

# Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC “Gare Ardoines”

**Synthèse**

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

**ORLY  
RUNGIS**

**SEINE  
AMONT**



**vitry-sur-seine**

## Sommaire :

<b>Préambule</b> .....	page 3
<b>1. Le dispositif de concertation</b> .....	page 4
<b>2. La synthèse des avis</b> .....	page 6
<b>3. Le bilan</b> .....	page 9
<b>4. Les annexes :</b> .....	page 10
- <b>délibération 2010-34 du Conseil d'administration</b>	
- <b>informations présentées</b>	

## **Préambule**

*Le Conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis • Seine Amont, réuni le 17 décembre, a décidé d'engager par les délibérations 2010-34 (Cf. annexe 1), la concertation préalable à la création de la ZAC "Gare Ardoines" à Vitry-sur-Seine.*

*La ZAC "Gare Ardoines", couvre le secteur sud des Ardoines, de part et d'autre de la gare RER C des Ardoines, pour un total de 600 000 m<sup>2</sup> Shon (activités, commerces, logements, équipements).*

*Ce territoire à 10 minutes de Paris, est aujourd'hui desservi par 1 gare du RER C, et le sera demain par le futur métro automatique du Grand Paris.*

*Il fait l'objet d'une réflexion d'ensemble conduite par l'EPA en partenariat avec la Ville de Vitry, dont David Mangin est le concepteur.*

*Le plan guide, approuvé en novembre 2009 par le conseil d'administration de l'EPA et la Ville, fait l'objet depuis un an d'un approfondissement au sein de groupes de travail pilotés par l'EPA, qui réunissent l'État, la région Île-de-France, le département du Val-de-Marne et la Ville.*

*Conformément à la délibération du Conseil d'administration et à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, qui stipule que "doivent être associés pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées", le Conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis • Seine Amont a défini et mis en œuvre des moyens de concertation et d'information pour associer la population au projet de création de la ZAC "Gare Ardoines".*

*Ce document précise l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre, s'attache à en faire un bilan quantitatif exhaustif et rapporte de façon thématique les temps d'échanges entre le publics et les acteurs du projet.*

## 1. Le dispositif de concertation et d'information mis en œuvre

Deux phases de concertation ont été organisées :

**Phase 1 (avril à juin 2011) :** Présentation du périmètre de concertation de la ZAC et du plan guide  
Formulation d'avis et remarques sur le projet

**Phase 2 (nov. à déc. 2011) :** Présentation du périmètre de la ZAC et du programme et des projets suite aux attentes exprimées

### 1.1. En phase 1 de la concertation

#### **Organisation d'une réunion publique**

Mercredi 27 avril 2011, Groupe scolaire Blaise Pascal **95 participants**

#### **Organisation d'une rencontre avec les Conseils de quartier :**

Vitry Sud Ardoines, 07 juin 2011

Paul Froment - 8 mai 1945, 24 juin 2011 **20 participants pour les 2 rencontres**

#### **Une exposition "Les Ardoines demain"**

Du 15 juin au 14 décembre 2011, Maison des projets **1 161 visiteurs** (au mercredi 16 novembre 2011)

#### **Une rencontre avec les acteurs du projet**

Mercredi 29 juin 2011, 16h à 20h, Maison des projets **Une trentaine de participants**

#### **L'information globale sur le projet**

**Une plaquette (36 pages)** imprimé à 4 000 exemplaires et téléchargeable sur le site internet de l'EPA ORSA

**Une rubrique web** dédiée au projet sur le site internet de l'EPA ORSA et de la Ville de Vitry :

- <http://www.epa-orsa.fr/Projets-et-operations/Colonne-3/Vitry-sur-Seine/Les-Ardoines/ZAC-Gare-Ardoines>
- <http://www.mairie-vitry94.fr/actualites/urbanisme-environnement/deux-nouvelles-zac-ardoines-et-seine-gare/>

**Des actualités dans la newsletter de la Ville de Vitry**

#### **Les autres moyens d'expression pour les Vitriots**

**Une adresse mail dédiée à la ZAC :**  
[gareardoines@epa-orsa.fr](mailto:gareardoines@epa-orsa.fr)

**Un registre de la concertation** en dépôt à l'EPA ORSA et à l'hôtel de Ville

## **1.2. En phase 2 de la concertation**

<b>Organisation d'une réunion publique</b> <i>Vendredi 18 novembre 2011, Groupe scolaire Blaise Pascal 80 participants</i>
<b>Compléments de l'exposition "Les Ardoines demain"</b> <i>Du 22 novembre 2011 au 14 décembre 2011, Maison des projets</i>
<b>Une rencontre avec les acteurs du projet 20 participants</b> <i>Mardi 29 novembre 2011, 16h à 20h, Maison des projets</i>

<b>L'information globale sur le projet</b>	
	<b>Mise à jour des rubriques web</b> dédiée à la ZAC sur les sites internet de l'EPA ORSA et de la Ville de Vitry <b>Des actualités dans la newsletter de la Ville de Vitry</b>
<b>Les autres moyens d'expression pour les Vitriots</b>	
	<b>Une adresse mail dédiée à la ZAC :</b> <i>gareardoines@epa-orsa.fr</i> <b>Un registre de la concertation</b> en dépôt à l'EPA ORSA et à l'hôtel de Ville

## **2. La synthèse des avis**

*La concertation a eu pour objectif d'informer le public, et toutes les personnes concernées par le projet de création de la ZAC "Gare Ardoines" et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants, associations et acteurs économiques d'exprimer leurs avis et/ou de formuler des propositions.*

*Ces avis, questions et/ou préoccupations formulés au cours des différents débats et échanges publics ont été classés dans ce bilan par thème et regroupe les avis des deux temps de concertation*

### **Thématique de l'aménagement :**

#### **Sur le périmètre du projet :**

Le périmètre proposé n'a pas fait l'objet de remarque particulière tout au long de la concertation. Les préoccupations qui se sont exprimées ont porté sur les risques liés à la réalisation du percement du tunnel du métro sur la stabilité des fondations des pavillons et sur les nuisances du chantier sur les riverains. La question du devenir des équipements ferroviaires a été posée.

#### **Sur la mixité du projet :**

Les préoccupations qui se sont exprimées concerne le développement des espaces publics, des espaces verts, des espaces de convivialité aux abords de la zone pavillonnaire. Le projet concerne en grande partie ces espaces, la gare, les berges, les voies... Le projet qui vise à re-fabriquer l'accessibilité aux services quotidiens : l'école, les transports en commun, les commerces qui manquent dans cette partie de la ville est tout a fait en concordance avec les attentes

L'autre préoccupation concerne les besoins en logement notamment des Vitriots tout en évitant de faire une ville dortoir aux abords de la gare. La diversité du programme proposé permet de répondre à cette attente pour aujourd'hui et pour demain.

#### **Sur la prévention des inondations :**

Les interrogations portent sur la manière de se défendre contre les crues dans un quartier qui l'on sait exposé aux risques d'inondation. Les réponses apportées par la conception du projet en palier de hauteurs distinctes et que la réalisation d'espaces de rétention de l'eau comme le parc des berges semblent être des premières réponses. D'autres scénarios sont en cours d'analyse à partir des études hydrauliques. Il a été rappelé à cette occasion que la prévention du risque inondation passait aussi par la sensibilisation des habitants et des plans d'évacuation des quartiers pendant le temps de la crue qui concernerait une grande partie de la ville et des villes voisines.

### **Sur la thématique des logements :**

Les préoccupations qui s'expriment portent sur la hauteur des bâtiments qui seront construits à proximité des quartiers pavillonnaires, et sur le type des logements certains habitants souhaitant la construction de vrais logements sociaux. La répartition proposé dans la programmation du projet entre logement social et accession à la propriété qui correspond à ce que l'on connaît déjà à Vitry semble bien perçu par les participants et répondre aux besoins locaux de logements et à ceux nécessaire à l'accueil de nouveaux salariés.

Pour la cohabitation architecturale entre les quartiers existants et les nouveaux bâtiments deux réponses sont apportées. La première exclut du périmètre tous les pavillons du secteur et témoigne ainsi du respect de ce patrimoine. La seconde est architecturale et consiste à fabriquer des vis à vis par rapport aux pavillons avec des gabarits acceptables et progressifs. Comme les îlots sont assez larges, cela permet d'avoir des bâtiments plus bas sur les rues des pavillons.

## ***Sur la thématique de l'activité économique et de l'emploi :***

### **Sur l'avenir des entreprises:**

Les inquiétudes émanent des PME/PMI, des cheminots et des commerçants présents sur le site. Elles concernent leur avenir dans le quartier, leur éventuel reclassement ou relocalisation et la gêne sur les activités que vont occasionner les travaux. Des questions portent sur la manière dont seront accueillis les nouvelles entreprises et bureaux, dans quels types de bâtiment ?

Sur ce sujet les réponses apportées tant par les élus de Vitry que par les représentants de l'EPA ORSA portent sur les principes de mutations économiques du secteur et sur la démarche qui sera conduite. L'objectif n'est pas d'exclure des entreprises mais avec elle et dans le cadre du projet qui vise à optimiser et mieux organiser l'utilisation de l'espace, de leur permettre de bâtir des projets à long terme.

Ce principe semble correspondre à l'attente des milieux économiques tout comme la démarche qui permettra de tenir compte de la situation et des perspectives de chacun. Pour les PME / PMI, qui ont de faibles marges et des capacités d'auto financement très faibles l'orientation est de fabriquer sur des terrains « des démonstrateurs ». Ce sont des bâtiments sur lesquels la puissance publique, à travers l'établissement public et la commune, cherchera à maîtriser au maximum les prix pour que ces bâtiments restent accessibles. La seconde orientation prend la forme d'un projet d'IPHE (Incubateur de pépinières et d'hôtels d'entreprises) pour favoriser l'émergence d'entreprises de pointe porteuses de projets forts notamment dans la biotechnologie.

Il y aura l'espace d'un débat pour calculer les tarifs et prendre en considération les réalités économiques auxquelles sont confrontées les PME / PMI, en essayant de faire en sorte que les prix pratiqués soient les meilleurs possibles. L'EPA rappelle que ce dialogue comportera des règles du jeu liées à la bonne utilisation des financements publics.

Pour les activités ferroviaires le patrimoine existant et désaffecté devrait être réutilisé et les activités de maintenance rationaliser dans le cadre du pôle multimodale de la grande gare des Ardoines et préserver.

Pour les activités artistiques présentes dans le quartier la question de leur avenir est posée par les artistes qui occupent des sites désaffectés.

Pour les commerces beaucoup de ceux qui existent ne seront pas impactés directement par le projet mais le développement du logement et des emplois dans le quartier représente des opportunités très fortes de croissance. Pour l'ensemble des acteurs économiques en plus du travail en cours avec la CCI il est rappelé qu'une consultation et que des rendez-vous particuliers seront organisés de façon à faire des entreprises des partenaires du projet.

Un souhait a été exprimé pour que les travaux profitent aux entreprises de Vitry et servent à l'insertion professionnelle des Vitriots ce qui correspond pour ce deuxième objectif à une volonté forte de la ville et de l'EPA.

## ***Sur la thématique des déplacements***

### **L'aménagement et l'accès à la gare des Ardoines :**

Les questions portent essentiellement sur le franchissement des voies, la liaison entre la gare du métro et la gare actuelle du RER et l'amélioration de la fréquence des trains. Une proposition vise l'utilisation de la Seine et de certaines voies ferrées pour le fret. Sur cette idée il est rappelé que les aménagements et équipements de fret ont été préservés en accord avec la SNCF et que la Seine est déjà utilisée par certaines entreprises. Elle pourrait être utilisée pour l'évacuation des terres lors du creusement du tunnel du métro.

La fréquence des trains devrait passer à 4 trains au ¼ d'heure.

Pour les franchissements un pont sera construit pour permettre le franchissement des voies ferrées depuis la gare RER en prolongement du nouveau pont prévu au dessus de la Seine.

### **La desserte du site, les circulations piétonnes et deux-roues :**

Les questions portent sur les déplacements dans le quartier, l'accès aux gares, aux écoles, aux emplois... L'orientation de la ville, partagée avec l'EPA Orsa, de faire de Vitry une ville des courtes distances est perçue comme une réponse pertinente. Habiter pas loin de son lieu de travail ou travailler pas loin de son domicile est une bonne ambition même si elle est difficile à atteindre. Le projet de David Mangin qui organise la ville de demain à partir d'itinéraires (chemins vers les gares, vers les écoles, vers les emplois, vers la Seine) traduit cette ambition. Il permet de faire cohabiter vie économique et vie de quartier.

### ***Sur la thématique de la concertation :***

Le besoin d'être écouté et associé au projet est une demande régulièrement exprimée au cours de cette concertation. L'ensemble des besoins des Vitriots doit être pris en compte sur ce quartier où il y a une vie importante à la fois économique et sociale qu'il faut mieux articuler avec le projet. La concertation doit être permanente. La présentation du calendrier du projet et des diverses consultations publiques prévues jusqu'au début des premiers travaux rassure les participants et permet de présenter l'objectif des prochains rendez-vous de concertation jusqu'en 2013.

### **Sur la gouvernance du projet :**

Les participants souhaitent comprendre qui prend les décisions sur ce projet et s'assurer que les élus de Vitry auront leur mot à dire dans les prochaines décisions. Le rappel que pour chaque projet, le Conseil Municipal sera saisi des décisions proposées éclaire les vitriots. Il est rappelé qu'il existe une réelle volonté de travailler de manière concertée pour réussir. La Ville n'a pas, seule, les moyens de porter un tel projet. Le fait d'ajouter toute une série de compétences, de moyens, de réflexions enrichi le projet. L'EPA ORSA est un outil qui se met au service des collectivités locales et au service d'une logique de développement d'un territoire large.

Une autre difficulté pour les habitants du secteur porte sur la gestion des chantiers et leurs nuisances. Une charte de chantier apportera des réponses. Elle obligera les constructeurs à respecter les délais de livraison et portera une attention particulière en matière de gestion environnementale et limitera les nuisances pour les riverains. Pour réduire le bilan carbone des chantiers de cette opération d'aménagement, la Seine et le réseau ferré seront aussi utilisés pour le transport des gravats issus des chantiers.

### **3. bilan global**

*La concertation a permis d'associer près de 1200 Vitriots et acteurs économiques du site à deux temps complémentaires d'échanges.*

*Le premier a porté sur les grands enjeux de transformation des Ardoines et sur la démarche de plan guide. Il a permis de réaliser un diagnostic partagé et de dialoguer sur les orientations programmatiques de la ZAC.*

*Sur le programme, les préoccupations exprimées ont beaucoup porté sur la nécessité de préserver les activités du site et d'accompagner leur transfert ou leur croissance.*

*Dans la première phase des questions sur la maîtrise publique des projets, sur le rôle exact de la ville et sur le calendrier ont été posées. Il s'agissait de s'assurer que ce projet d'envergure profiterait aux habitants des quartiers environnants et à leur qualité de vie.*

*Dans la deuxième phase, le périmètre opérationnel et un programme très précis et localisé ont été mis en débat. Un film permettait de présenter une maquette de la ZAC et le programme de réalisation des différentes phases. Les échanges ont porté, à cause de la présence de commerçants et d'acteurs économiques, sur le commerce et les services. Leur répartition semble bien complémentaire à l'offre existante. Les interrogations portent sur la difficulté de faire venir des commerçants et d'assurer leur pérennité.*

*Comme dans la première phase, la nécessité du maintien de l'activité économique est réaffirmée. En lien avec le développement économique, des préoccupations s'expriment sur les nuisances liées aux chantiers et surtout aux camions. Sur le logement, l'architecture et la densité, les remarques ne portent pas sur l'importance du logement social mais sur le respect des quartiers pavillonnaires existants qui ne sont pas dans le périmètre.*

*Dans cette deuxième phase de concertation, le périmètre de la ZAC ne fait pas l'objet de remarques particulières. Le programme du projet et la nouvelle gare semblent très attendus, comme d'ailleurs le nouveau pont sur la Seine et le RER. C'est évidemment la longue phase des chantiers qui suscite le plus de crainte pour la qualité de vie au quotidien.*

## 4. Annexe 1 :

### Délibération 2010-34 du Conseil d'administration

Conseil d'administration du 17 décembre 2010



Délibération 2010-34

Lancement de la concertation L 300.2 Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

**Vu** le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont, et notamment son article 7,

**Vu** le Projet stratégique directeur approuvé par délibération n° 2009-14 du 6 avril 2009 prévoyant un projet de niveau métropolitain sur les Ardoines,

**Vu** la délibération du Conseil d'administration n°2009-24 du 6 novembre 2009, approuvant les principes du plan guide des Ardoines, un projet d'ancrage local et d'intérêt métropolitain,

**Vu** la délibération du Conseil municipal DL 1061 du 17 novembre 2010 de la commune de Vitry-sur-Seine approuvant les principes du plan guide des Ardoines et précisant les attentes de la Ville,

Sur le rapport du Directeur général,

#### Préambule

Les Ardoines constituent une zone active de 300 hectares essentiellement dédiée à l'activité économique, regroupant aujourd'hui 9 000 emplois et 400 établissements. Son tissu est composé d'une mosaïque d'activités, avec principalement des PME-PMI, et des entreprises d'envergure telles que Sanofi-Aventis, Air Liquide, Pilkington, Smith Heimann, le pôle énergétique EDF, et le pôle d'activités ferroviaires. Le site est caractérisé par de grandes emprises industrielles entre les voies ferrées et la Seine, souvent sous-utilisées, et un tissu urbain hétérogène plus serré, à l'Ouest des voies ferrées et au Nord du site.

Par sa proximité avec Paris, sa situation en bord de Seine, ses infrastructures de transport, ses disponibilités foncières et les dynamiques déjà enclenchées (inscription dans le cluster Biotech francilien par exemple), le site des Ardoines présente un fort potentiel de développement, à l'échelle du territoire de l'OIN Orly Rungis Seine Amont et de la métropole dont il constitue un projet phare.

Une des conditions indispensables à la mise en œuvre de ce projet est le départ des dépôts pétroliers.

Les objectifs du projet des Ardoines sont les suivants :

- Accompagner la mutation et la diversification de la zone d'activités des Ardoines en confortant les grands acteurs économiques du site et les PME-PMI créatrices d'emplois et de valeur économique, et en créant un pôle Biotech et tertiaire sur le site ;
- Favoriser la création d'emplois ;
- Accompagner le développement économique avec la création d'une ville productive et complète s'appuyant sur le développement de l'offre de mobilités, avec des programmes de logements, de commerces et d'équipements publics ;
- Construire le projet des Ardoines dans le respect des principes du développement durable, et notamment dans le volet environnement, des objectifs de réduction de la vulnérabilité au risque inondation et de limitation des nuisances.
- Adapter l'offre de formation aux enjeux de développement économique

La réalisation de ce projet d'ancrage local et d'intérêt métropolitain nécessite la mise en œuvre de plusieurs opérations d'aménagement. L'initiative sur le secteur dit « Gare Ardoines » est l'objet de la présente délibération.

#### **Article 1**

Le Conseil d'administration décide de prendre l'initiative de la ZAC Cœur Ardoines sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, sur la base du périmètre défini en annexe.

#### **Article 2**

Le Conseil d'administration approuve les modalités suivantes de concertation préalable à la création de la ZAC :

- Deux réunions publiques,
- Exposition à la Maison des projets de la Ville de Vitry-sur-Seine,
- Information sur le site internet de la commune de Vitry-sur-Seine et de l'EPA Orly Rungis Seine Amont,
- Mise à disposition d'un registre de remarques à la Mairie de Vitry-sur-Seine et à l'EPA Orly Rungis Seine Amont
- Présentation du projet lors des conseils de quartiers en particulier Vitry Sud Ardoines et Paul Froment / 8 mai 1945

### Article 3

Le Conseil d'administration approuve les objectifs poursuivis par l'opération :

- Anticiper et préparer la mutation et le développement économique du secteur, et son inscription dans l'Arc Biotech Val-de-Marnais et le cluster francilien,
- Réaliser des immobiliers adaptés à la diversité des emplois à préserver et à développer (Incubateur Pépinière Hôtel d'Entreprises hôtel d'entreprises, tertiaire, locaux d'activités...)
- Développer une polarité urbaine mixte autour de la gare des Ardoines, pôle multimodal, dans la perspective de l'arrivée d'un transport métropolitain de rocade
- Accompagner le développement économique avec la création d'une ville complète s'appuyant sur le développement d'une offre de mobilités, avec des programmes de logements, de commerces et d'équipements publics,
- Constituer l'armature urbaine et désenclaver les Ardoines,
- Réduire la vulnérabilité du site aux risques et nuisances,
- Définir un projet de haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère répondant aux enjeux du développement durable
- Avancer la réalisation de l'Arc Sud par un franchissement du faisceau ferré et de la Seine, dans le prolongement des projets RD5 sud et Balzac, en assurant le lien avec le coteau et la RD5, le quartier Balzac puis vers Alfortville / Créteil.

### Article 4

Le Conseil d'administration mandate le Directeur Général pour organiser après avis de la commune, la concertation préalable prévue par la loi conformément au II de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

### Article 5

Le Directeur Général présentera les conclusions de cette concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC lors d'une prochaine séance du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration  
**Christian Favier**



## Annexe 2. Les informations présentées

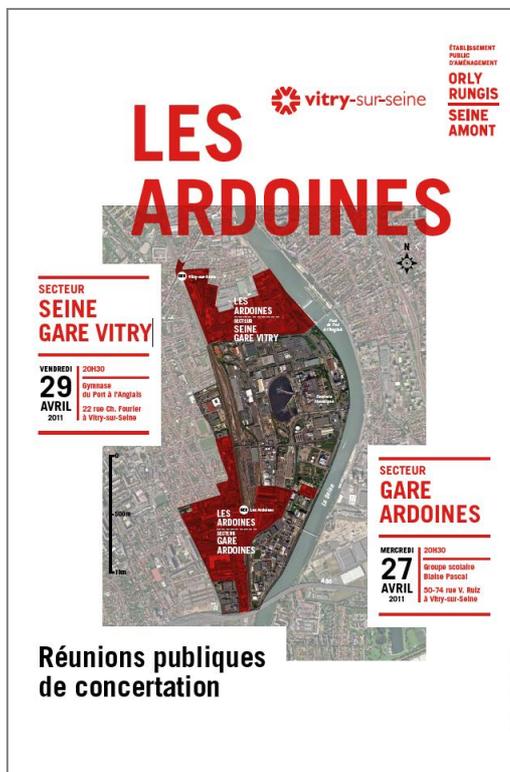
### En phase 1 de concertation

- Les supports d'invitation à la réunion publique

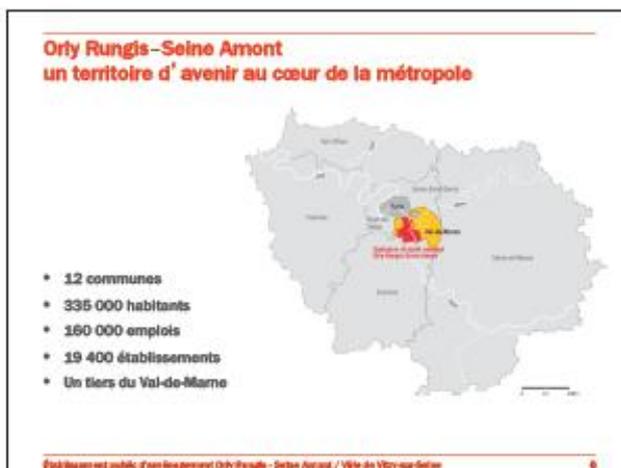
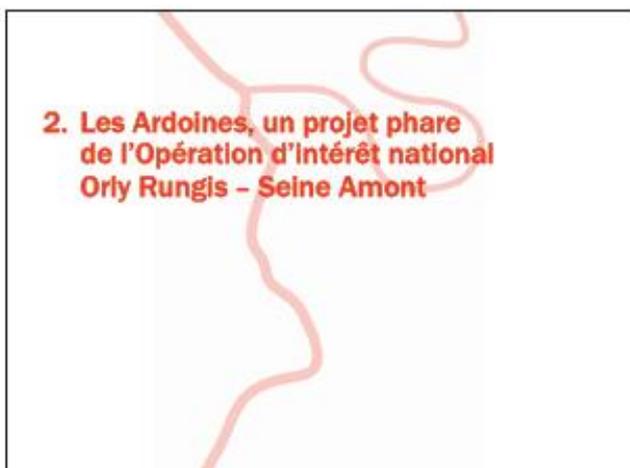
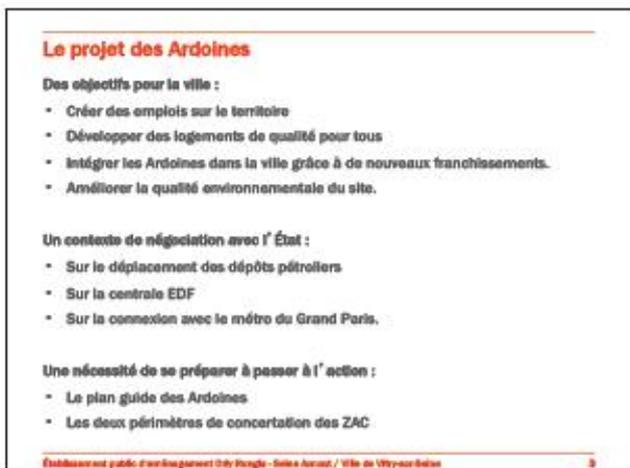
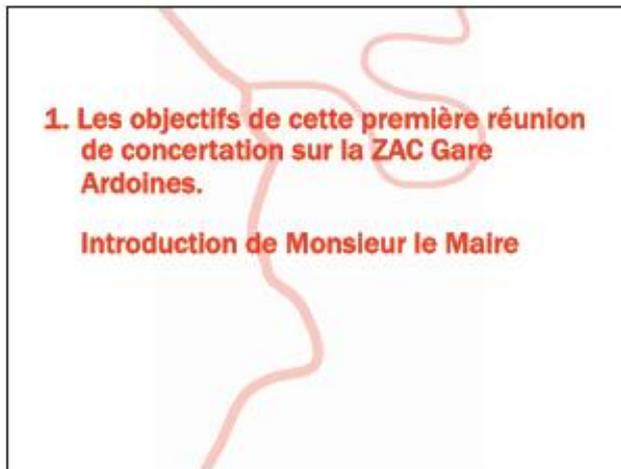


Flyer d'invitation  
Format : 15 x 21 cm

Affiches :  
Formats : 40 x 60 cm & 70 x 100 cm



- *Présentation powerpoint: réunion publique du mercredi 27 avril 2011, Groupe scolaire Blaise Pascal*



**Une Opération d'intérêt national (OIN)  
Un Établissement public d'aménagement (EPA)**

Une gouvernance qui réunit tous les acteurs :

Une présidence assurée par le président du Conseil général et un Conseil d'administration avec :

- l'État, (8 membres)
- la Région Île-de-France, (3 membres)
- le Conseil Général de Val-de-Marne, (3 membres)
- les maires des 12 communes dont Vitry-sur-Seine (12 membres)

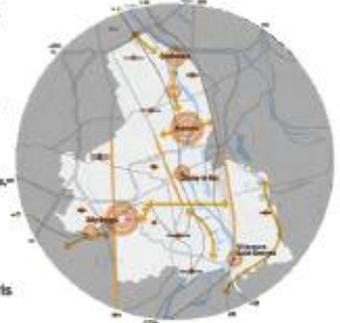
Pour remplir 3 fonctions :

- Définir et porter le projet à long terme d'un développement cohérent, à l'échelle du territoire.
- Négocier et mettre en œuvre la stratégie d'actions et mobiliser des moyens et des acteurs, publics et privés, nécessaires à la réalisation du projet.
- Conduire des opérations concrètes (aménageur, mandataire), en articulation avec les autres opérateurs.

**Une vision partagée de l'avenir : les Ardoines au cœur du projet stratégique directeur**

Les Ardoines, un projet majeur de l'OIN :

- Une zone active : 9 000 emplois, 400 établissements
- Avec Sanofi, entreprise innovante sur les médicaments du futur, (intégrée au hubbstar du Sud de Paris qui regroupe enseignements, recherches, industriels de la pharmacie, société de services et centres hospitaliers).
- Très bien desservi par les transports en commun métropolitains (RER C / Grand Paris Express) et liée à la Seine.



Les grands territoires de projet

**Les Ardoines, un site inscrit dans le Grand Paris Express**



**Les Ardoines : un des grands sites triplement connecté en l'Île-de-France**

Les 11 territoires « Triple Play » du Grand Paris.

- Vitry- Ardoines : le seul territoire « triple play » du grand Sud avec un grand développement urbain
- De rares dynamiques similaires : Saint-Denis Pleyel et le Bourget / Triangle de Gonesse
- Une programmation mixte emplois/logements qui en fait un site unique en lien avec la Seine.



- Grand Paris Express + autoroute+ RER Paris
- Gare TGV
- Gare TGV et départ

**Les Ardoines, un site déterminant pour la qualité de vie des Vitriots**



**Les Ardoines, un plan guide pour passer à l'action**



### Un plan guide pour répondre aux grands défis du site

**Favoriser un développement durable :**

- Le démantèlement annoncé du site EDF
- Le déplacement des dépôts pétroliers (DP)
- La réduction des risques industriels
- L'ouverture sur la Seine

**Profiter des atouts de sa desserte en transports en commun**

**Permettre un nouveau développement économique**

Accueillir des logements de qualité  
Insérer les Ardoines dans la ville et faciliter les franchissements de la Seine et des voies ferrées.  
Améliorer la vie des quartiers environnants.



### Le plan guide : affirmer la vocation économique, créer des emplois et des logements

**A long terme :**

- Sur le site, 35 000 emplois nouveaux en plus des 9 000 actuels (ce qui représente un triplement des emplois de la commune à l'horizon 2040).
- De nouveaux quartiers habités à l'image du quartier de la Gare Jean Jaurès.



Un programme global de 2,8 millions de m<sup>2</sup> de surface construite à terre avec la réalisation de 450 000 m<sup>2</sup> dans la première phase (concerner les deux ZAC en concertation).

### Le plan guide : profiter de la desserte des deux gares

Rassembleur habitat et emploi autour des deux gares et en faire des lieux de connexions de l'ensemble des transports publics urbains (bus en site propre, RER C, Orbival, Métro Grand Paris Express...)



### La gare des Ardoines



### La gare des Ardoines



### Le plan guide : intégrer les Ardoines dans la ville

- La création de nouveaux franchissements (de la Seine et voies ferrées).
- Une meilleure organisation des déplacements et le développement des itinéraires piétons et cyclables pour une ville des courtes distances.
- Un nouveau réseau de voies locales plus hiérarchisé et plus lisible.
- La création de nouveaux équipements, de commerces pour



### Le parvis de la gare



Établissement public d'aménagement City People - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

28

### Le plan guide : améliorer la qualité environnementale d'un site d'activités et réduire les risques

- Une conception qui limite le risque inondation et rend moins vulnérable les populations et les biens.
- Amélioration de la résilience (capacité au retour à la normale)
- Vivre et travailler en bord de Seine
- Reformater le site EDF et déplacer les dépôts pétroliers
- Diminuer les risques SEVESO



Établissement public d'aménagement City People - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

29

### Le plan guide : créer un nouveau paysage urbain et prendre en compte le développement durable

- Des espaces publics qui dessinent un nouveau paysage urbain
- Il s'appuie sur la Seine et le patrimoine industriel des Ardoines (Grande Halle par exemple)



Établissement public d'aménagement City People - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

25

### Le plan guide : créer un nouveau paysage urbain

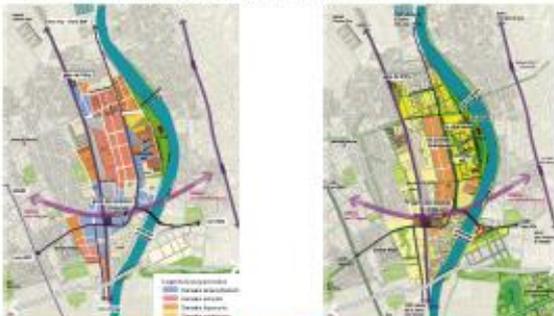


Établissement public d'aménagement City People - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

30

### Les Ardoines, un plan guide pour passer à l'action

- Le plan guide : synthèse des études et réflexions d'avenir et traduction en grandes orientations d'aménagement.
- C'est un outil de pilotage du projet des Ardoines dans la durée.



Établissement public d'aménagement City People - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

26

ECHANGES

### 3. La ZAC Gare Ardoines, une concertation pour l'avenir du quartier

#### L'initiative de création de la ZAC et les modalités de concertation

Le Conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2010 et le conseil Municipal de Vitry du 19 janvier 2011 ont approuvé :

- L'initiative de création de la ZAC Gare Ardoines
- Les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC :
  - 2 réunions publiques,
  - exposition à la maison des projets,
  - information sur les sites Internet,
  - mise à disposition d'un registre de la concertation,
  - présentations du projet lors des conseils de quartier.



Établissement public d'aménagement City People - Seine Arval / Ville de Vitry-sur-Seine **26**

#### L'initiative de création de la ZAC et les modalités de concertation

Délibération du Conseil d'administration de l'EPA du 17 décembre 2010 et du conseil Municipal de Vitry du 19 janvier 2011 :

- Anticiper et préparer la mutation et le développement économique du secteur, et son inscription dans l'Arc Biotech Val-de-Marais et le cluster francilien.
- Réaliser des immobiliers adaptés à la diversité des emplois à préserver et à développer (Incubateur Pépinière Hôtel d'Entreprises hôtel d'entreprises, tertiaire, locaux d'activités...)
- Développer une polarité urbaine mixte autour de la gare des Ardoines, pôle multimodal, dans la perspective de l'arrivée d'un transport métropolitain de rocade
- Accompagner le développement économique avec la création d'une ville complète s'appuyant sur le développement d'une offre de mobilités, avec des programmes de logements, de commerces et d'équipements publics,
- Constituer l'armature urbaine et désenclaver les Ardoines,
- Réduire la vulnérabilité du site aux risques et nuisances,
- Définir un projet de haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère répondant aux enjeux du développement durable
- Avancer la réalisation de l'Arc Sud par un franchissement du faisceau ferré et de la Seine, dans le prolongement des projets RD5 sud et Balzac, en assurant le lien avec le coban et la RD5, le quartier Balzac puis vers Aillerville / Créteil.

Établissement public d'aménagement City People - Seine Arval / Ville de Vitry-sur-Seine **27**

#### L'initiative de création de la ZAC :

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour :

- Définir un programme et des principes d'aménagement pour le quartier d'ici la fin de l'année
- Délimiter un périmètre
- Arrêter un calendrier



Établissement public d'aménagement City People - Seine Arval / Ville de Vitry-sur-Seine **28**

#### L'initiative de création de la ZAC :

Vue aérienne du périmètre de concertation :



Établissement public d'aménagement City People - Seine Arval / Ville de Vitry-sur-Seine **29**

Une réunion pour partager l'état des lieux de la situation actuelle et les enjeux d'avenir.

### 1. Aujourd'hui : une zone d'activités active

- La présence d'entreprises de renom (Sanofi, Air Liquide, EDF, SNCF centre d'essai, Pilkington...) et d'un tissu de PME/PMI important (DJP, APIGS, Pontocelli,...)

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 31

### 1. Aujourd'hui : une zone d'activités active

- Un tissu économique en mutation

Sanofi-Aventis évolue vers les biotechnologies  
La centrale à charbon d'EDF sera démantelée en 2015  
Le déplacement de dépôt pétrolier est en cours d'étude

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 32

### 1. Demain : conforter un pôle économique d'envergure en valorisant le tissu économique local et son innovation

- En développant une offre immobilière pour les biotechnologies et les technologies innovantes :
  - Le pôle biotech : à terme 10 000 m<sup>2</sup> de sites environ,
  - En confortant la présence de SANOFI Aventis sur le territoire.
- En réalisant un projet d'incubateur pépinière - hôtel d'entreprises :
  - Un équipement d'une capacité d'accueil de 30 entreprises en création, 60 jeunes entreprises et 25 entreprises confirmées, soit environ 900 emplois.
- En proposant de nouvelles offres immobilières pour les entreprises pour :
  - Augmenter et diversifier l'emploi,
  - Proposer des solutions de réaffectation,
  - Développer des activités tertiaires,
  - Trouver des sites plus propices en matière des filières BTP, commerces de gros, logistique...

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 33

### 2. Aujourd'hui : une gare peu fréquentée et peu accessible

- La gare des Ardoines : un atout pour la desserte métropolitaine...mais possédant des fréquences de RER insuffisantes (1 train toutes les 15 minutes).
- La gare est peu fréquentée : 5 000 montées par jour.
- Une gare monoface.

La gare des Ardoines

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 34

### 2. Demain : valoriser la future grande gare des Ardoines

- En créant une gare double face.
- En créant autour de la grande halle, un pôle de transports reliant RER C, Métro Grand Paris Express, les deux nouvelles lignes Transports en Commun en Site Propre (TCSP) et le réseau local de bus.
- En améliorant le cadencement du RER C.
- En développant des cheminements piétons et cyclables à partir de la gare.

2012 : RER C amélioré  
2015-2017 : RER C +  
2020 : Réseau Grand Paris Express

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 35

### 3. Aujourd'hui : un quartier enclavé

- Des transports en commun peu développés pour desservir le quartier, notamment à l'est du faisceau ferré.
- Des problèmes de stationnements importants.

Le parking de la gare des Ardoines

Établissement public d'aménagement Oly Vinglo - Seine Ardois / Ville de Vitry-sur-Seine 36

### 3. Aujourd'hui : un quartier enclavé

Les voies ferrées constituent une barrière physique importante :

- Une gare peu accessible notamment à l'est des voies ferrées.
- Deux passerelles privées permettant de desservir les sites de l'entreprise Sanofi et le centre de maintenance SNCF.
- Des circulations piétonnes, cyclistes... peu structurées sur l'ensemble du quartier



Passerelle de la gare SNCF des Ardennes



Rue Charles Heber, ZI des Ardennes

Établissement public d'aménagement City Paragis - Seine Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

37

### 3. Demain : améliorer l'accessibilité du quartier

- En développant des liaisons est/ouest depuis et vers la gare notamment avec deux ponts : un sur le faisceau ferré et un sur la Seine pour faciliter les liaisons en bus.
- En avançant la réalisation de l'Arc Sud, dans le prolongement des projets 305 Sud et Balzac, de la RDS jusqu'à la Seine.
- En développant les circulations douces et en offrant des places de stationnement.
- En organisant le schéma de circulation des poids lourds.
- En favorisant l'accès du quartier vers la Seine.



Établissement public d'aménagement City Paragis - Seine Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

38

### 4. Aujourd'hui : un quartier peu mis en valeur

- Un patrimoine à valoriser
- Des services aux entreprises peu développés



Établissement public d'aménagement City Paragis - Seine Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

39

### 4. Aujourd'hui : un quartier peu mis en valeur

- La Seine est difficilement accessible et visible depuis le quartier.
- Les espaces verts sont peu présents et les aménagements paysagers peu développés.



Quai de Seine, ZI des Ardennes

Établissement public d'aménagement City Paragis - Seine Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

40

### 4. Demain : animer la vie du quartier

- En créant des lieux de vie, de centralité et d'animation
- En conservant la grande Halle : faire revivre le bâtiment avec des services pour les habitants et les salariés du quartier.
- En accueillant des commerces, des équipements et des services pour répondre aux besoins des habitants et des salariés actuels et futurs.
- En proposant une nouvelle offre de logements diversifiée et spécifique pour répondre aux besoins des vibrants et des salariés actuels et futurs.
- En créant des espaces verts de proximité.



Établissement public d'aménagement City Paragis - Seine Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

41

ECHANGES

Orly-Bragny - Seine-Aval

**Les prochains rendez-vous**

- Conseils de quartiers :  
Vitry-sur-Seine Sud Ardolnes ,  
Paul Froment / 8 mai 1945
- Exposition à la maison des projets de mai à septembre
- Deuxième réunion publique en septembre
- Création de la ZAC avant la fin de l'année

Établissement public d'aménagement d'Orly-Bragny-Seine-Aval

45

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



**ANNEXES**



Orly-Bragny - Seine-Aval



46

Orly-Bragny - Seine-Aval



47

Présentation powerpoint : rencontre avec les Conseils de quartier :

- Vitry Sud Ardoines, 07 juin 2011
- Paul Froment - 8 mai 1945, 24 juin 2011

- Exposition "Les Ardoines demain"

### POURQUOI CETTE CONCERTATION ?

**Des enjeux stratégiques**  
Le projet de concertation est inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables de la Région Ile-de-France, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France.

**Des enjeux politiques**  
Le projet de concertation est inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables de la Région Ile-de-France, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France.

**Des enjeux économiques**  
Le projet de concertation est inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables de la Région Ile-de-France, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France.

### QU'EST CE QUE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL ORLY RUNGIS-SEINE AMONT ?



**Le projet de concertation**  
Le projet de concertation est inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables de la Région Ile-de-France, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France.

**Le projet de concertation**  
Le projet de concertation est inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables de la Région Ile-de-France, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France, dans le Plan de Développement Économique de la Région Île-de-France.

## LES ARDOINES DEMAIN

### UN SITE STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE

5 km² (200 ha)  
04 de l'entrelacs de Vitry-sur-Seine à 12 minutes du centre de Paris

### LE PLAN GUIDE : UNE VISION SYNTHÉTIQUE ET PARTAGÉE DU PROJET



### QUEL EST LE CADRE RÉGIONAL ET LOCAL ?

Le projet s'inscrit dans le cadre régional et local de développement économique et d'aménagement du territoire.



## ZAC GARE ARDOINES

Le périmètre de concertation de la ZAC « Gare Ardoines », de 49 ha, couvre le secteur sud des Ardoines, de part et d'autre de la gare RER. Le projet qui y sera développé permettra de répondre à des besoins identifiés à l'échelle de la ville en matière d'emplois, de logements, d'accès à la Seine et de ponts. Il s'organisera principalement autour du futur pôle multimodal et visera à renforcer la dimension économique de ce quartier.

### ACCUEIL DE NOUVEAUX INTERVENANTS DES COTÉS DES GRANDS ESPACES ÉCONOMIQUES

Accueillir de nouveaux intervenants des côtés des grands espaces économiques.

### FAIRE DE LA FUTURE GARE DES ARDOINES UN LES ANS LA METROPOLE ET RENFORCER L'ANNEAU DES PONTS ENTRE LES QUARTIERS

Renforcer l'anneau des ponts entre les quartiers.

### CRÉER UN QUARTIER DE VILLE VIVANT ET ANIMÉ

Créer un quartier de ville vivant et animé.

### CONTINUER À DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE, DIVERSIIFIER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS

Continuer à développer l'économie, diversifier et diversifier les activités.

### UN QUARTIER PLUS ACCESSIBLE À PARTIR DE SA GARE

Un quartier plus accessible à partir de sa gare.

### BÂTIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR TOUT NIVEAU DE QUARTIER AMÉLIORÉ À VIVRE

Bâtir de nouveaux logements pour tout niveau de quartier amélioré à vivre.

### RENFORCER LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS ET S'INScrire DANS LE QUARTIER EXISTANT

Renforcer la complémentarité avec les quartiers existants et s'inscrire dans le quartier existant.

## ZAC SEINE GARE-VITRY

Le périmètre de concertation englobe un secteur de 40 ha, qui s'étend de la gare RER C de Vitry aux berges de Seine. Le projet vise à redynamiser le tissu économique existant en le diversifiant et en le densifiant. La future ZAC comprendra principalement une offre de locaux économiques existants et d'activités organisées autour du pôle gare, et un « démonstrateur » à vocation mixte (activités-bureaux). Elle offrira également de nouveaux logements, ainsi que de nouveaux commerces, espaces publics, espaces verts et équipements publics nécessaires.

### ACCUEIL DE NOUVEAUX INTERVENANTS DES COTÉS DES GRANDS ESPACES ÉCONOMIQUES

Accueillir de nouveaux intervenants des côtés des grands espaces économiques.

### FAIRE DE LA FUTURE GARE DES ARDOINES UN LES ANS LA METROPOLE ET RENFORCER L'ANNEAU DES PONTS ENTRE LES QUARTIERS

Renforcer l'anneau des ponts entre les quartiers.

### CRÉER UN QUARTIER DE VILLE VIVANT ET ANIMÉ

Créer un quartier de ville vivant et animé.

### CONTINUER À DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE, DIVERSIIFIER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS

Continuer à développer l'économie, diversifier et diversifier les activités.

### UN QUARTIER PLUS ACCESSIBLE À PARTIR DE SA GARE

Un quartier plus accessible à partir de sa gare.

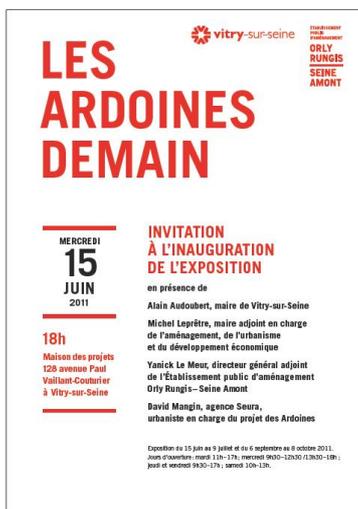
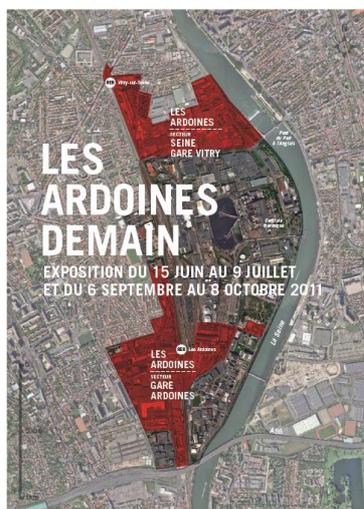
### BÂTIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR TOUT NIVEAU DE QUARTIER AMÉLIORÉ À VIVRE

Bâtir de nouveaux logements pour tout niveau de quartier amélioré à vivre.

### RENFORCER LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS ET S'INScrire DANS LE QUARTIER EXISTANT

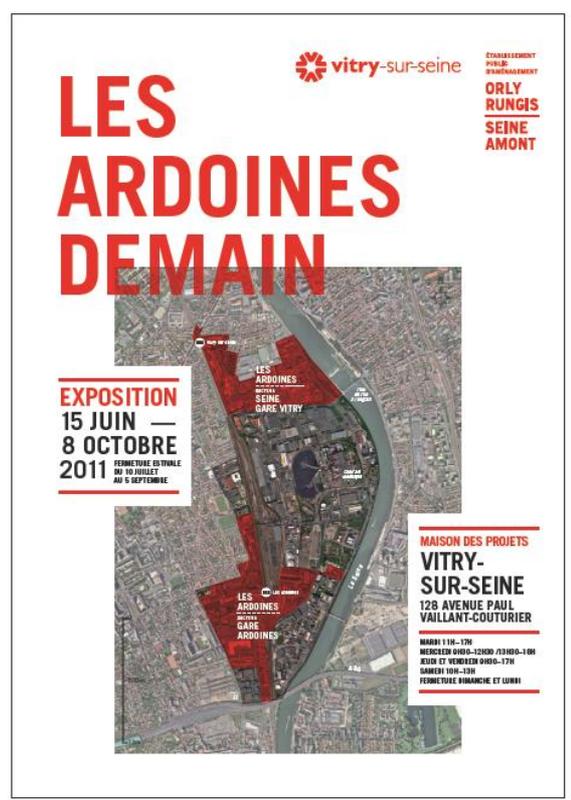
Renforcer la complémentarité avec les quartiers existants et s'inscrire dans le quartier existant.

- Supports d'invitation à l'exposition "Les Ardoines demain"



Flyer d'invitation  
Format : 15 x 21 cm

Affiches :  
Formats : 40 x 60 cm & 70 x 100 cm



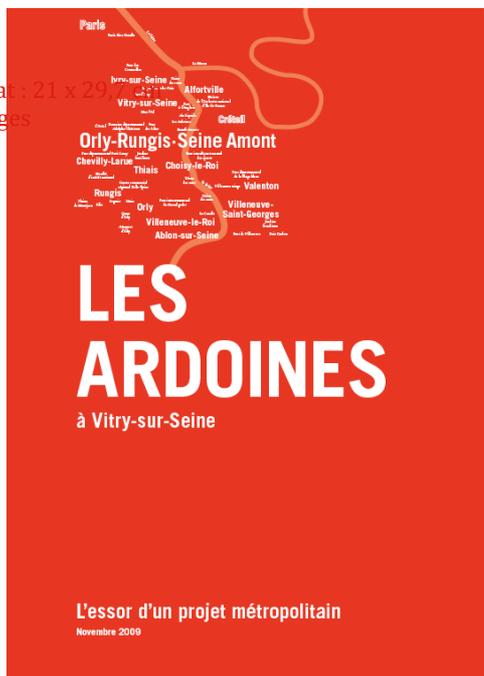
- *Film de présentation commenté par les acteurs du projet*
- *Support d'invitation "Rencontre avec les acteurs du Projet"*



Flyer d'invitation  
Format : 15 x 21 cm

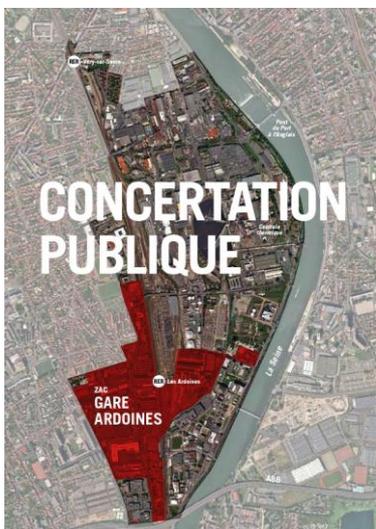
- *Plaquette du projet*

Format : 21 x 29  
36 pages



**En phase 2 de concertation**

- *Supports d'invitation à la réunion publique, à la poursuite de l'exposition et à la nouvelle rencontre avec les acteurs du projet*



Flyer d'invitation  
Format : 15 x 21 cm

Affiches :  
Formats : 40 x 60 cm & 70 x 100 cm



- *Film sur la maquette du projet et ses phases de réalisation*
- *Présentation powerpoint : réunion publique du vendredi 18 novembre 2011, Groupe scolaire Blaise Pascal*



ZAC Gare Ardouines - Réunion publique du 18/11/2011

### Les objectifs de la réunion

Un deuxième temps de concertation pour

- apprécier le projet et son programme en fonction des attentes exprimées par les Vitriots et les usagers du quartier
- proposer un périmètre pour la réalisation de la Zone d'aménagement concerté (Zac)

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine Amont / Ville de Vitry-sur-Seine

ZAC Gare Ardouines - Réunion publique du 18/11/2011

### Le déroulement de la réunion

- 1 - Les attentes des Vitriots et de la Ville pour la ZAC Gare Ardouines
- 2 - Comment le projet répond aux préoccupations des Vitriots, aux objectifs de la ville et de l'Opération d'intérêt national
- 3 - Échanges
- 4 - Les étapes à venir

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine Amont / Ville de Vitry-sur-Seine

### 1. Les attentes des Vitriots et de la Ville pour la ZAC Gare Ardouines inscrites dans le projet de ville et dans l'Opération d'intérêt national (OIN)

Michel Leprêtre, adjoint au maire

ZAC Gare Ardouines - Réunion publique du 18/11/2011

### La ZAC Gare Ardouines, une opération dans le projet de ville

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine Amont / Ville de Vitry-sur-Seine

ZAC Gare Ardouines - Réunion publique du 18/11/2011

### La ZAC Gare Ardouines, une opération inscrite dans un projet de développement à long terme

Un plan guide pour :

- Organiser la création d'emplois
- Développer des logements de qualité pour tous
- Intégrer les projets dans la ville (nouveaux franchissements)
- Améliorer la qualité de vie des quartiers

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine Amont / Ville de Vitry-sur-Seine

ZAC Gare Ardoines - Réunion publique du 18/11/2011

### La ZAC Gare Ardoines, un projet autour de la nouvelle station de métro du Grand Paris Express (Orlyval)



Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine 7

ZAC Gare Ardoines - Réunion publique du 18/11/2011

### Les préoccupations des Vitriots exprimées lors des premières réunions

« Sur le projet d'ensemble

- Ne risque-t-on pas de faire du quartier de la gare simplement une ville où l'on passe pour travailler ou à l'inverse un quartier où les gens n'iront que pour rejoindre leur domicile ?
- Le projet sera-t-il équilibré en termes de développement durable ?
- Le projet permet-il de développer les espaces verts, des squares ?
- Le projet permettra-t-il de se protéger des nuisances et notamment du bruit du RER et des camions ?
- A-t-on prévu dans le projet d'aménager les accès à la gare ? »

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine 8

ZAC Gare Ardoines - Réunion publique du 18/11/2011

### Les préoccupations des Vitriots exprimées lors des premières réunions

« Sur les activités économiques

- Que vont devenir les entreprises situées dans la ZAC des Ardoines ?
- Le projet prévoit-il le développement de commerces ?
- Les dépôts pétroliers de BP seront-ils vraiment démantelés ?
- Quel est l'avenir de la centrale EDF ?
- Que devient le centre technique municipal ?
- Qu'est-il prévu pour les activités ferroviaires existantes et les chemins de site ?
- Quelle place sera donnée au transport des marchandises par rail et par la Seine ? »

« Sur les conditions de réalisation et la maîtrise du projet par la ville

- Quel est le rôle des élus dans ce grand projet de l'Opération Orly-Rungis Seine-Aval et du Grand Paris ?
- Quel sera l'impact de la réalisation du métro pour les habitations du secteur ?
- Le projet conduira-t-il à changer le Plan Local d'Urbanisme et les règles de construction ? »

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine 9

ZAC Gare Ardoines - Réunion publique du 18/11/2011

### Les quatre enjeux définis par la ville de Vitry et l'EPA ORSA pour la ZAC

- Organiser le nouveau pôle multimodal des Ardoines (intermodalité, connexion à l'Arc Sud RD5/RD6, gare bi-face, intégration urbaine en lien avec quartiers existants)
- Maintenir et renforcer la vocation économique historique de ce territoire à l'occasion des projets de transports à l'échelle métropolitaine (maintien des PME-PMI, création, densification et diversification de l'emploi, inscription dans le cœur Sud de l'innovation, développement d'un pôle tertiaire métropolitain, insertion/formation)
- Accompagner la transformation de ce territoire par la création de logements (accompagner la création d'emplois et répondre aux besoins existants avec 40% au moins de logements sociaux), d'équipements publics (nouveaux CTM pour mieux répondre aux besoins de service public), de services et de commerces (échelles à la fois locale et métropolitaine, potentiel de la grande Halle)
- Insérer ce territoire dans un tissu urbain accueillant et relié aux quartiers voisins de Vitry Sud Ardoines et de Paul Proment/8 Mai 1945 et ouvrir la ville à l'Est des voies ferrées (circulation, cheminements, accès à la gare, à la Seine, maillage des espaces publics)

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine 10

## 2. Comment le projet répond aux préoccupations des Vitriots, aux objectifs de la ville et de l'Opération d'intérêt national

Yanick Le Meur, directeur général adjoint de l'EPA ORSA  
David Mangin, architecte

ZAC Gare Ardoines - Réunion publique du 18/11/2011

### Les objectifs arrêtés par la ville de Vitry et l'EPA ORSA pour la ZAC

- Maintenir et renforcer la vocation économique historique de ce territoire et l'inscrire dans l'arc Bixtech Val de Marais, dans le cœur Sud de l'innovation et dans le cluster francilien à l'occasion des projets de transports à l'échelle métropolitaine
- Créer un pôle multimodal fort autour de l'interconnexion entre la future station « Ardoines » du réseau Grand Paris Express (dont la livraison est annoncée en 2018), la gare du RER C et la grande Halle, le futur transport en commun en site propre « T-Zone 5 Vallée de la Seine » et la nouvelle liaison routière entre la RD6 à Coté et la RD5 à Vitry-sur-Seine - création d'un double franchissement améliorant l'accessibilité -
- Tirer parti de cette accessibilité future exceptionnelle pour développer un quartier de gare mixte et dense
- Permettre la mutation de cette zone d'activité en un quartier toujours actif mais également habité, équipé et animé
- Permettre l'articulation entre ce nouveau quartier de ville et la ville ancienne
- Favoriser le développement de la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Viser des niveaux de performances exemplaires en matière de réduction des consommations énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables.
- Éviter l'éviction des populations présentes, à la fois par une programmation forte en logements sociaux et par une stratégie de développement économique adaptée.

Établissement public d'aménagement Orly-Rungis - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine 11

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### La ZAC Gare Ardennes: périmètre et programme

Un périmètre opérationnel pour agir en maîtrisant publiquement l'avenir de la ville.



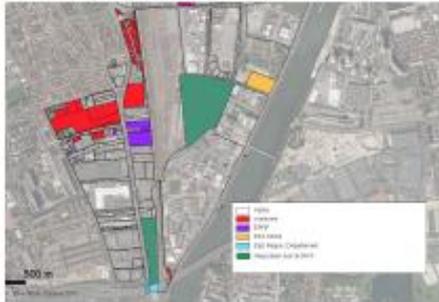
Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

15

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### La ZAC Gare Ardennes : périmètre et programme

Des acquisitions publiques de terrain pour pouvoir réaliser et maîtriser publiquement l'opération



Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

16

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### Les quatre orientations du programme

**Les activités économiques (65% du programme total)**

- 1/ Créer un pôle d'emplois d'envergure métropolitaine et diversifier le tissu économique existant par le développement d'une offre de bureaux.
- 2/ Inscrire les Ardennes dans le écosystème de l'innovation, notamment dans les biotechnologies, grâce à la présence de Senob-Aventis et au développement d'un incubateur pépinière hôtel d'entreprises (IPHE).
- 3/ Maintenir ou relocaliser les activités existantes, notamment grâce au développement des activités productives au sud.

65 % de programme total  
Au total, 649 120 m<sup>2</sup> dont 470 000 m<sup>2</sup> d'activités et 179 120 m<sup>2</sup> de bureaux



Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

17

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### Les quatre orientations du programme

**Les activités économiques**

- 4/ Développer un projet de nouveau centre technique municipal (CTM) plus adapté aux besoins des services techniques et répondant mieux aux missions de services publics. Ce projet permettrait de lier des emprises foncières stratégiques entre les rues de Bel Air, de Choisy, Victor Raiz et la gare.
- 5/ Faire profiter les emplois créés aux demandeurs d'emplois locaux tout en accueillant de nouveaux salariés.



Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

18

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### Les quatre orientations du programme

**Les commerces et services**

- 1/ Développer une offre commerciale d'envergure en lien avec le pôle d'échange multimodal (grande halle)
- 2/ Répondre aux besoins des habitants et des salariés
- 3/ Animer la vie de quartier par des commerces accueillant des commerces et des services, en particulier autour des parvis de la gare et le long des rues principales (rue de Bel-Air, ...)



Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

19

ZAC Gare Ardennes - Réunion publique du 10/11/2013

### Les quatre orientations du programme

**Les logements (51% de programme total)**

- 1/ Répondre aux besoins de logements des Vitriots et des salariés du secteur.
- 2/ Créer des logements accessibles à tous pour favoriser la mixité sociale : au minimum 40% de logements locatifs sociaux et le reste en locatif libre, maîtrisé et en accession à la propriété.
- 3/ Construire dans les dix ans à venir environ 2800 logements, de studio ou 3 pièces.
- 4/ Proposer des logements majoritairement à l'ouest de la voie ferrée, le long de la rue Bel-Air, mais aussi à l'est (logements spécifiques) pour animer le nouveau quartier.



Établissement public d'aménagement City Prouge - Seine Avenir / Ville de Vitry-sur-Seine

20

## Les quatre orientations du programme



### Les équipements

- 1 / Pour l'éducation :
  - Un groupe scolaire d'environ 27 classes
  - Un pôle d'enseignement supérieur
- 2 / Pour la famille et la santé :
  - Une crèche d'environ 60 berceaux, une halte garderie et une crèche inter-entreprises
  - Un centre de protection maternelle et infantile
  - Un équipement médico-social privé
- 3 / Pour la culture, le sport :
  - Un bassin natation (extensible avec les scolaires)
- 4 / Pour la vie du quartier :
  - Un relais santé, un relais de poste, une antenne de commercial, un local associatif
  - Un pôle multisocial (REER-C +, station de métro Grand Paris Express, TCSP)
  - Une reconversion de la grande halle : entrée du métro, une capacité éditoriale d'ouvrage, des activités culturelles, sportives et des commerces

## Le développement durable et les espaces publics au cœur du projet

### Le développement durable au cœur de la qualité urbaine

- Proposer des aménagements qui prennent en compte la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- Développer les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables ;
- Favoriser une bonne gestion des déchets et le tri sélectif ;
- Développer des procédés favorisant le traitement du bruit et la lutte contre la pollution atmosphérique et des sols ;
- Favoriser la préservation de la ressource en eau et en matériaux ;
- Favoriser l'insertion par l'économique ;
- Favoriser la participation des riverains ;
- Développer les circulations douces.

### Des espaces publics de qualité

- Favoriser la place du végétal (qualité paysagère et biodiversité) ;
- Faciliter l'entretien et la maintenance ultérieure des espaces publics et privés dans les meilleures conditions environnementales ;
- Participer à la création d'un cadre de vie de qualité ;
- Concevoir des ouvrages de franchissement (voies ferrées et Seine) faisant une place préférentielle aux circulations douces ;
- Favoriser la densité autour des gares dans la volonté de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## ZAC Gare Ardoines : Quatre itinéraires pour faire la ville

David Mangin, architecte

## Un projet qui se réalise progressivement (Film)

## Synthèse du projet ZAC Gare Ardoines

Yanick Le Meur

## Synthèse La maquette du projet



ZAC Gare Ardolnes - Réunion publique du 18/11/2014

### Synthèse

Les chiffres du projet

Programme	Phase 1	Phase 2	TOTAL	%programme
	m² HDN	m² HDN		
Activités	75 610	180 200	235 810	24%
Bureaux	286 000	122 700	408 700	41%
Logements	209 500	103 300	312 800	31%
Equipements	23 720	0	23 720	2%
Commerces	24 760	0	24 760	2%
<b>TOTAL</b>	<b>620 590</b>	<b>386 200</b>	<b>1 006 790</b>	<b>100%</b>

- 65 % du programme global dédié au développement économique
- 60 % des livraisons de programmes concernent le développement économique en phase 1
- La totalité des équipements publics de la ZAC livrés en phase 1
- 2800 logements livrés en phase 1, soit 67 % du nombre total de logements prévus
- A terme, 4300 logements

Établissement public d'aménagement Dely Roughe - Seine Ardent / Ville de Vitry-sur-Seine

ZAC Gare Ardolnes - Réunion publique du 18/11/2014

### Synthèse

Le projet d'ensemble

Établissement public d'aménagement Dely Roughe - Seine Ardent / Ville de Vitry-sur-Seine

## 3 . Echanges

## 4 . Les étapes à venir

ZAC Gare Ardolnes - Réunion publique du 18/11/2014

### Les principales étapes

Programmation / principes urbains

Phase 2 de la concertation préalable

- Novembre 2011 : réunion publique, exposition (22 nov-14 déc.) et rencontre à la Maison des projets (29 nov) ;
- Bilan de la concertation

Dossier de création de la ZAC Gare Ardolnes

- Fin nov 2011 : Finalisation du dossier de création de la ZAC
- 9 déc 2011 : Délibération du Conseil d'Administration de l'EPA approuvant le dossier de création de la ZAC
- 14 déc 2011 : Délibération du Conseil Municipal de Vitry donnant son avis le dossier de création de la ZAC
- 2013 : Dossier de réalisation de la ZAC et études finalisées  
Enquête publique
- 2016 : Premières réalisations

Établissement public d'aménagement Dely Roughe - Seine Ardent / Ville de Vitry-sur-Seine

Comité des élus locaux n°3. 17/11/2014

## Éléments clés des études d'impact

Comité des citoyens n°2, 27/11/2015

### Les éléments clés de l'étude d'impact

#### Analyse de l'état initial

- Environnement physique : contexte topographique et géologique, proximité de la Seine, zappes et captages, pollution des sols, qualité de l'air...
- Environnement naturel : zones à enjeux frane-flots, espèces protégées, sites « verts » et potentialités de déplacements écologiques...
- Environnement urbain et paysage : caractéristiques du bâti, habitat et équipements, patrimoine, documents d'urbanisme, qualité du paysage...
- Environnement socio-économique : caractéristiques de la population, emploi et activités...
- Circulation et déplacements : typologie des déplacements, infrastructures existantes et projetées, transports collectifs, modes doux...
- Risques et nuisances : risques d'inondation, risques industriels, transport de matières dangereuses, bruit et nuisances diverses...

L'analyse de l'état initial a montré que le site est soumis à certaines contraintes (hydrauliques, risques industriels, pollution des sols...) mais aucune d'entre elles ne paraît rédhibitoire au regard du projet.

Établissement public d'aménagement D'Als-Picardie - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

31

Comité des citoyens n°2, 27/11/2015

### Les éléments clés de l'étude d'impact

#### Impacts du projet et mesures associées

- Prise en compte de l'ensemble des effets au regard de la réglementation (directs et indirects, temporaires et permanents...).
- Des études complémentaires ont notamment été menées pour analyser les effets du projet (nuisances acoustiques, impact sur la circulation, air et santé, faisabilité du potentiel en énergies renouvelables et biodiversité dans le projet d'aménagement).
- La démarche progressive de l'étude d'impact a permis :
  - un ajustement du projet vers le moindre impact
  - la mise en action de mesures réductrices dès lors qu'un impact négatif ou dommageable ne pouvait être totalement supprimé lors de la conception du projet
  - la mise en œuvre des mesures compensatoires si les conséquences dommageables ne pouvaient être entièrement supprimées ou atténuées par les mesures réductrices.

Les principaux impacts (hydraulique à l'amont et à l'aval du projet, pollution, les corridors écologiques, paysage diurne et nocturne, les déplacements, les nuisances en phase travaux...) peuvent être supprimés, limités ou compensés grâce aux mesures d'accompagnement définies dans les études d'impact (trame verte et bleue, hydraulique, aménagements paysagers...).

Établissement public d'aménagement D'Als-Picardie - Seine-Aval / Ville de Vitry-sur-Seine

32

