainte à propos de la végétalisation du territoire. »

Cette contribution n'est pas suffisamment étayée et reste générale voire théorique.

Il est rappelé que ce projet de modification du PLU ne réduit aucune zone naturelle du PLU et n'ouvre pas une zone à l'urbanisation, qu'il est sans incidence notable sur l'environnement humain et sur la faune et la flore et qu'il a été dispensé de mise à jour de l'évaluation environnementale par décision de l'Autorité Environnementale. De plus, contrairement à ce qui est avancé, ce projet contribue à une meilleure végétalisation du territoire puisqu'il a notamment pour objet :

- dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : de garantir une végétalisation de l'est de la rue Watteau (pour l'OAP des franges de la ZAC Rouget-de-Lisle) et de garantir une trame verte dans le quartier du 8 mai 1945,
- dans le règlement : de faciliter l'agriculture urbaine dans les quartiers résidentiels, d'actualiser la liste du patrimoine végétal en protégeant un nouvel alignement d'arbre situé rue Aglaé-Cretté, et de ne pas inclure dans la notion d'espace vert les rampes d'accès, même traitées avec des perméabilités de type « evergreen ».

7. contribution anonyme n°7 du 21 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution critique les élargissements de voirie projetées au PLU en ce qu'ils laisseraient trop de place aux voitures. Cette contribution indique que « maintenir des contraintes constructives dans le but d'élargir les chaussées, ce qui transformerait des petites voies et sentes en vraies rues pour les voitures n'est pas compatible avec les

objectifs de favoriser les modes de transport doux, et pourrait à terme nuire d'un point de vue sonore aux habitats (...) ».

Cette critique n'est pas fondée sur des faits vérifiables. Or, dans le projet de modification du PLU, une actualisation des emplacements réservés pour élargissement est proposée. Les exemples de la rue Grétilat, de la rue de la Concorde, ou de la rue Gabriel Péri (expliqués pages 46 et 47 du tableau d'évolution du règlement du dossier mis à disposition), où il est proposé de supprimer une partie de l'emplacement réservé, montrent que les acquisitions ayant été réalisées, des trottoirs dédiés uniquement aux circulations piétonnes ont pu être réalisés et garantis dans le temps. De même, la proposition, portée dans ce projet de modification du PLU, d'un élargissement passant de 17 à 25 m de la rue du Bel-Air, et affectant 7 parcelles communales, est justifiée pour anticiper une qualité suffisante et durable de voirie publique (chaussée, stationnement, trottoir, piste cyclable, trame végétale, arbres d'alignement, etc.) adapté aux futurs flux des habitants des immeubles et des usagers de ce futur quartier à proximité d'un grand pôle multimodal, la future gare du Grand Paris (ligne 15).

Ensuite, l'auteur de cette contribution s'« interroge aussi sur le fait que ces retraits obligatoires des constructions par rapport à la rue impacte davantage les espaces verts en cœur d'îlot, la profondeur de construction tolérée commençant plus loin de la chaussée actuelle et donc reculant davantage sur les espaces verts. »

Cette interrogation est formulée sur une hypothèse fautive. En l'occurrence, la règle de calcul de la constructibilité des parcelles situées en quartiers à dominante pavillonnaire (zone UC du règlement du PLU), n'est pas changée par ce projet de modification du PLU. Par conséquent, la constructibilité dans les vingt premiers mètres doit toujours tenir compte des éventuels emplacements réservés pour élargissement et de l'éventuel front bâti latéral générant un retrait de 5 m. Ce retrait de 5 m en cas de front bâti permet le stationnement éventuel de véhicules et des bacs à ordures et une végétalisation obligatoire pour la moitié de la surface de retrait. La profondeur de construction admise commence toujours à la limite entre domaine privé et domaine public existant (ou futur en cas d'élargissement). De ce fait, les cœurs d'îlot végétalisés ne sont pas impactés.

Enfin, l'auteur dit ne pas voir dans cette modification « d'améliorations pour la présence des espèces végétales et animales sauvages. Je ne décèle pas dans les aménagements proposés par la ville de trame verte qui permettrait aux espèces de circuler au travers du territoire. (...) les parties préservées pour la nature se trouvant en cœur d'îlot, donc inaccessibles à la majeure partie des animaux, et ne contribuant qu'au bien-être des habitants (c'est essentiel) mais pas des passants. »

De même, cette vision n'est pas fondée. En effet, comme indiqué en réponse à la contribution anonyme n°6, ce projet de modification du PLU contribue à une meilleure végétalisation du territoire puisqu'il a notamment pour objet de faciliter l'agriculture urbaine dans les quartiers résidentiels, d'actualiser la liste du patrimoine végétal en protégeant de tout abattage un nouvel alignement de 45 marronniers situés rue Aglaé-Cretté (domaine public communal), de ne pas inclure dans la notion d'espace vert les rampes d'accès, même traitées avec des perméabilités de type « evergreen ». D'autre part, ce projet de modification ne change pas et n'a pas pour objet de changer la trame verte figurant au projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui articule les enjeux de nature en ville à plusieurs échelles et qui se déclinent dans les

orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement. Cette modification laisse bien sûr en vigueur la règle relative aux clôtures en quartiers à dominante pavillonnaire qui impose que leur conception permette ponctuellement le passage de la petite faune en présentant une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture (article UC-9.9.). Cette obligation est propice au passage des animaux sauvages.

8. Contribution de M.Deschamps du 21 décembre

Cette contribution d'un habitant locataire d'un logement social demande de prioriser la lutte contre les passoires thermiques et demande que la réindustrialisation de la zone des Ardoines favorise l'implantation d'une usine d'incinération d'ordures ménagères avec tri sélectif et ou chaudière à bois par approvisionnement fluvial.

Réponse du porteur du projet

Cette contribution n'entre pas dans le champ du projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à cette enquête publique. Il n'y a pas lieu d'y répondre.

9. Contribution de la société du Grand Paris du 21 décembre

La société du Grand Paris (SGP) demande que soit défini le terme « terrasse » dans le lexique du règlement du PLU afin d'assurer la bonne application du PLU aux constructions de la ligne 15 du métro du Grand Paris. Elle indique que la modification soumise à l'enquête qu'aucun balcon ni terrasse ne puisse être implanté à une distance inférieure à 1,90 m du point le plus proche d'une limite séparative latérale obérerait la réalisation d'espaces publics autour de gare et des aires d'accès aux ouvrages techniques annexes pour les véhicules de maintenance et de secours.

Réponse du porteur du projet

Cette inquiétude n'a pas lieu d'être puisque le projet de modification de la règle citée ne concernera en pratique que les zones UC à dominante pavillonnaire où aucune gare du métro du Grand Paris n'est prévue ni aménagée. La gare de Vitry-Centre, comme la gare des Ardoines, font l'objet d'une coordination entre la SGP et la ville de Vitry-sur-Seine et les autres partenaires. Il n'est pas donné suite à cette demande.

10. contribution anonyme n°10 du 22 décembre

Cette contribution demande comment est prévue la collecte des déchets sur la ZAC Gare Ardoines si la collecte pneumatique n'est pas mise en œuvre.

Réponse du porteur du projet

Cette remarque est pertinente puisqu'elle interroge l'obligation de raccordement au réseau de collecte inscrite à l'article UP-17.16. du règlement du PLU et qui concerne plusieurs secteurs (Balzac, 8 mai 1945, Commune de Paris) et ZAC (Rouget de Lisle, Seine Gare Vitry, Gare Ardoines) y compris Gare Ardoines.

Il s'avère que le développement du réseau de collecte pneumatique n'est plus indispensable à la ZAC Gare Ardoines (ni à la ZAC Seine Gare Vitry) puisque des solutions alternatives peuvent être trouvées et que ce réseau a déjà été aménagé sur plusieurs secteurs de la Ville (à Commune de Paris notamment). Dès lors, une

rectification supprimera l'obligation de raccordement pour ces deux ZAC dans cet article UP-17.16 du règlement du PLU.

11. contribution anonyme n°11 du 22 décembre

Cette contribution interroge le devenir de l'emplacement réservé pour l'élargissement du sentier Tissebarbe entre les rues Marie Sorin Defresne et Germain Pinson.

Réponse du porteur du projet

L'observation est pertinente et entre dans le champ de cette modification du PLU. En effet cet élargissement a été réalisé. Cet emplacement figure au plan de zonage mais ne figure pas dans l'annexe au règlement listant les emplacements réservés prévus à cet effet. Il convient de corriger le plan de zonage en supprimant cet emplacement réservé.

12. contribution anonyme n°12 du 22 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution interroge l'élargissement à 16 m de la rue Edouard Tremblay et l'intérêt de l'amorce de l'élargissement de la rue Hippolyte Sarty à l'angle avec la rue Edouard Tremblay par un pan coupé puisque cette amorce empiète sur le bâtiment situé au sud (parcelle AZ56).

Cet angle de rue est fréquenté et il convient de laisser les pans coupés permettant de rendre in fine moins accidentogène ce carrefour.

13. contribution anonyme n°13 du 22 décembre

Cette contribution s'interroge sur la pertinence des élargissements d'un point de vue urbain, paysager, écologique, craignant un dimensionnement en fonction du seul besoin des automobiles et demandant le maintien des venelles et ruelles propices à une qualité de vie.

Réponse du porteur du projet

Cette crainte n'est pas justifiée car les élargissements ne sont pas systématiquement ni nécessairement ni uniquement destinés à devenir des chaussées. Ces élargissements peuvent donner lieu à des espaces marchables et cyclables plus confortables, adaptés aux personnes à mobilité réduite et végétalisés, et propice à des vitesses apaisées permettant à tous d'y circuler, comme le montre plusieurs exemples déjà réalisés à Vitry-sur-Seine.

14. contribution de M.Blais n°14 du 22 décembre

Cette contribution dénonce les « *grossièretés des promoteurs notamment dans les quartiers pavillonnaires* » et demande des projets plus écologiques de bâtiments passifs ou d'habitat participatif, autorisés à avoir une emprise au sol supérieur ou un étage de plus.

Réponse du porteur du projet

L'objet de la présente modification du plan local d'urbanisme est de faciliter les projets qualitatifs respectueux du projet d'aménagement et de développement durable et du

règlement du PLU. Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, l'équilibre trouvé, par la révision du PLU de 2020, entre emprise au sol et hauteur admise dans la bande de constructibilité des 20 premiers mètres d'une part et place de la nature en ville (règlementé notamment par le coefficient d'espaces verts), n'est pas perturbé par cette modification du PLU. Dans la bande de constructibilité, le règlement prévoit déjà une emprise au sol (de 40 %) et une hauteur suffisante (jusqu'à 10 m au faitage) à de nombreux projets propres à des quartiers pavillonnaires. Ces règles concilient l'enjeu de quartiers résidentiels (calmes, paysagers, aux impacts modérés sur les voiries et équipements publics) et l'enjeu de réponse aux besoins des pétitionnaires souhaitant des logements confortables et écologiques. Enfin, le PLU ne peut pas imposer des modalités de gestion de type habitat participatif. Il n'y a pas donc lieu de donner suite à cette observation.

15. contribution de M.Gojak n°15 et 16 du 22 décembre

Cette contribution d'un habitant de la rue Pergolèse conteste les emplacements réservés aux élargissements de voirie au motif que « *la diversité urbaine est aussi une des conditions d'une ville qui respire* » et réclame que le PLU permette aux habitants vivant le long des voies dont la largeur est inférieure à 3,50 m d'adapter leur logement afin de pouvoir agrandir son logement pour sa famille. Par ailleurs, il demande que faire du foncier appartenant à la Commune situé dans le quartier du Coteau Malassis et suggère un appel d'offre pour un projet d'agriculture urbaine.

Réponse du porteur du projet

Pour la première partie de la question relative aux emplacements réservés d'élargissements, il est fait la même réponse qu'à la contribution anonyme n°13. Pour la deuxième partie de l'observation relative à la largeur minimale de 3,50 m des voies de desserte, il n'est pas donné suite non plus pour les mêmes raisons qu'en réponse à l'observation n°3. Enfin, le sujet de l'avenir des parcelles communales situées dans ce quartier n'entre pas dans le champ de cette modification du PLU. Il est précisé que dans ce quartier à dominante pavillonnaire, la ville de Vitry-sur-Seine a déjà aménagé le square Chabrier et des espaces verts publics.

Observations portées au registre papier

1. contribution du 6 décembre et courrier de M.Sauvez

Réponse du porteur du projet

Cette contribution portée au registre demande la justification du « *chapelet de zones UF à la parcelle* » et un « *grand projet urbain avec des vraies zones d'habitat et/ou d'activités desservies par un vrai réseau viaire et non un labyrinthe convergeant place de la Libération* ». Un courrier de trois pages développe un argumentaire.

L'ensemble de ces appréciations et de ces demandes critiques sont hors sujets et ne correspondent pas au champ de cette modification du PLU. Il n'y est donc pas donné suite.

2. contribution du 7 décembre au sujet d'un projet voie Elie Gras

Cette contribution porte sur la propriété du rédacteur de la demande (M.Boué), à savoir la parcelle AK45 située en zone UC au 8 voie Elie Gras, pour laquelle deux refus de permis de construire pour une extension ont été émis. Cette contribution interroge la règle d'inconstructibilité au-delà du vingtième mètre à compter de la voie publique inscrite à l'article UC-4.9 du règlement du PLU. Une extension au sol n'est pas admise. Cependant, ce propriétaire précise que les fondations de cette maison sont trop faibles pour accueillir un niveau supplémentaire. Il se demande alors quels sont les pistes de solution possibles :

- soit changer la nature juridique de la voie Elie Gras, qui est aujourd'hui une voie privée sans issue et fermée à la circulation automobile publique,
- soit passer la parcelle AK46 voisine dans le domaine public communal, alors qu'elle figure dans le domaine privé de la Ville,
- soit considérer que des travaux entrepris sur ce bâtiment existant sont à regarder comme étrangers à cet article UC-4.9.
- soit considérer une dérogation particulière du fait de la spécificité de ce cas de figure.

Il joint à son observation un extrait de plan cadastral, de photo aérienne et de plan-masse de son terrain.

Réponse du porteur du projet

Cette règle d'inconstructibilité au-delà du vingtième mètre à compter de la voie publique a été instaurée par la révision du PLU actée en 2020 en cohérence avec le PADD du PLU afin :

- d'éviter le mitage en second rang des cœurs d'îlot pavillonnaires,
- de préserver la nature, la biodiversité, les îlots de fraîcheur
- de préserver la capacité de la ville de Vitry-sur-Seine à fournir les services et équipements publics quotidiens indispensables au cadre de vie.

La configuration du terrain de 436 m² de ce propriétaire est telle que la maison existante de 55 m² est située au fond de la parcelle, au-delà des vingt mètres. C'est pourquoi les permis de construire ont été refusés. Pour autant, une surélévation en hauteur serait admise dans les proportions de l'article UC-7 puisque cette maison n'atteint pas aujourd'hui 7 mètres de hauteur au faitage. Les pistes de solution explorées sont judicieuses mais ne relèvent pas du champ du présent projet de modification.

3. contribution du 15 décembre

Réponse du porteur du projet

Cette contribution porte sur un projet de surélévation de la maison de l'auteure (Mme Verdier-Sauvez) qui serait bloqué du fait d'une emprise au sol qui ne respecterait pas le PLU. La simplification des règles pour les constructions existant avant le PLU envisagée par la présente modification est appréciée. L'auteure demande si cette modification serait de nature à permettre une surélévation.

L'un des volets de ce projet de modification du PLU a pour objet de simplifier quelques dispositions particulières relatives au bâti déjà existant notamment dans les quartiers à dominante pavillonnaire. Dès lors, s'il s'agit de constructions édifiées régulièrement (avec permis ou qui n'aient pas eu obligation de permis) et ne respectant pas les règles actuelles d'emprise au sol et donc devenues non conformes, des surélévations peuvent être possibles à condition qu'elles s'inscrivent dans le règlement proposé par cette modification.

Par conséquent, l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions existantes non conformes au règlement sera complété. La surélévation ou l'exhaussement d'une construction régulièrement édifiée dont l'emprise au sol excède la limite fixée aux articles 7 est admise dans le respect des autres dispositions réglementaire du règlement et, le cas échéant, dans le respect du plan de prévention du risque inondation. Il sera précisé que dans tous les cas, la projection du sol de la nouvelle partie de construction ne pourra excéder l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone concernée.

4. contribution du 17 décembre au sujet d'un projet au 21 avenue Paul Vaillant-Couturier

Cette contribution concerne l'immeuble de 2 étages situé au 21 avenue Paul Vaillant-Couturier et demande si un rehaussement de la toiture serait possible au motif d'agrandir un logement déjà existant tout en respectant l'harmonie architecturale avec les immeubles avoisinants.

Réponse du porteur du projet

Ce petit immeuble est situé dans le quartier de la gare en zone UA correspondant aux immeubles anciens et à l'alignement de Vitry-sur-Seine. Cette adresse figure dans la liste du patrimoine bâti d'intérêt local (fiche 88 de la liste) du fait de ses trois travées régulières, d'une façade intéressante par l'emploi de la brique, par la verticalité des lignes de baies unifiées par l'enduit et la présence de décors et par le raffinement des frises et médaillons de céramiques. Ce projet de surélévation interroge la règle UA-10.4. indiquant que les surélévations sont interdites sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable. En l'occurrence, la fiche annexée au règlement du PLU ne précise pas si la surélévation est autorisée par dérogation.

88	21, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble à trois travées régulières doté d'une façade particulièrement intéressante par l'emploi de la brique, la verticalité des lignes de baies unifiées par l'enduit et la présence de décors. Les frises et médaillons de céramiques procurent un raffinement particulier.	
----	--------------------------------	--	--

L'immeuble voisin du 19 avenue Paul Vaillant-Couturier dispose de 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée et celui du 23 avenue Paul Vaillant-Couturier de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée. L'avenue Paul Vaillant-Couturier est une des voies vitriotes où l'urbanisation s'est faite progressivement par des immeubles de rapport à l'alignement avec rez-de-chaussée d'activités entre la gare et l'église, à une époque où les habitants n'avaient pas tous de voiture et où les places de stationnement n'étaient pas prévues dans les immeubles. Cette adresse est située à environ 130 mètres de la gare de RER C et a une valeur sur le marché locatif. Il est précisé également que le PLU actuel autorise en zone UA une hauteur minimale de 11 m (article UA.8-2) et maximale de 16 m et qu'en l'occurrence, cet immeuble n'atteint pas la hauteur minimale possible.

La demande porte sur une surélévation sans construction de nouveaux logements afin de rendre les logements existants plus confortables. Cependant, il n'est pas possible de vérifier cette affirmation que cette surélévation ne donnerait pas lieu à des divisions et création de nouveaux logements.

Or si de nouveaux logements étaient créés, les propriétaires ou locataires auraient potentiellement besoin de places de stationnement et de services et équipements publics notamment scolaires. L'école maternelle et l'école élémentaire de ce secteur ne sont pas en mesure d'admettre de nouveaux élèves et l'avenue Paul Vaillant-Couturier ne peut pas, sans étude préalable, admettre de flux supplémentaires, étant donné la variété et l'intensité actuelle de ces circulations. Il n'est donc pas donné suite à cette observation.

Département du Val de Marne

COMMUNE DE VITRY

Enquête publique préalable à
la modification du Plan Local d'Urbanisme

Avis motivé du commissaire enquêteur
Enquête publique du 2 décembre au 22 décembre 2022

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

AVIS MOTIVE

Du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête relative à la modification du PLU de la commune de VITRY.

1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête publique s'est déroulée durant 20 jours consécutifs.

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation notamment le code de l'urbanisme.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté A 2022-776 du président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 31 octobre 2022..

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Le registre d'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie de VITRY, siège de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le registre dématérialisé identifié sur le internet de la commune de VITRY.

Un lien internet sur le site permettait d'envoyer un courriel au commissaire enquêteur et à la mairie de VITRY.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 4 permanences prévues dans l'arrêté d'enquête. Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

2- EXPRESSION DU PUBLIC

Il est à noter que l'expression du public a été assez importante. Le registre mis à la disposition du public à la mairie de VITRY, comprend de 5 observations et le registre dématérialisé 16 remarques.

Les observations se classent selon 4 thèmes principaux et par ordre de récurrence:

- la circulation et notamment l'élargissement des voies de 3,5m à 8m

- Le plan de zonage
- Le règlement
- L'environnement

Le service instructeur a répondu à chaque observation qui concernait la modification du PLU.

Les principaux éléments permettant de rendre compte de la participation du public sont les suivants:

sur le registre dématérialisé il y a eu

-640 visiteurs uniques

-1244 téléchargements dont

-358 pour le plan de zonage

-364 pour le plan des servitudes d'utilité publique modifiées

-123 pour l'avis d'enquête publique

Ces éléments prouvent l'intérêt du public pour l'enquête publique

3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL

La procédure de modification a pour objectifs de:

- répondre à la nécessité d'ajuster quelques règles du PLU au regard de l'avancement de projets de l'opération d'intérêt national des Ardoines et de l'opération de renouvellement urbain Cœur de Ville,
- permettre de maîtriser le rythme d'évolution des plus grands ilots urbains susceptibles de muter le long de la RD5, au vu des enjeux énoncés dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine, et préciser l'enjeu de composition de l'espace public aux abords de la ZAC Rouget-de-Lisle,
- maîtriser le rythme d'évolution des plus grands ilots urbains susceptibles de muter le long de la RD5, l'axe structurant de Vitry-sur-Seine, au vu des enjeux énoncés dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine, et préciser l'enjeu de composition de l'espace public aux abords de la ZAC Rouget-de-Lisle,
- satisfaire aux objectifs de nature en ville et d'agriculture urbaine mentionnés au PLU de Vitry-sur-Seine, en favorisant l'installation de serres,
- d'actualiser la liste du patrimoine bâti d'intérêt local et de réduire une servitude d'utilité publique de protection des abords de deux monuments historiques situés dans la commune de Villejuif,

- améliorer la cohérence et la lisibilité du règlement de plan local d'urbanisme et pour faciliter l'instruction des permis de construire

Ce dernier point est très important car la population a besoin d'une certaine lisibilité pour réaliser des extensions de leur habitation.

De nombreuses personnes sont venues pour exposer leurs difficultés pour obtenir une autorisation de permis de construire en extension d'une habitation existante.

4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS

A- Avantages

La commune de VITRY a soumis à enquête publique un projet de modification de son PLU

-en modifiant l'article 3 de son règlement pour simplifier les demandes de permis de construire ce qui est une demande de la population.

-en élargissant la rue de bel Air pour laisser passer une circulation plus importante en tenant compte de l'arrivée de la gare des Ardoines du Grand Paris

-en créant une zone à sursis à statuer dans l'OAP Rouget de Lisle pour réfléchir sur son devenir

-en actualisant les emplacements réservés nécessaires en raison des achats de terrain de la mairie.

Toutes ces modifications semblent répondre soit aux demandes de la population soit pour tenir compte du devenir de la commune tout en répondant aux objectifs du PADD.

En matière de respect de l'environnement

- la mairie a classé l'alignement de 45 marronniers au nord de Vitry pour améliorer la qualité de l'air et du paysage de ce quartier

-La volonté de la mairie de promouvoir une agriculture urbaine en autorisant les serres pour la population en zone UC, sans en faire une agriculture professionnelle.

-la création d'une zone de sursis à statuer le long de la RD 5 pour prendre le temps de définir un projet respectueux de l'environnement

De manière générale, la mairie a réduit les projets de construction de grande hauteur, notamment dans l'OAP Rouget de LISLE en reclassant une partie de la ZAC en zone UC.

La modification du PLU ne change pas la répartition des surfaces urbanisées

- Zone à dominante résidentielle (UC et UD) : passe de 38,2% à 38,3 % du territoire communal,

- Zone à vocation mixte (UA, UB, UP) : passe de 17,5% à 17,3 %

soit 9,5% à 9,3 % du territoire dédié aux opérations d'aménagement ;

- 30,3% du territoire dédié à une vocation autre que résidentielle, reste inchangé

- Zone dédiée aux équipements : 9,7 % ;
- zone dédiée aux activités : 21 % ;

- zone naturelle : 14 % reste inchangé.

Il est à souligner que la plupart des observations sont sans rapport direct avec la modification du PLU. Elles concernent plutôt les évolutions précédentes, comme les élargissements de voirie ou les règles de constructibilité pour préserver les cœurs d'îlots.

La mairie a retenu positivement quelques suggestions de la population ou des PPA:

- La modification de l'alignement dans la rue Varlin pour éviter une démolition de maison
- La modification prochaine, dans le lexique du règlement, de la notion d'emprise au sol suggérée par l'ABF en précisant que
toute serre en d'agriculture urbaine implantée au sol génère une
emprise au sol, sauf pour les serres implantées en toiture
et que l'implantation des serres est réglée dans chacune des zones
concernées par les articles UB5-5, UC5-4, UD5-4, UE5-1, UE5-3 et
UP5.
- Le déplacement de l'emplacement réservé à la sente Raphael pour la rendre
continue avec celle du lot F de la ZAC Rouget de LISLE.
- La rectification d'une erreur matérielle sur le carroyage cœur d'îlot pour le
faire passer en carroyage espace vert résidentiel dans la cité jardin située rue
des contes de fée.
- La suppression d'un emplacement réservé pour l'élargissement du sentier
Tissebarbe entre les rues Marie Sorin-Defresne et Germaine Pinson
- L'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux
constructions existantes non conformes au règlement sera complété pour
autoriser des surélévations ou des exhaussements d'une construction dont
l'emprise au sol excède la limite fixée dans le règlement tout en respectant les
autres dispositions réglementaires.

Comme le souligne la MRAE, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

B-Inconvénients

Deux points d'inquiétude reviennent dans les observations:

-La modification du règlement ne permet pas de répondre positivement à des demandes de permis de construire, notamment dans les cœurs d'îlots qui sont protégés. L'article 3 du règlement ne prévoit que des surélévations sur des habitations existantes, ce qui n'est pas toujours possible pour des constructions anciennes. Ce constat va à l'encontre des objectifs de la modification.

-Les élargissements de nombreuses voiries de 3,5 m à 8 m émeuvent une population attachée à leur quartier constituée de petites venelles avec peu de circulation. **Ces**

dispositions ne font pas parties de la modification N°2 mais cela devrait alerter la mairie lors de la mise en œuvre de ces dispositions.

En matière d'environnement l'élargissement de la rue du bel Air conduit à abattre des arbres mais la mairie s'est engagée à replanter l'ensemble des arbres abattus.

Le reste des éléments de la modification ne pose pas de problème à la population.

5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le dossier de déclaration de projet de modification du PLU de la commune de VITRY participe à une information correcte du public.

L'ensemble des éléments de la modification n'a pas soulevé de prise de position défavorable à l'exception des dispositions pour faciliter l'instruction des permis de construire et l'élargissement des voiries.

Pour le premier point la commune s'est justifiée sur l'article 3 incriminé en indiquant qu'elle devait maîtriser l'urbanisation dans les zones cœurs d'ilots qui sont végétalisés.

En ce qui concerne les élargissements de voirie, la mairie a réagi positivement suite à une sollicitation d'un propriétaire en modifiant la zone de délaissement qui touchait la façade d'une maison. Cet exemple de bon sens devrait conduire la mairie à étudier précisément les conséquences de ces élargissements. Le seul élargissement prévu, rue du Bel Air, dans cette modification du PLU n'a pas fait l'objet d'observation défavorable.

Compte tenu du dossier de modification qui, pour la plupart des éléments modifiés, permettent juste de mettre à jour le PLU en tenant compte de l'évolution des dossiers et actions en cours, je suis favorable à ces modifications.

La MRAE a émis un avis indiquant que cette modification du plan local d'urbanisme (PLU) de VITRY n'est pas soumise à évaluation environnementale car elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Les modifications du règlement concourent à la clarification vis à vis de la population.

En conclusion

Le dossier d'enquête relatif à la modification de PLU est conforme à son objet.

Le dossier est recevable.

Le bilan des avantages / inconvénients, les réponses de la mairie me conduisent à la conclusion suivante:

J'émet un avis favorable à la modification du PLU de la commune de VITRY assorti d'aucune réserve.

Fait à Maisons-Alfort le 16 janvier 2023