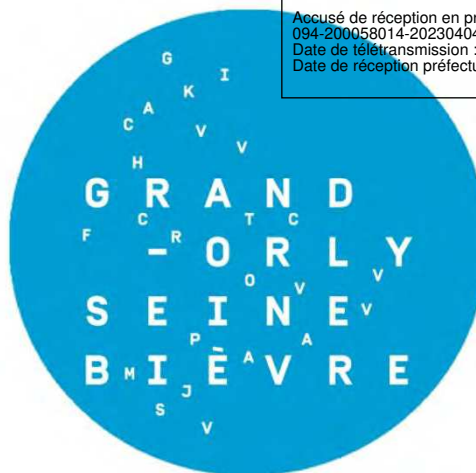




PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

1 – 3 Justification des choix

Approbation en Conseil Territorial de
Grand-Orly Seine Bièvre
le 4 avril 2023



SOMMAIRE

1	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	5
1.1	Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	5
1.2	Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune	6
1.2.1	Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic	6
1.2.2	La déclinaison des orientations du PADD	11
1.3	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace non urbanisé et de lutte contre l'étalement urbain	13
2.	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	14
2.1	Rôle et choix des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	14
2.2	Portée des orientations d'aménagement et de programmation	16
2.3	Les études menées en amont des OAP	16
2.4	Le contenu des orientations dans les différents secteurs	19
2.4.1	Le secteur « Les Ardoines »	19
2.4.2	Le secteur « Domaine départemental A.Chérioux »	24
2.4.3	Le secteur d'orientation « Rouget de Lisle »	26
2.4.4	Le secteur « RN7-Moulin Vert –Plateau »	27
2.4.5	Cœur de Ville.....	28
2.4.6	Les secteurs d'orientation dans le « diffus »	33
3.	EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES ...	37
3.1	Le zonage et les évolutions	37
3.1.1	Présentation du plan de zonage réglementaire	37
3.1.2	Principaux objectifs et caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent	40
3.2	Déclinaison et justification des règles d'urbanisme	50
3.2.1	Mode d'emploi du règlement.....	50
3.2.2	Justification des règles.....	53
3.2.3	Justification de l'insertion de dispositions particulières	94
3.3	Justification des capacités de densification et de mutation	103
3.3.1	Justification générale	103
3.3.2	Justification de la prise en compte du SDRIF	103



I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1.1 UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel
- Les besoins en matière de mobilité

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

La sécurité et la salubrité publiques

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Vitry-sur-Seine révisé.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes actifs de déplacement.

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

... et doivent notamment prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)
- Contrat de Développement Territorial (CDT des Grandes Ardoines 2013)

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Vitry-sur-Seine sont développés dans le diagnostic du territoire et l'articulation avec ces documents figure dans un chapitre particulier de l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

1.2 UN PROJET EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vitry-sur-Seine résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'aboutir à un projet de ville durable et solidaire, attachée au bien-être des vitriots.

Cette élaboration s'est inscrite dans les objectifs de la révision du PLU fixés par la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015, et en particulier :

- Faire de Vitry-sur-Seine une ville agréable pour les habitants en préservant le caractère mixte de la ville ;
- Accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et par l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation en fonction des morphologies, des fonctions urbaines, du niveau d'équipements et d'infrastructures existants ;
- Renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry-sur-Seine par la recherche de continuité entre les formes urbaines variées, par l'intégration des projets de voiries et de circulations douces ;
- S'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de la biodiversité du territoire ;
- Prendre en considération le risque d'inondation et les contraintes liées aux sols pollués et aux carrières comme des composantes à part entière ;
- Prendre en compte les orientations définies dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en traduisant les objectifs de création de logements, de qualité et de diversité de l'habitat ;
- S'assurer de la réalisation des projets urbains majeurs pour la ville, porteurs d'objectifs qualitatifs et de mixité.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues d'une part et les enseignement de la concertation auprès de la population par le biais des démarches « Imagine Vitry » de 2017/2018 et « Dessine Vitry » de 2018/2019 d'autre part.

1.2.1 Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic

Structure du territoire

- Une géographie marquant les paysages : le relief dessinant les Coteaux avec des vues dégagées, le plateau autour du Parc Lilas, la plaine alluviale en grande partie inondable et la Seine constituant la limite Est .

- Des axes structurants ayant marqué l'évolution de la ville : la voie ferrée (et l'écluse) favorisant l'industrialisation ; la RD5 depuis Paris, axe principal de la commune, valorisé en Boulevard des Arts, la D155 axe transversal passant par la gare de Vitry ; la D148 Est-Ouest, la RD7 en limite communale ouest.
- Des parcs majeurs, en particulier celui des Lilas, véritable poumon vert de la ville, en partie ouvert au public (45 ha sur 100).

➤ **Enjeux**

- ✚ De forts effets de coupures à limiter (voies ferrées, Seine, RD 5, relief du coteau, de très grands ilots intraversables...),
- ✚ De grands éléments de paysages à valoriser (vues, identité des quartiers...),
- ✚ Un axe Nord-Sud structurant, le boulevard des Arts, à conforter.

Typomorphologies et évolutions urbaines

- Une mosaïque de quartiers, de formes urbaines et d'ambiances constituée au fil du temps (tissu pavillonnaire spontané des Coteaux et structuré des lotissements, tissu ancien et faubourien, Grands Ensembles « d'Habitat à Bon Marché » (1920-30) puis modernes (1960-70), zones d'activités...).
- Un patrimoine culturel et bâti d'intérêt national et local, varié et réparti sur la ville (architecture résidentielle et industrielle, équipements culturels d'envergure, œuvres d'art...).
- Des opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure réalisées récemment qui s'intègrent dans le paysage urbain (ZAC Concorde-Stalingrad, du Port à l'Anglais, Balzac...). Un développement qui se poursuit avec des opérations en cours ou à venir intégrant plus de 8000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (ZAC Seine Gare, Gare Ardoines, Rouget de Lisle, Chérioux).
- Des constructions nombreuses dans le tissu urbain diffus, qui portent souvent atteinte à l'identité et à la qualité des quartiers (respect des gabarits existants, intégration paysagère, cohérence avec la capacités des réseaux et des équipements...)

➤ **Enjeux**

- ✚ Préserver et valoriser la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines,
- ✚ Préserver le patrimoine bâti et culturel,
- ✚ Maîtriser le développement urbain et assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, y compris en ciblant des secteurs privilégiés de renouvellement et de densification.

Population

- Une reprise de la croissance démographique depuis les années 2000, avec un taux d'évolution moyen annuel de +0,97% entre 1999 et 2014, soit 12 280 habitants en plus en 15 ans, qui s'intensifie entre 2009 et 2014 (+1,32%).
- Une croissance démographique liée à un solde migratoire positif sur la période 2009-2014 (+0,22%) et surtout au maintien d'un solde naturel élevé (+ 1,1%).
- Une population jeune avec un indice de jeunesse de 1,55 en 2014, contre 1,47 en Ile-de-France et qui a augmenté depuis 2009 (1,53). Les moins de 20 ans représentent 27 % des vitriots en 2014.
- Une taille moyenne des ménages qui reste élevée : 2,51 personnes par ménage en 2014 contre 2,38 pour Grand Orly Seine Bièvre, mais un rythme de desserrement relativement élevé à Vitry entre 2009 et 2014 (-0,14% par an, contre -0,04% en Ile-de-France). 59 % de ménages sont composés de 1 ou 2 personnes et 11% de ménages de 5 à 6 personnes. Toutefois la croissance du nombre de ménages est beaucoup plus rapide que celle de leur population, avec davantage de personnes seules, de familles monoparentales, de ménages sans enfant.

➤ **Enjeux**

- ✚ Répondre aux besoins de décohabitation,
- ✚ Répondre de façon maîtrisée à l'attractivité de la ville, selon les quartiers,
- ✚ Prendre la mesure des besoins en équipements et y apporter une réponse,
- ✚ Assurer le développement des lieux et espaces de convivialité et de liens intergénérationnels.

Habitat

- Une accélération de la production de logements depuis 1999 : entre 1975 et 1999 une augmentation annuelle moyenne de 0,26 %, qui augmente entre 1999 et 2006 (0,47%) , et davantage encore par la suite (0,97 entre 2006 et 2009, 1,46 entre 2009 et 2014). 620 logements autorisés en moyenne par an entre 2007 et 2016, avec une production de plus en plus importante hors des opérations d'aménagement d'ensemble (37,2 % entre 2005 et 2015 contre 58,7 % entre 2012 et 2017).
- Un marché de l'immobilier très tendu avec seulement 4,2% de taux de vacance des logements en 2014.
- Une part de logement individuel qui diminue à 21 % en 2014 contre 23 % en 2009 et une majorité de logements collectifs (79% en 2014).
- Une inadéquation entre la taille des logements et celle des ménages, avec de petits et moyens logements sur-occupés, mais seulement un quart de petits logements (T1/T2) pour 59% de ménages de 1 à 2 personnes.
- Une part importante de logements sociaux avec un taux « SRU » de 38 % en 2015. Toutefois la demande est élevée et en augmentation dans le parc social (6 860 demandeurs en 2015, 5 500 en 2010) et difficilement satisfaite (973 attributions en 2015 soit une réponse à 14,2%).
- 4 quartiers en secteur de géographie prioritaire de la Ville et un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain « Cœur de Ville » en cours.
- Des bâtiments de logements collectifs parfois dégradés.

➤ **Enjeux**

- ✚ Faire face à la pression des besoins sur les équipements (parfois saturés) engendrée par l'augmentation de la production de logements et de la croissance démographique,
- ✚ Diversifier l'offre de logements et équilibrer la diversité des tailles de logements dans le parc social et le parc privé, notamment en faveur de logements petits à moyens,
- ✚ Encadrer l'accroissement du rythme de construction et cibler des secteurs de densification,
- ✚ Maintenir environ 40% de logements sociaux à l'échelle de la Ville,
- ✚ Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne, faciliter les réhabilitations.

Equipements

- Des équipements administratifs qui répondent aux besoins de la population.
- Des services de santé de première nécessité adaptés aux besoins de la population actuelle.
- La présence d'établissements spécialisés adaptés aux différents publics.
- Une augmentation des effectifs en maternelle et en élémentaire (+ 5,5 % entre la rentrée 2013/2014 et la rentrée 2017/2018) et des secteurs scolaires en tension.
- Une hausse significative du nombre de collégiens entre 2010 et 2017 (+28,8%).
- Un manque de formation spécialisée mais des projets en cours au sein du domaine Chérioux.
- Une augmentation de la demande en matière d'accueil de la petite enfance.
- De nombreux équipements culturels, de nature variée, qui répondent aux besoins des habitants.
- Des structures sportives répondant globalement à la demande actuelle des habitants, mais des difficultés pour répondre à la demande scolaire (collèges/lycées) ; des projets en cours.
- Des réseaux de télécommunication électroniques en développement.

➤ **Enjeux**

- ✚ Prendre en compte la croissance démographique dans la programmation des équipements.
- ✚ Prendre en compte les besoins spécifiques des différentes catégories de population, en particulier dans les futures opérations d'aménagement (maison de retraite, offre médicalisée, accueil petite enfance...).
- ✚ Maintenir une offre médicale adaptée aux nouveaux besoins sur l'ensemble du territoire (augmentation des naissances, vieillissement de la population...), en permettant la poursuite du fonctionnement des équipements existants et des installations en pied d'immeubles (attirer des médecins, encourager leur regroupement).
- ✚ Permettre le développement d'une programmation adaptée en établissements spécifiques, y compris d'initiative privée.
- ✚ Anticiper l'augmentation de la demande en termes d'écoles.



- ✚ Permettre le développement de l'offre scolaire et de formation, notamment au sein des secteurs d'opérations d'aménagement.
- ✚ Accompagner le développement des équipements pour la petite enfance dans les quartiers, y compris dans les secteurs d'opérations d'aménagement.
- ✚ Poursuivre le développement des réseaux de télécommunications.

Activités économiques

- Un indice de concentration de l'emploi qui diminue (0,73 en 2014 contre 0,75 en 2009) avec 27 498 emplois en 2014, pour 44 710 actifs.
- Une part importante des actifs résidant à Vitry travaille également sur la commune (un quart).
- Un taux de chômage important, et en augmentation avec 17,7 % de chômeurs en 2014 contre 14,5 % en 2009.
- Des profils socio-professionnels de vitriots différents de ceux des emplois locaux, mettant en avant un manque de postes d'employés sur la Ville.
- Une zone d'activités économique majeure en bord de Seine, les Ardoines, historiquement porteuse de développement industriel avec des entreprises phares, qui a vu son nombre d'établissements augmenter entre 2008 et 2016 passant de 375 à 463, mais également son nombre d'emplois diminuer (-1000). Concernée par l'Opération d'Intérêt National, elle est en partie en cours de mutation avec les ZAC Seine-Gare-Vitry et Gare-Ardoines.
- La zone des Ardoines est complétée par 3 grands secteurs géographiques d'activités sur la ville (quartiers Port à l'Anglais/Blanqui, le nord de la RD5, le plateau et les abords de la RD7 avec des parcs d'activité dispersés et le domaine Chérioux) ainsi que l'hôpital privé et des équipements publics ou d'intérêt collectif pourvoyeurs d'emplois.

➤ Enjeux

- ✚ Préserver les activités économiques en place.
- ✚ Développer et réserver des sites potentiels d'accueil pour des activités économiques variées, en réponse aux besoins des parcours professionnels des vitriots.
- ✚ Permettre et encadrer les conditions d'activités et de développement de l'artisanat (y compris en tissu résidentiel).

L'offre commerciale

- Une structure commerciale éclatée avec le centre-ville autour de la place du marché, deux marchés forains avec un nombre décroissant de commerçants (centre-ville et place du 8 mai 1945), des moyennes et grandes surfaces peu présentes rapportées au nombre d'habitants, 2 polarités spécialisées l'une à dominante « Equipement de la maison » et l'autre à l'« Equipement de la personne ».
- Une quinzaine de polarités de proximité et des linéaires commerciaux répartis dans la ville.
- 730 établissements commerciaux en 2016, marqués par un taux de vacance important (14,5 % en 2015) qui tend toutefois à diminuer (15,6% en 2008).
- Un cœur de ville à la structure commerciale peu distincte des autres pôles et qui perd en intensité.
- Une concurrence importante des centres commerciaux voisins, d'envergure métropolitaine.
- Un pouvoir d'achat relativement faible des vitriots avec un revenu médian des ménages de seulement 17 830 euros en 2013.

➤ Enjeux

- ✚ Contribuer au développement varié et encadré du commerce de proximité, en valorisant les pôles et polarités existantes.
- ✚ Préserver des zones à grande mixité de fonctions (habitat, commerces, services, activité...).
- ✚ Renforcer le cœur de ville comme pôle majeur.

Déplacements et mobilités

- Un réseau de voirie permettant des connexions rapides vers la plupart des destinations franciliennes.
- Une desserte par le RER et par plusieurs lignes de bus structurantes mais des liaisons en transports collectifs en limite de capacité vers Paris et peu efficaces vers les pôles périphériques. Les projets de transports collectifs en

cours, notamment le tramway et dans le cadre du Grand Paris Express, vont cependant renforcer et transformer la desserte de la commune et sa place dans la Métropole.

- Une trame viaire structurante à dominante nord-sud et des axes est-ouest plus discontinus. Un maillage global constitué de nombreuses voies étroites et/ou en impasses, un réseau important de venelles et sentes. Des problèmes de cohérence parfois entre le statut, l'usage et l'environnement urbain de certaines voies, générant des difficultés pour les usagers notamment les plus vulnérables.
- Des actifs vitriots travaillant majoritairement à Vitry et dans les communes proches (30,4 % à Paris, 50,4 % dans le Val-de-Marne, dont 24,8 % à Vitry), et utilisant pour la moitié les transports en commun pour aller travailler.
- La moitié des actifs de Vitry utilise la voiture pour aller travailler, un tiers les transports collectifs.
- Une diminution du taux de motorisation : 34% des ménages sont sans voiture en 2014, contre 32,3% en 2006 et 30,4% en 1999. Les ménages vitriots ont en moyenne 0,82 voiture en 2014 (0,87 en 2006).
- Deux futurs pôles intermodaux, destinés à devenir des lieux de mobilité et des lieux de vie pour les habitants.
- Une majorité de vitriots résidant à moins de 15 mn à pied d'une station de transport en commun en site propre, mais une desserte en transports collectifs inégale selon les quartiers.
- Des discontinuités et des problèmes de visibilité du réseau cyclable et des cheminements difficiles pour les piétons, notamment autour des lieux les plus fréquentés et par les coupures urbaines des voies ferrées, de la Seine et des grands axes de circulation.
- Une réglementation insuffisante du stationnement à proximité des secteurs commerçants et une forte présence de la voiture sur l'espace public, avec des incidences sur les autres usages.
- Des dessertes fluviales et ferroviaires présentes sur le territoire mais minoritaires et en repli pour le fer. Le transport fluvial valorisé par un projet de port de marchandises.

➤ Enjeux

- ✚ Prendre en compte l'arrivée de grands projets de transport en commun dans la structure urbaine.
- ✚ Faciliter les liaisons communales et intercommunales Est-Ouest, en particulier au Sud de la ville.
- ✚ Favoriser une ville des proximités et des courtes distances.
- ✚ Améliorer le maillage pour les piétons/vélos vers les principaux générateurs de déplacements.
- ✚ Réduire la présence et l'usage de la voiture pour améliorer le partage de l'espace public, en faveur notamment des modes actifs et des transports en commun.
- ✚ Adapter les normes de stationnement automobiles en fonction de la proximité des gares RER, des futures gares du Grand Paris Express et des stations de tramway.

Etat initial de l'environnement

- Des espaces verts en centre-ville ponctuels et morcelés (80 ha de parcs et squares municipaux) parfois difficiles d'accès pour les habitants avec un déficit en particulier au Nord de Vitry, et peu propices aux déplacements de la faune. La Seine demeure également éloignée du cadre de vie des Vitriots.
- Des sites majeurs de biodiversité : le parc des Lilas comprenant deux ZNIEFF, les talus des voies ferrées (37ha), la plage, les terrains EDF, la Seine et ses berges. Toutefois, la Seine, composante essentielle de la trame bleue est coupée de la trame verte et les corridors écologiques locaux nord-sud reposant sur les milieux ouverts sont soumis à des interruptions successives. De même, la sous-trame boisée est-ouest est discontinuée.
- La coulée verte Bièvre-Lilas inscrit la commune dans un maillage départemental avec une possibilité de rejoindre la Seine à terme.
- Des Espaces Naturels Sensibles : le Parc des Lilas et glacis du Fort d'Ivry.

➤ Enjeux

- ✚ Préserver et renforcer les sites naturels majeurs et le patrimoine vert et naturel sur la ville.
- ✚ Développer les espaces verts ouverts au public.
- ✚ Renforcer les liens et les continuités entre les différents éléments de la trame verte et bleue, y compris par le biais d'espaces privés ouverts et végétalisés, pour garantir la cohérence des corridors écologiques.

Risques et nuisances

- Des risques naturels divers couvrant une part importante du territoire :

- Des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières (Parc des Lilas, Coteaux Nord) et au phénomène de retrait/gonflement des argiles (aléa fort et moyen sur les coteaux)
- Des risques d'inondation par débordement avec la Seine, par ruissellement des eaux de pluie, ou par remontées de nappes ;
- Des secteurs limités.
- Un dépôt pétrolier encore en place sur le territoire communal, soumis à un Plan de Prévention des Risques, et des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses et à la présence de site pollués.
- Un parc de logement majoritairement ancien et consommateur d'énergie.
- Des axes ferroviaires et routiers, sources de nuisances sonores pour les Vitriots.

➤ **Enjeux**

- ✚ Rendre effectif le départ du dépôt pétrolier en faveur de la création d'un espace vert public de rang régional (cf. SDRIF) dans le secteur des Ardoines (engagement de l'Etat).
- ✚ Limiter les risques naturels et technologiques et l'exposition de la population à ces derniers.
- ✚ Construire la ville résiliente face au risque inondable
- ✚ Favoriser le renouvellement et la réhabilitation du parc de logement.
- ✚ Réduire les impacts des nuisances sonores.

1.2.2 La déclinaison des orientations du PADD

Le PLU vise un urbanisme durable pour l'ensemble du territoire, en tenant compte de l'identité singulière et plurielle de la commune, de ses atouts et de ses contraintes.

Le positionnement favorable de Vitry-sur-Seine à proximité de Paris, prochainement renforcé par l'amélioration des dessertes en transport en commun, son identité populaire et culturelle forte, et l'offre diversifiée de fonctions qu'elle intègre, entraînent une attractivité accélérée de la commune. Cela pose question quant au rythme de croissance urbaine et démographique qu'elle entraîne et qu'il convient de maîtriser et d'accompagner.

En effet, ce développement urbain ne peut se faire au détriment de la qualité du cadre de vie et des paysages, du niveau de service et d'équipement offert à la population, ou de la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue. Vitry-sur-Seine vise donc un équilibre entre ses vocations résidentielles, d'activités économiques, d'enseignement, de loisirs et de détente pour répondre au mieux aux besoins des Vitriots au quotidien et tout au long de leur vie.

Alors que le taux d'emploi tend à diminuer sur la commune, Vitry-sur-Seine porte en particulier une ambition économique forte pour s'adapter aux mutations des activités et accueillir l'emploi de demain en cohérence avec le profil des vitriots. Cela passe notamment par :

- la sanctuarisation de sites d'activité dédiés,
- le renforcement des polarités et des commerces de proximité,
- la pérennisation et le développement de l'artisanat.

En termes de logement, Vitry-sur-Seine souhaite accompagner la croissance démographique de manière maîtrisée, en ciblant en priorité certains secteurs de la ville faisant l'objet d'opérations d'aménagement et de renouvellement, et en lien avec l'offre de transport en commun renforcée :

- Les axes de la RD5, de la Seine et de l'Arc Sud,
- L'Opération d'Intérêt Régional des Ardoines et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Le Cœur de Ville dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Ce développement localisé doit permettre de préserver les paysages et l'identité des quartiers composant la mosaïque urbaine de Vitry-sur-Seine, tout en assurant un urbanisme soutenable à long terme.

Par ailleurs, afin d'atteindre un développement harmonieux, celui-ci doit intégrer des qualités environnementales et urbaines. Aussi afin d'apporter une plus-value aux usagers existants et futurs, le projet de PADD porte des exigences concernant notamment :

- le maintien d'une offre qualitative de services et d'équipements,
- le renforcement de la nature en ville,
- un traitement qualitatif de l'espace public, support notamment des modes de déplacement actifs,
- la réduction du recours à la voiture individuelle,

- la réduction des nuisances liées aux infrastructures de transports et aux activités économiques,
- la maîtrise des risques naturels et technologiques.

La trame verte et bleue apparaît comme un élément essentiel au bien-être et à la santé des vitriots, mais aussi au maintien de la biodiversité. A ce titre, elle doit être renforcée. Malgré la présence du site majeur du Parc des Lilas, certains secteurs de la ville accusent un déficit en matière d'espaces verts ouverts au public. La nature en ville doit être préservée et renforcée aussi bien sur espaces publics que privés, et de façon systématique en accompagnement des opérations de développement.

Pour répondre aux attentes de la population, l'équilibre urbain doit donc être maintenu pour permettre à chacun de vivre pleinement la ville. Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte une forte ambition sociale et environnementale avec un projet de ville soutenable et solidaire, recherchant le vivre-ensemble et le bien-être de tous les vitriots (habitants, salariés, étudiants, usagers des grands équipements publics, etc.), y compris les plus vulnérables.

De ce fait, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Le PADD s'inscrit autour d'un socle : « Une ville attractive, au développement durable et maîtrisé pour le bien-être des Vitriots », qui se décline en quatre grands axes au service d'une ville populaire, équilibrée et complète :

AXE 1 – Une ville dynamique qui affirme son identité dans la construction métropolitaine

Valoriser la singularité de Vitry-sur-Seine au sein de la métropole du Grand Paris et de « Grand Orly-Seine Bièvre »

Objectif 1 : Poursuivre un développement urbain confortant son identité de ville populaire au sein de la métropole du Grand Paris

Objectif 2 : Valoriser les identités urbaines et paysagères de la mosaïque de quartiers

Objectif 3 : Valoriser son identité culturelle et patrimoniale

Viser un développement urbain équilibré et respectueux de l'identité des quartiers

Objectif 1 : Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement

Objectif 2 : Assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville

Objectif 3 : Préserver l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées

Affirmer des axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine : RD5, Seine et Arc Sud.

Objectif 1 : Conforter la RD 5, boulevard des Arts qui unit et relie

Objectif 2 : Relier la Ville à la Seine, axe stratégique porteur d'usages à conforter et renouveler

Objectif 3 : Relier les quartiers existants et en devenir au sud de la Ville par l'Arc Sud

AXE 2 – Une ville active, économiquement diversifiée

Affirmer une ambition économique forte favorisant l'accès à l'emploi des Vitriots

Objectif 1 : Augmenter et diversifier les activités et les emplois à l'échelle de la Ville

Objectif 2 : Accompagner un développement économique adapté dans tous les quartiers

Développer et redynamiser le commerce local et pérenniser et développer l'artisanat

Objectif 1 : Développer et redynamiser le commerce de proximité, nécessaire à la qualité du cadre de vie et au quotidien des Vitriots

Objectif 2 : Pérenniser et développer l'artisanat en ville, source d'emplois et de services aux Vitriots et entreprises locales.

AXE 3 - Une ville accueillante et solidaire au service de toutes les générations de vitriots

Permettre à chacun d'habiter à Vitry, selon ses besoins

Objectif 1 : Poursuivre la dynamique d'une ville pour tous, favorable à la mixité des populations et préservant l'identité populaire de Vitry-sur-Seine.

Objectif 2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée prenant en compte tous les besoins (jeunes et jeunes ménages, familles, personnes âgées, handicapées...)

Faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous

Objectif 1 : Répondre aux besoins quotidiens de tous les Vitriots par des équipements et des services publics de qualité

Objectif 2 : Garantir l'accueil, la scolarité et l'épanouissement des enfants, de la petite enfance jusqu'au lycée

Objectif 3 : Accompagner le développement de l'enseignement supérieur et des formations professionnelles

Objectif 4 : Répondre aux aspirations diversifiées et aux nouvelles pratiques des Vitriots dans les domaines associatifs, solidaires, culturels, sportifs et de bien-être

AXE 4 - Une ville à la mobilité et au développement respectueux de l'environnement et favorables au bien-être

Agir en faveur de modes de déplacements, de transports et de stationnement favorables au bien-être des Vitriots

Objectif 1 : Accompagner l'amélioration des dessertes structurantes en transports collectifs pour les Vitriots

Objectif 2 : Adapter le maillage des voies à des usages partagés notamment en faveur des modes actifs et encourager la réduction de l'usage de la voiture individuelle

Objectif 3 : Ajuster l'offre de stationnement automobile/moto et vélo aux spécificités des quartiers, des usages et de l'offre de transports collectif

Objectif 4 : Diversifier les modes de transports de marchandises et de livraisons

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

Objectif 1 : Mettre en valeur les qualités paysagères du territoire

Objectif 2 : Conforter et développer la présence de la nature en ville

Objectif 3 : Développer la présence de l'eau en ville, vecteur de fraîcheur urbaine, de confort et de biodiversité

Une ville résiliente face aux changements climatiques, aux risques et aux nuisances

Objectif 1 : Obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines

Objectif 2 : Gérer les risques naturels et technologiques en réduisant l'ampleur de leurs impacts.

Objectif 3 : Préserver la qualité de l'air et lutter contre le réchauffement climatique et les gaz à effet de serre.

Objectif 4 : Réduire les impacts du bruit sur la qualité de vie des Vitriots

Accompagner l'objectif de réduire les consommations d'énergies et valoriser les ressources durables du territoire

Objectif 1 : Accompagner une politique d'économie de la ressource en eau

Objectif 2 : Contribuer à réduire les besoins de la Ville et de ses habitants en énergie fossile et valoriser des énergies renouvelables (en lien avec le Programme Communal Energie Climat)

Objectif 3 : Optimiser la gestion des déchets tout en maintenant un service de qualité.

1.3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Selon le Mode d'Occupation du Sol (établi par l'IAU IdF), les espaces agricoles, forestiers et naturels ont diminué de 0,19 ha entre 2012 et 2017, tandis que les espaces ouverts artificialisés ont augmenté de 6,8 ha, au détriment principalement des espaces construits artificialisés qui eux ont diminué de 6,61 ha. Alors que Vitry-sur-Seine est entièrement urbanisée, exception faite du Parc des Lilas et de quelques autres espaces de nature en ville, le projet de PLU s'inscrit dans cette tendance visant à renforcer et augmenter les espaces verts, agricoles et naturels.

En effet, **la zone N est augmentée de 16,6 hectares** entre le nouveau PLU et le précédent : 146,5 ha en 2015 soit 12,5% du territoire communal, contre 163,1 ha en 2019 soit 14 % du territoire.

Elle correspond principalement à des espaces verts existants que le PLU entend mieux protéger. Mais elle inclut également la renaturation d'une partie des berges contribuant au parc éponyme.

De plus, dans plusieurs zones du PLU, et notamment la zone UC correspondant à 30 % du territoire municipal, les règles de constructibilité ont été ajustées de façon à y augmenter les exigences d'espaces verts.

La consommation d'espaces naturels ou agricoles est ainsi évitée par le projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine, commune déjà relativement dense.

Ont notamment été inscrits en zone N les parcs et jardins communaux, des berges et espaces de bords de Seine, l'espace central du domaine Chérioux et des espaces verts ponctuels. Ceux-ci sont confortés dans leur vocation naturelle en les « retirant » de zones d'activités économiques, de secteurs de projet ou d'espaces mixtes.



Vitry-sur-Seine **privilégie donc la densification et le renouvellement urbain de son tissu existant**, en particulier par de vastes opérations d’aménagement. Elle prend ainsi en compte les objectifs du SDRIF. Sur sa « Carte de Destination Générale », celui-ci identifie pour le territoire communal, des quartiers à densifier, des espaces urbanisés à optimiser, et des secteurs à fort potentiel, mais aussi des espaces verts /de loisirs et des espaces boisés /naturels à préserver et à valoriser.

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

2.1 ROLE ET CHOIX DES SECTEURS D’ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l’article L.151-6 du code de l’urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) et répondant principalement aux objectifs suivants :

- prolonger la ville sur les secteurs d’opérations d’aménagement et assurer leur coutures avec les quartiers limitrophes,
- conforter la RD5 y compris en maintenant des vocations économiques sur la séquence Nord et maitriser les transitions urbaines,
- assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville, tout en renforçant son rôle de centralité majeure et préserver les pôles de quartiers,
- accompagner le développement de l’offre de transports en commun et adapter le maillage des voies à des usages partagés en faveur des modes actifs,
- mettre en valeur les qualités paysagères et conforter/développer la présence de la nature en ville.

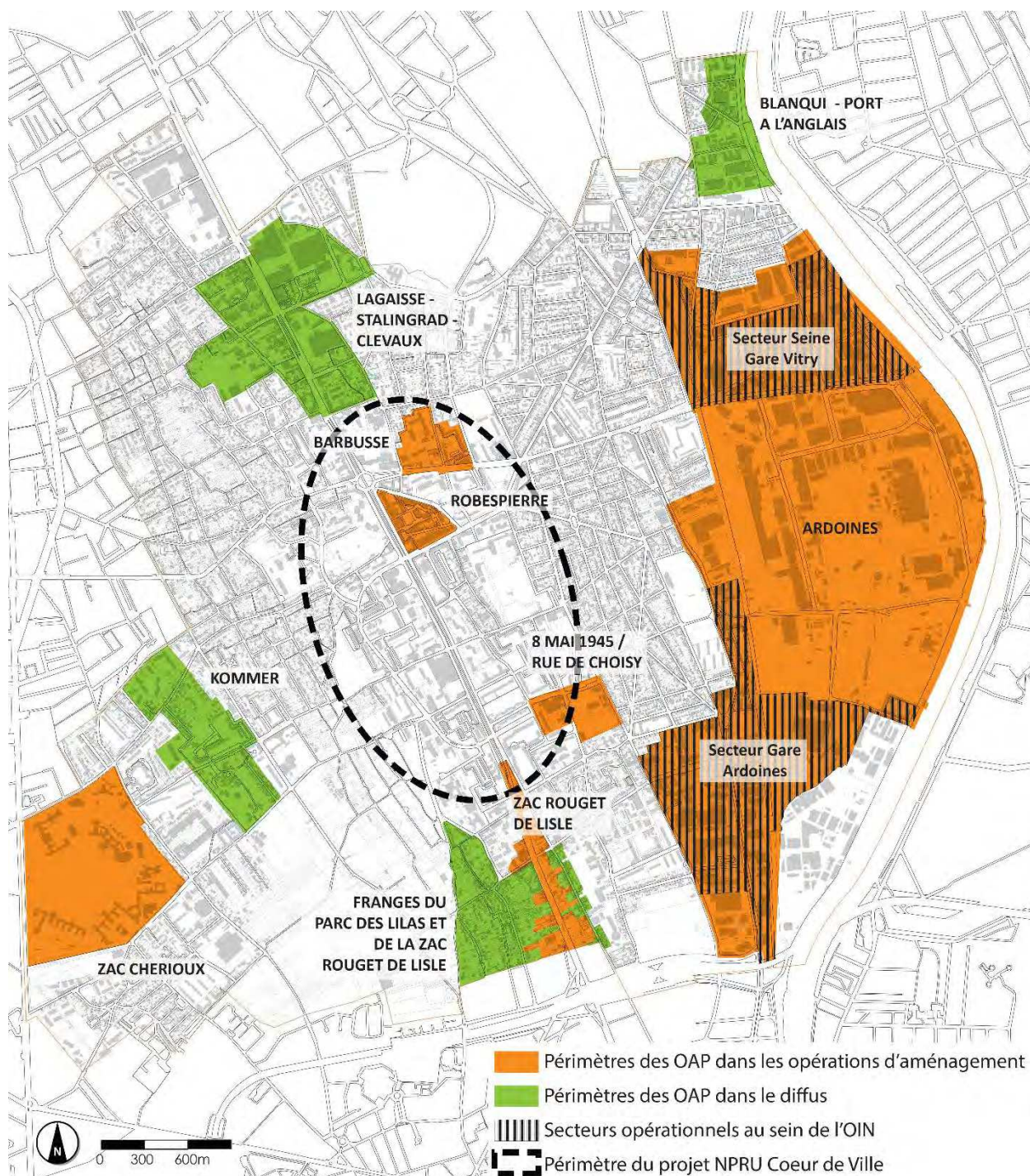
De façon distincte en secteurs d’opération d’aménagement ou en secteur diffus, le PLU de Vitry-sur-Seine fait le choix d’inscrire des orientations d’aménagement et de programmation relatives aux modalités d’aménagement des périmètres suivants :

Dans les opérations d’aménagement	Dans le diffus
« Ardoines » « secteur Gare Ardoines » « secteur Seine Gare Vitry » « ZAC Chérioux » « ZAC Rouget de Lisle » « RN7-Plateau-Moulin Vert » - Cœur de Ville : « Barbusse » « Robespierre » « 8 mai 1945/Rue de Choisy »	« Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle » « Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux » « Blanqui - Port à l’Anglais » « Kommer »

En secteur d’opérations d’aménagement, les OAP ont pour vocation principale d’encadrer la requalification et la densification des secteurs de mutation, de façon à poursuivre la dynamique urbaine de Vitry-sur-Seine et à accueillir de manière qualitative et prioritaire la production diversifiée de nouveaux logements, emplois et équipements prolongeant la ville. Elles permettent ainsi de réaliser une ville complète, c’est-à-dire une ville mixte mêlant développement économique, habitat, formation, services, équipements, espaces verts et de loisirs. Elles intègrent les grands projets de transport en commun en cours de réalisation sur le territoire communal, et elles complètent les maillages viaires existants.

Ces OAP traduisent les projets établis et conçus en amont du PLU, y compris en matière d’organisation et de composition urbaine.

Localisation des périmètres d'OAP



Alors que cette première série d'OAP vise avant tout l'optimisation et/ou l'aménagement des sites stratégiques du territoire, la seconde série, **dans le tissu urbain diffus**, vise davantage la maîtrise du développement urbain en faveur de la trame verte et paysagère et du cadre de vie.

Y sont donc développés des espaces verts et des trames végétalisées, ainsi que de nouveaux maillages prioritairement pour les modes actifs, facilitant les cheminements courts et les rabattements vers les transports en commun.

On peut néanmoins observer des évolutions avec le PLU précédent puisque certains espaces verts résidentiels ont été retirés ou au contraire ajoutés, notamment sur les secteurs Barbusse/Horloge et Péri-Geoffroy pour tenir compte de projets opérationnels de requalification dans le cadre des projets ANRU Cœur de Ville.

Pour les îlots du projet Cœur de Ville, il est également important de préciser que :

- L'OAP Robespierre et l'OAP 8 mai 1945/Choisy identifient des espaces publics à créer avec des espaces végétalisés de pleine terre qui n'existaient pas en 2013 ;

- L'OAP Barbusse localise des espaces verts à conforter ou à créer qui représentent une surface plus étendue que les espaces verts pré-existants ;
- Les exigences dans l'îlot Barbusse sont fixés à 10 % minimum d'espaces verts de pleine terre, sauf dans le cas de toitures terrasses végétalisées avec au moins 40 cm d'épaisseur de terre végétale.

La mise en valeur des caractéristiques urbaines des quartiers où elles s'intègrent, prime sur le développement urbain. Certaines OAP cherchent également à répondre aux besoins des habitants/usagers actuels ou futurs, en intégrant des équipements ou espaces de loisirs.

Globalement, l'ensemble des OAP poursuit des objectifs généraux comme « développer des liaisons entre les différents quartiers, anciens et nouveaux » ou « étendre et relier les composantes de la maille environnementale ».

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations et d'aménagement dans le PLU révisé est donc motivé par :

- la réponse aux objectifs poursuivis par la révision du PLU,
- la prise en compte de l'état d'avancement des réflexions et des études menées sur les secteurs de projets.

La révision du PLU a pour objectif de s'adapter au contexte de forte croissance urbaine et démographique. Concernant les OAP, il s'agit notamment de :

- Accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et par l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation, en fonction de leurs caractéristiques, en définissant les quartiers supports des dynamiques de la ville et ceux au renouvellement plus apaisé,
- Préserver le caractère mixte de la ville,
- S'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de biodiversité du territoire,
- Renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche de continuités entre les formes urbaines variées, par l'intégration des projets de voirie et de circulations douces.

2.2 PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à préserver, mettre en valeur, optimiser ou aménager des secteurs du territoire.

Cette notion de compatibilité signifie que les projets réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Ils doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas compromettre leur réalisation future.

Les opérations d'aménagement et de construction seront ainsi instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite. Au règlement, il est rappelé, en introduction de chaque zone, que les règles peuvent être différentes dans les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières doivent être respectées en priorité.

2.3 LES ETUDES MENEES EN AMONT DES OAP

Une succession de diverses études a permis de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier en secteur d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En premier lieu, en juin 2005, neuf périmètres d'étude ont été créés par délibération du conseil municipal afin d'approfondir la réflexion sur des secteurs clés du développement de Vitry : Port à l'Anglais, Gare, Secteur Seine Ardoine, Balzac, RN 305 Rouget de Lisle, Frange Est du Parc des Lilas, Frange Ouest du Parc des Lilas, Entrée de Ville RN7, RN305 Stalingrad, Extension secteur Seine Ardoine.

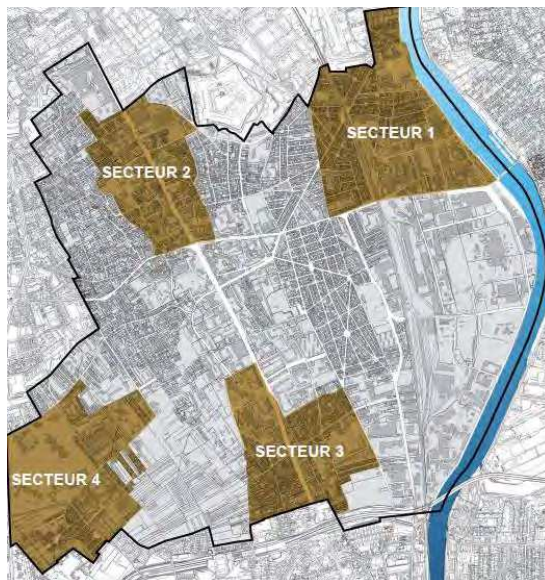
Sur certains secteurs, ces périmètres ont fait l'objet d'une étude plus fine lancée en 2010. Celle-ci s'est concrétisée par des schémas de référence sur quatre secteurs de la ville de Vitry-sur-Seine :

- Port à l'Anglais Blanqui,

- RD5 Nord-Lagaisse,
- RD5 Sud-Franches Est du parc-Sud du grand ensemble ouest,
- Franches Ouest du parc.

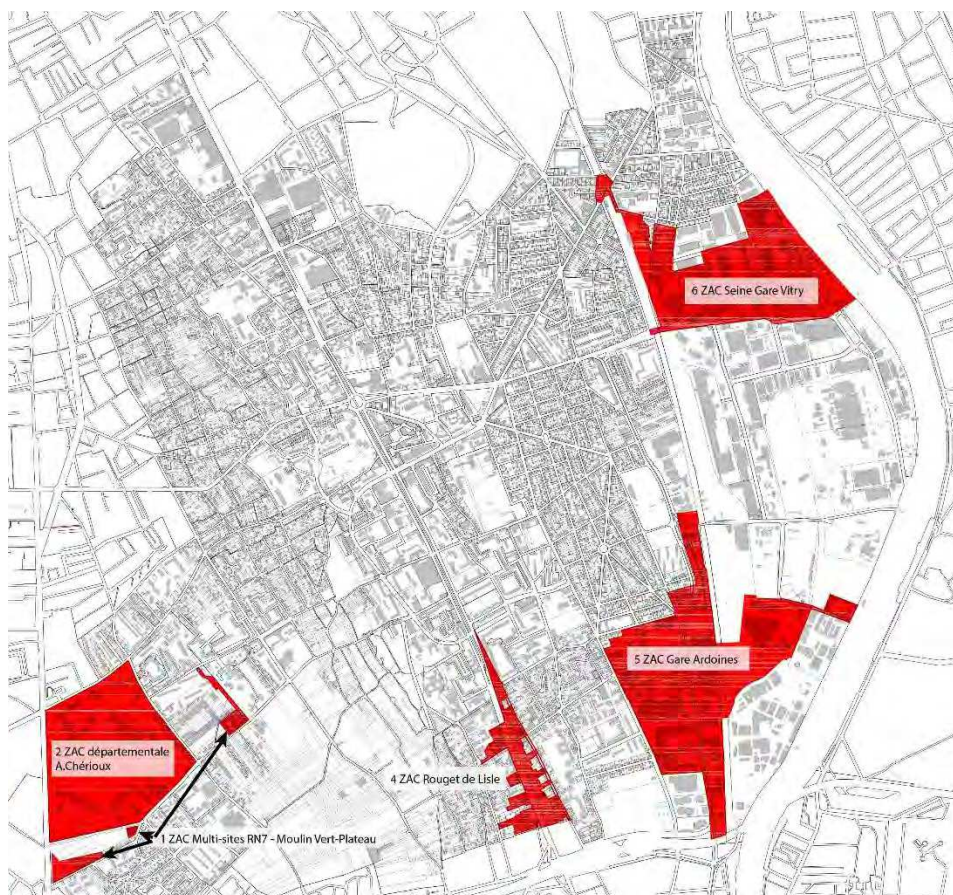
Ces schémas de cohérence sectoriels présentent à la fois des orientations d'aménagement relatives aux espaces publics ainsi que des principes d'organisation urbaine du cadre bâti ou des îlots. Ils ont été élaborés comme un guide stratégique de planification pour accompagner l'évolution de ces quartiers.

Les secteurs d'étude du schéma de cohérence



Aujourd'hui obsolètes (validité de 10 ans dépassée), les périmètres d'étude ont en grande partie donné lieu à des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), qui en sont aujourd'hui à différents stades de réflexion ou de réalisation, et/ou ont été intégrées dans le Périmètre de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines (juin 2008).

Périmètres des ZAC en cours



Le périmètre « Port à L'Anglais » fait aujourd'hui, en partie l'objet d'un périmètre d'attente, valable 5 ans, institué par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2015 sur le secteur Blanqui. Celui-ci a été mis en place pour permettre à la commune de développer un projet d'aménagement global sur ce secteur stratégique d'entrée de ville, en articulation avec les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC Confluence à Ivry sur Seine.

Sur ces différents périmètres, les réflexions et études se sont poursuivies pour développer ou faire évoluer les projets :

- **L'OIN des Ardoines** a fait l'objet d'un plan guide (2011), d'un Contrat de Développement Territorial des Grandes Ardoines (CDT) signé par le préfet et les maires (décembre 2013), d'une étude sur les scénarios d'évolution des dépôts pétroliers, d'une étude sur le pôle filières innovantes, d'une charte de la Seine, d'une charte de développement durable du territoire (2011), et enfin d'un contrat d'intérêt national (CIN) signé en mars 2017 pour la commune de Vitry-sur-Seine. Des chantiers ont été engagés depuis 2017 : station de pompage anti-crue, pont au dessus des voies ferrées, Site de Maintenance des Infrastructures (SMI) pour le métro de la ligne 15, programme de démantèlement de la centrale thermique EDF ;
- Concernant le périmètre de la **ZAC Seine gare**, suite au dossier de réalisation, celle-ci est entrée en phase opérationnelle sur un premier secteur dit Cavelle/Albretch, avec notamment la livraison en septembre 2019 du collège Maurice et Josette Audin. Les premiers permis de construire des logements sont en cours de constitution ;
- Concernant le périmètre de la **ZAC Gare Ardoines**, dont certains ilots autour de la gare ont été lauréats du concours « Inventons la Métropole » en 2017, suite au dossier de réalisation, celle-ci est entrée en phase opérationnelle sur un premier secteur dit Descartes. Les premiers travaux de préparation de métro (ligne 15 du Grand Paris Express) sont lancés. Les premiers permis de construire de logements sont en cours de constitution ;
- La **ZAC départementale Chérioux** a fait l'objet d'un plan guide et d'un dossier de réalisation de ZAC approuvé. En 2017, certains ilots ont été lauréats du concours « Inventons la Métropole » lancé par la Métropole du Grand Paris. Les premiers travaux sont prévus à cours terme ;
- Sur la ZAC multi-sites **RN7 - Plateau - Moulin Vert**, les travaux sont achevés sur 2 sites (Plateau et Moulin Vert). Ils sont en cours sur le troisième site situé rue du Moulin Vert/RD7.
- Sur le secteur « **Franges Est du Parc** » les acquisitions en vue de la réalisation d'une sente sont en voie de réalisation ;
- Sur le secteur « **Lagaisse – Stalingrad – Cléveaux** », des espaces publics ont été réalisés ou réaménagés : square Beethoven, implantation d'oeuvres d'art contemporain, sentier Tissebarbe, place de la Liberté, deux sentes piétonnes entre la rue Lagaisse et la RD 5. Une troisième sente est en projet.

Outre ces projets lancés de longue date, le **Cœur de Ville** a récemment été identifié comme un quartier **bénéficiaire du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) sur la période 2014-2024**.

Dans ce cadre, deux périmètres sont déclarés d'intérêt national par l'arrêté du 29 avril 2015 : le Centre-ville et Commune de Paris – 8 mai 1945. Ce nouveau secteur de projet a fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé le 20 février 2017 par le préfet de Val-de-Marne, l'ANRU, les bailleurs sociaux et la Caisse des Dépôts, de divers scénarios et d'un projet d'aménagement urbain.

Primordial pour la ville, il recouvre les anciens secteurs du 8 mai 1945 (étude sur la requalification du pôle d'équipements majeurs) et du Grand Ensemble Ouest (projet de renouvellement de la partie Sud) auxquels s'ajoutent les secteurs Robespierre et Barbusse.

Suite aux études menées depuis 2006, il s'agit donc dans la révision du PLU, d'actualiser les OAP au regard de l'avancée des projets et de consolider les objectifs de la ville, sur les secteurs suivants :

- Les Ardoines (intégrant les ZAC Seine Gare Vitry et Gare Ardoines),
- Le domaine départemental A.Chérioux,
- La ZAC Rouget de Lisle,
- La ZAC multisites « RN7-Moulin Vert –Plateau », uniquement sur le périmètre dont les aménagements restent à terminer,
- Les Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle, issues de la fusion des OAP « Franges Est du Parc des Lilas » et « Constant Coquelin/Rondenay » inscrites au PLU depuis la modification n°3 approuvée en décembre 2015,
- « Lagaisse – Stalingrad – Cléveaux »,
- Blanqui -Port à l'Anglais qui reprend l'ancien secteur « Port à l'Anglais », mais dont le périmètre est étendu au Nord pour intégrer une partie du périmètre d'attente « Blanqui ».

A ceux-ci s'ajoutent les secteurs nouveaux suivants :

- Cœur de ville, avec 3 OAP : Barbusse, Robespierre, 8 mai 1945/rue de Choisy, traduisant des objectifs du NPRU, et englobant l'ancien périmètre « 8 mai 1945 – Grand Ensemble Ouest » ;
- Le secteur Kommer, dans le tissu urbain diffus sur le plateau, qui a fait l'objet de nombreuses réflexions et études internes au niveau de la ville.

Sur les neuf secteurs d'orientation retenus, quatre concernent donc des territoires en tout ou partie couverts par des ZAC, auxquels s'ajoute le secteur de projet Cœur de Ville.

Les 4 secteurs restant en diffus, ont quant à eux fait l'objet de diverses études. Globalement ces OAP s'inscrivent donc dans la continuité des OAP existantes. Elles accompagnent et encadrent la mise en œuvre des projets en cours ou à venir sur le territoire.

2.4 LE CONTENU DES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

2.4.1 Le secteur « Les Ardoines »

Il est important de rappeler que le développement et l'aménagement de ce secteur :

- s'inscrit sur un des site de développement majeur de l'agglomération parisienne, porté par l'Etat au titre d'une **Opération d'Intérêt National (OIN)** permettant de prendre une part sensible dans les réponses aux besoins régionaux en logements et emplois. L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA ORSA) est responsable de l'aménagement **dans ce secteur**.
- Les ZAC déjà engagées ont fait l'objet d'études d'impacts.

L'aménagement du site des Ardoines, représentant près d'un quart du territoire communal, constitue un enjeu majeur pour Vitry et pour le territoire Orly-Rungis Seine Amont (créé par le décret n°2007-783 du 10 mai 2007), y compris en contribuant à la requalification d'importantes friches industrielles et en valorisant l'amélioration engagée des dessertes en transports en commun pour de futurs habitants et emplois. L'objectif de la commune est de réussir l'intégration de cette nouvelle partie de ville dans la continuité des composantes de la ville existante.

Cette volonté s'est traduite dès 2007 par la signature du protocole Orly-Rungis Seine-Amont affirmant les objectifs politiques de l'Opération d'Intérêt National, dont le site des Ardoines fait partie, puis par un Plan Stratégique Directeur (PSD), approuvé le 6 avril 2009 définissant les grandes orientations de mise en valeur et de redynamisation du territoire. Il en a découlé la création de la ZAC Seine Gare Vitry et de la ZAC des Ardoines en juin 2012.

La révision du PLU a pour objectif de réintégrer les grands principes du plan guide, conçu par l'architecte urbaniste David Mangin en 2011 (agence SEURA). Ils définissent sur l'ensemble du secteur, les orientations d'aménagement qui guident l'aménagement futur du site. L'OAP doit aussi permettre d'intégrer les dernières évolutions des projets, aux différentes échelles de réflexion :

- celle du site dans son ensemble, intégrant les éléments structurants,
- celle des deux ZAC, secteurs opérationnels correspondant aux premiers temps de l'aménagement.

A l'échelle des deux ZAC, les schémas de référence issues des orientations du plan guide, ont été définis par les deux équipes d'urbanistes retenues pour concevoir et mettre en œuvre les projets de développement urbain de ces sites (J.M. Bichat, agence Germe et Jam d'une part et TGTFP Treuttel et Garcias / Treutel-Fichou-Pourrier d'autre part). Ces projets ont évolué régulièrement et la révision prend donc en compte les dernières orientations en matière de composition urbaine (*Projet Sectoriel Cavell et Etudes Préliminaires ZAC Seine Gare Vitry, Janvier et mars 2018 ; Secteur Descartes, Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères, Juillet 2017 ; notamment*).

Les Ardoines

Les orientations générales à l'échelle du site des Ardoines se fondent sur les principes suivants :

- un projet qui s'inscrit dans le temps et dans l'espace,
- la vocation du projet,
- l'ancrage du site des Ardoines dans son territoire,
- l'insertion durable des quartiers dans le territoire, une meilleure qualité de vie dans la ville, une ville mieux structurée et mieux reliée aux territoires voisins, et la prise en compte des changements climatiques.

Les orientations sur l'ensemble des Ardoines présentent les éléments invariables du projet, issus du plan guide des Ardoines :

- Un cours nord/sud accueillant à la fois la maille environnementale et le projet de transport en commun de la vallée de la Seine (Tzen) ;
- La présentation des secteurs de développement urbain prioritaires, aux abords des gares (premiers temps d'intervention des ZAC Gare Ardoines et Seine Gare Vitry) ;
- Le traitement des berges de Seine et l'implantation d'un parc des Berges d'envergure métropolitaine (au moins 5 hectares) ;
- Le maintien et le développement d'entreprises structurantes du tissu économique dans la partie centrale (absence d'orientation d'aménagement sur les emprises d'Air Liquide et de Sanofi notamment) ;
- L'intégration d'un futur Arc-Sud, en liaison Est-Ouest : franchissement du faisceau ferré et pont sur la Seine ;
- Le développement des transports en commun en insérant les projets de métro du Grand Paris Express et le pôle d'interconnexion à la gare des Ardoines (RER C, la ligne 15 du Grand Paris Express, bus).
- La plateforme fluviale, positionnée de manière indicative au droit du pont, notamment pour permettre le transport des déblais engendrés par la réalisation du tunnel du métro.

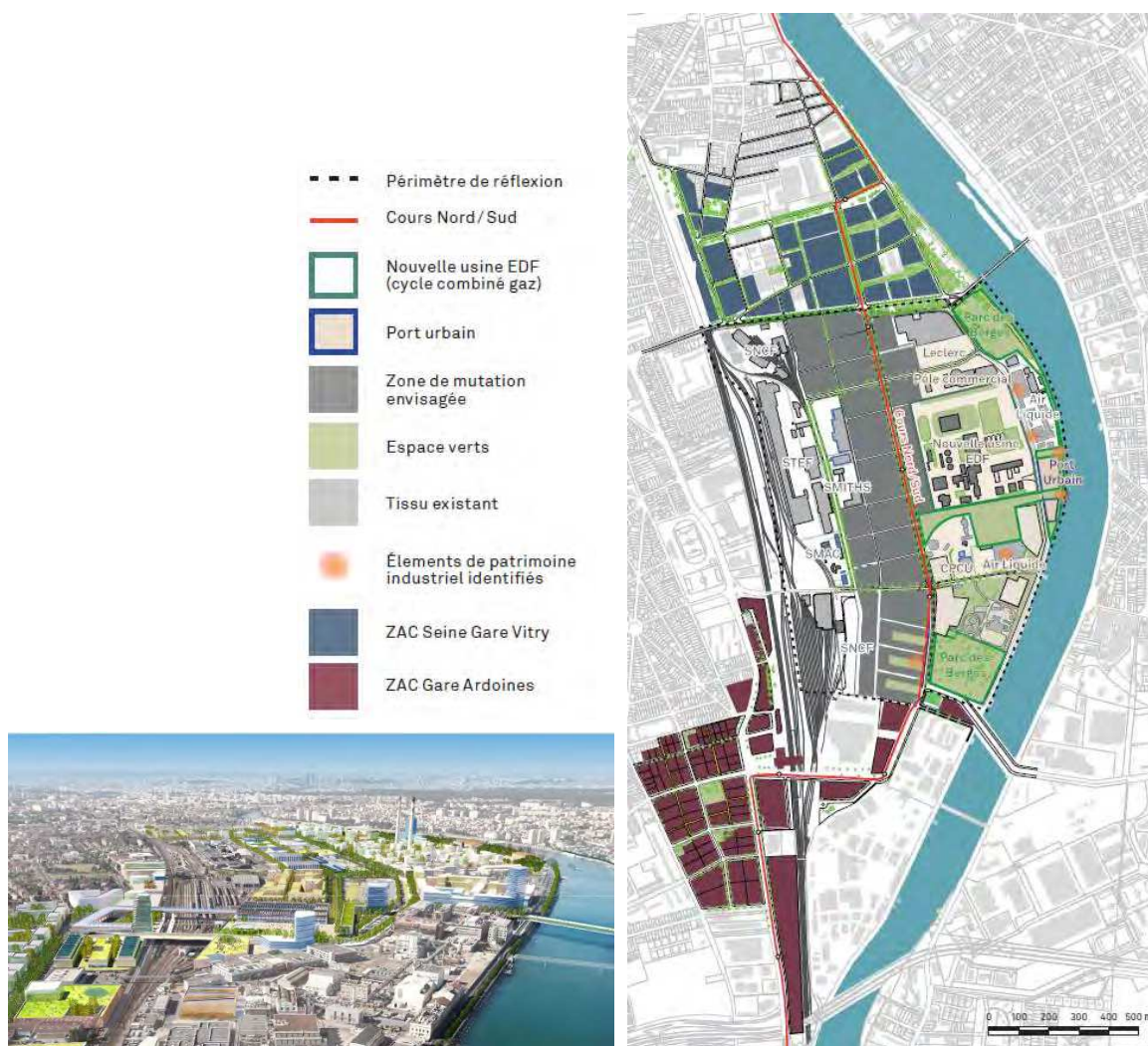


Illustration du projet global de l'OIN des Ardoines, Agences SEURA/OLM - Mars 2011 (à gauche), Plan Directeur de développement urbain des grandes ardoines - source EPA, janvier 2018 (à droite)

A l'échelle globale, l'OAP des Ardoines s'inscrit donc dans plusieurs orientations du PADD, à savoir

- Affirmer les axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine que sont l'Arc Sud et la Seine ;
- Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement tout en requalifiant les secteurs d'aménagement ;

- Réserver des secteurs de la ville au maintien et au développement d'activités économiques et affirmer le pôle économique des Ardoines ;
- Accompagner l'amélioration des dessertes structurantes en transports en commun et adapter le maillage des voies à des usages partagés notamment en faveur des modes actifs ;
- Poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante, y compris en confortant et développant la présence de la nature en ville et en mettant en réseau les parcs et jardins publics.

Ce secteur d'OAP est, en outre, régi par les règles d'urbanisme de la zone UP2, ainsi que celles des zones UE, N et UF.

Le secteur Gare Ardoines

La ZAC des Ardoines a été créée en juin 2012. La programmation prévisionnelle du premier temps de la ZAC (2025), alloue plus de 2/3 de la surface de plancher créée aux activités économiques, soit plus de 385 000 m² et prévoit la création d'environ 2 800 logements.

Les orientations de ce secteur qui correspondent au périmètre de la ZAC, et ont pour ambition de créer, autour du pôle multimodal, de nouveaux quartiers vitriots de rayonnement métropolitain. Elles reprennent et déclinent plus finement les grands objectifs inscrits à l'échelle globale des Ardoines.



Plan masse illustratif du plan de référence que le secteur Gare Ardoines (gauche) et principe de maillage (droite)

L'aménagement de ce secteur, en traitant diverses thématiques, répond à différents objectifs du PADD.

Un maillage viaire complété et requalifié :

La mobilité est primordiale dans le développement de ce secteur. La réalisation d'une gare multimodale apparaît en effet comme la première condition d'un développement urbain de part et d'autre des voies ferrées, permettant une diversification des fonctions (activités, tertiaire, logements). La requalification et la création de voiries répond donc avant tout à la volonté d'accompagner l'amélioration et le développement des transports en commun (RER C, ligne 15 de métro, Tzen, bus).

La densification du maillage viaire permet également

- De favoriser les continuités entre les quartiers, anciens et nouveaux notamment (franchissement des voies ferrées, nouvelles liaisons tous modes) et entre les communes (franchissement de la Seine), en particulier pour des traversées Est-Ouest,
- De faciliter le partage de l'espace public et l'usage des modes actifs, y compris en favorisant les « courtes distantes » et les rabattements vers les transports en communs,
- De composer des ilots à taille humaine propice au cadre de vie.

Une trame verte, bleue et paysagère à développer

En accompagnement de la trame viaire, la trame verte et paysagère est renforcée sur espace public : intégration sur les voiries requalifiées ou créées. Elle est complétée par une série de nouveaux espaces verts confortant la nature en ville. En complément, elle doit se poursuivre sur les espaces privés en tant qu'élément à part entière des projets de constructions.

Des vocations diversifiées :

En terme de vocation, l'aménagement de ce secteur répond à divers objectifs :

- *Produire une ville complète mixant les fonctions (habitat, activités économiques et commerciales, équipement), y compris en composant une nouvelle polarité autour de la gare,*
- *Affirmer le pôle économique des Ardoines, en maintenant et en accueillant de nouvelles activités de différents types (productives, tertiaires, commerciales...),*
- *Produire de nouveaux logements en priorité dans les secteurs de projets, en intégrant une offre diversifiée et une mixité sociale.*

L'implantation d'équipements de différentes natures (de proximité, scolaires, grandes halles ferroviaires valorisées...) permet

- *d'apporter une réponse aux besoins quotidiens et aux aspirations diversifiées des vitriots, y compris avec la requalification programmée de la grande halle pouvant par exemple compléter l'offre en matière d'équipements culturels et sportifs,*
- *de garantir en partie l'accueil, la scolarité et l'épanouissement des enfants.*

La composition urbaine : des quartiers denses et agréables à vivre

La composition urbaine, induite par les orientations d'aménagement, cherche avant tout à assurer des coutures entre les espaces de projets denses et ceux moins denses, ainsi qu'avec les quartiers limitrophes existants. Elle permet de gérer les transitions entre des formes urbaines et des gabarits contrastés.

Le projet propose ainsi une variabilité des hauteurs des constructions en prenant en compte la morphologie des quartiers environnants. Une densité plus forte est recherchée autour des équipements structurants, et notamment autour de la gare, avec des constructions de hauteur plus importante pour favoriser un rythme dans l'organisation du bâti.

Des respirations entre les bâtiments sont souhaitées. Elles sont accompagnées par la réalisation d'îlots traversants, bénéfiques à la qualité urbaine et à la qualité de vie.

Le secteur Seine Gare Vitry

La ZAC Seine Gare Vitry a également été créée en juin 2012. Pour le premier temps du projet (2025), la moitié de la programmation prévisionnelle est dédiée aux activités économiques, soit 165 000 m² ; l'autre moitié prévoit la construction de plus 2 300 logements ainsi que des équipements.

Les orientations du secteur Seine Gare Vitry, qui portent sur le territoire couvert par la ZAC, ont pour ambition de renouveler progressivement le secteur en un quartier de ville mixte, pour répondre aux enjeux locaux et métropolitains. Elles reprennent et déclinent, elles aussi, plus finement les grands objectifs à l'échelle globale des Ardoines.

De la même façon que Gare Ardoines, l'aménagement de ce secteur, en traitant diverses thématiques, répond à différents objectifs du PADD.



Plan de référence à long terme sur le secteur Cavell (Seine Gare Vitry)

Un maillage viaire complété et requalifié :

Il s'agit de renforcer le caractère central de la gare et les mobilités qui l'accompagnent par la création d'un espace public attenant et d'un cours assurant une liaison continue avec l'avenue du président Salvador Allende, pour tous les modes de déplacement. Afin de faciliter les rabattements vers celle-ci, les cheminements pour les modes actifs sont renforcés et convergent vers cette centralité tout en reliant les différents éléments de programme (équipements, square public, bords de Seine). Outre la mise en valeur du RER C, la requalification de la voirie doit permettre d'accompagner le développement des transports en commun en tenant compte du projet de Tzen.

La restructuration du maillage viaire permet également

- de renforcer les liens est-ouest entre la Seine et la gare et au-delà des voies ferrées (réaménagement de la rue B. Albrecht, renforcement des franchissements des voies ferrées),
- de développer les liens Nord-Sud, y compris entre la gare des Ardoines et le Sud de l'OIN, notamment avec l'aménagement d'un boulevard urbain rue Edith-Cavell,
- De composer des ilots perméables facilitant l'usage des modes actifs.

Une trame verte, bleue et paysagère à développer

En accompagnement de la trame viaire, la trame verte et paysagère est renforcée sur espace public : intégration sur les voiries requalifiées ou créées. Elle est complétée par de nouveaux espaces verts, confortant la nature en ville. Ceux-ci sont particulièrement présents à proximité de la Seine pour amorcer le futur parc métropolitain. Les berges sont aussi renaturées et végétalisées.

Des vocations diversifiées :

En terme de vocation, l'aménagement de ce secteur permet également de produire une ville mixte (habitat, bureaux, commerces, équipement), en particulier autour de la centralité renforcée de la gare. Néanmoins, afin de favoriser aussi l'accès à l'emploi des vitriots, plusieurs espaces sont dédiés au maintien d'une activité productive. D'autres, plus restreints, recherchent une certaine diversification du tissu économique.

Des espaces à dominante résidentielle, notamment en bords de Seine, permettent de développer une nouvelle offre diversifiée de logements. Cette production doit contribuer au maintien de la mixité sociale sur la ville et dans le quartier.

La programmation doit également contribuer à répondre aux besoins des habitants, existants ou futurs, en intégrant des équipements scolaires, culturels et sportifs, y compris en composant un pôle socio-éducatif.

La composition urbaine : prolonger la ville existante et tirer parti de la présence de la Seine

La composition urbaine induite par les orientations d'aménagement recherche les coutures et les transitions avec les tissus limitrophes existants, notamment pavillonnaires (densité et hauteurs amoindries).

Il s'agit également de composer des formes bâties et des ambiances diversifiées en tenant compte de leur localisation. A proximité de la Seine, l'épannelage et les émergences doivent permettre de profiter de vues sur le fleuve et de composer une façade dynamique. Les densités et hauteurs sont également renforcées autour des équipements. Les axes structurants sont marqués par la composition de façades urbaines fortes.



Perspective sur le mail et la place Albretch, (gauche) et sur la rue Cavell (droite), 2014 (non mis à jour), Yam-studio

2.4.2 Le secteur « Domaine départemental A.Chérioux »

Le domaine départemental A.Chérioux bénéficie d'un positionnement stratégique sur la RD 7 à mi-chemin entre Paris et l'aéroport d'Orly, renforcé depuis 2013 par l'arrivée du tramway. Il se trouve également au cœur d'un territoire en pleine mutation et est entouré de projets urbains ambitieux, réalisés ou en cours de réalisation, portés par la Ville de Vitry-sur-Seine et les communes voisines (ZAC RN7-Moulin Vert-Plateau, ZAC Anatole France, ZAC Paul Hochard...).

Cet ancien complexe éducatif, créé dans les années trente, est composé de plusieurs bâtiments, en majorité à caractère patrimonial, disposés de façon circulaire autour d'une vaste pelouse centrale de 8 ha. En 2006, le Conseil départemental du Val de Marne s'est engagé dans une démarche de revalorisation de ce domaine avec la double ambition de créer un pôle emploi-formation-recherche et de préserver les qualités paysagères et environnementales du site, en favorisant ainsi une ambiance de campus.

Le 25 février 2011, la ZAC départementale Chérioux est créée. Elle prévoit l'aménagement de 170 000 m² de surface de plancher, dont 70 000 m² en réhabilitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur le domaine et ses abords. Le périmètre de l'OAP est, en outre, soumis aux règles des zones UP1, UE, et N.



Vue du secteur en 2012



Plan d'ensemble et vue du projet, à valeur indicative, en 2018

En traitant diverses thématiques, cette OAP répond à des objectifs majeurs du PADD :

- Accompagner le développement de l'enseignement supérieur et des formations professionnelles par le biais d'un pôle d'excellence « emploi formation recherche »,
- Préserver et développer les sites naturels et paysagers majeurs qui constituent des « poumons verts » et des réserves de biodiversité,
- Valoriser les identités urbaines et préserver les patrimoines bâtis,
- Accompagner et poursuivre le projet de coulée verte départementale Bièvre-Lilas notamment à travers l'Arc Sud.

Une composition urbaine et une qualité architecturale tenant compte du patrimoine

Sur ce site, les vocations sont maîtrisées afin de développer avant tout un « pôle emploi-formation-recherche » et des équipements répondant à la fois aux besoins des vitriots et à un public plus large. L'hébergement et le logement sont accueillis uniquement en lien avec ces destinations principales.

L'objectif recherché de la composition urbaine est avant tout le respect et la valorisation de l'identité architecturale et paysagère du site. Aussi, la majorité des bâtiments patrimoniaux sont préservés et réhabilités. Les nouvelles constructions ou extensions doivent s'accorder avec leur ordonnancement et faire l'objet d'une intégration harmonieuse. Sauf émergences ponctuelles, signalant le campus depuis les axes d'accès principaux, les hauteurs sont limitées et l'implantation des constructions privilégie les vues sur les patrimoines bâtis et naturels.

Un maillage viaire complété

La recomposition du maillage doit permettre une nouvelle desserte des bâtiments tout en excluant la circulation interne autour de la plaine centrale. Cette dernière est néanmoins ouverte au public permettant de développer des cheminements pour les modes actifs depuis divers accès de proximité, et d'inscrire le passage de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas. Cette dernière s'accompagne de l'aménagement d'entrées magistrales avec un travail sur les espaces publics attenants. Ce vaste site est ainsi rendu poreux : il établit de nouveaux rapports avec les quartiers voisins et s'ouvre sur son environnement.

Une trame verte, bleue et paysagère s'inscrivant dans le territoire communal

Auparavant fermé sur lui-même, l'aménagement du site permet de révéler sa qualité paysagère et environnementale. L'ouverture du parc au public et l'aménagement de la coulée verte permettent son appropriation par les vitriots. La trame verte en place est préservée et son potentiel de biodiversité est renforcé par une nouvelle organisation et des éléments complémentaires à aménager, y compris sur le bâti (toitures, terrasses végétalisées...).

2.4.3 Le secteur d'orientation « Rouget de Lisle »

Le site du sud de la RD5, a pâti du défaut d'opérationnalité du projet d'élargissement de la voie à 40 mètres prévu depuis les années 1970 par l'Etat. Cet élargissement et l'aménagement de la voie réalisés au nord, jusqu'au niveau de la rue Grétilat, n'ont pas été poursuivis au sud. La commune, dans sa volonté d'accompagner l'aménagement de l'axe, a développé un partenariat avec les acteurs de l'élargissement de la voie (Conseil Départemental 94, STIF – devenu Ile de France Mobilité-, RATP) et a mené des réflexions sur la restructuration urbaine des abords de l'axe.

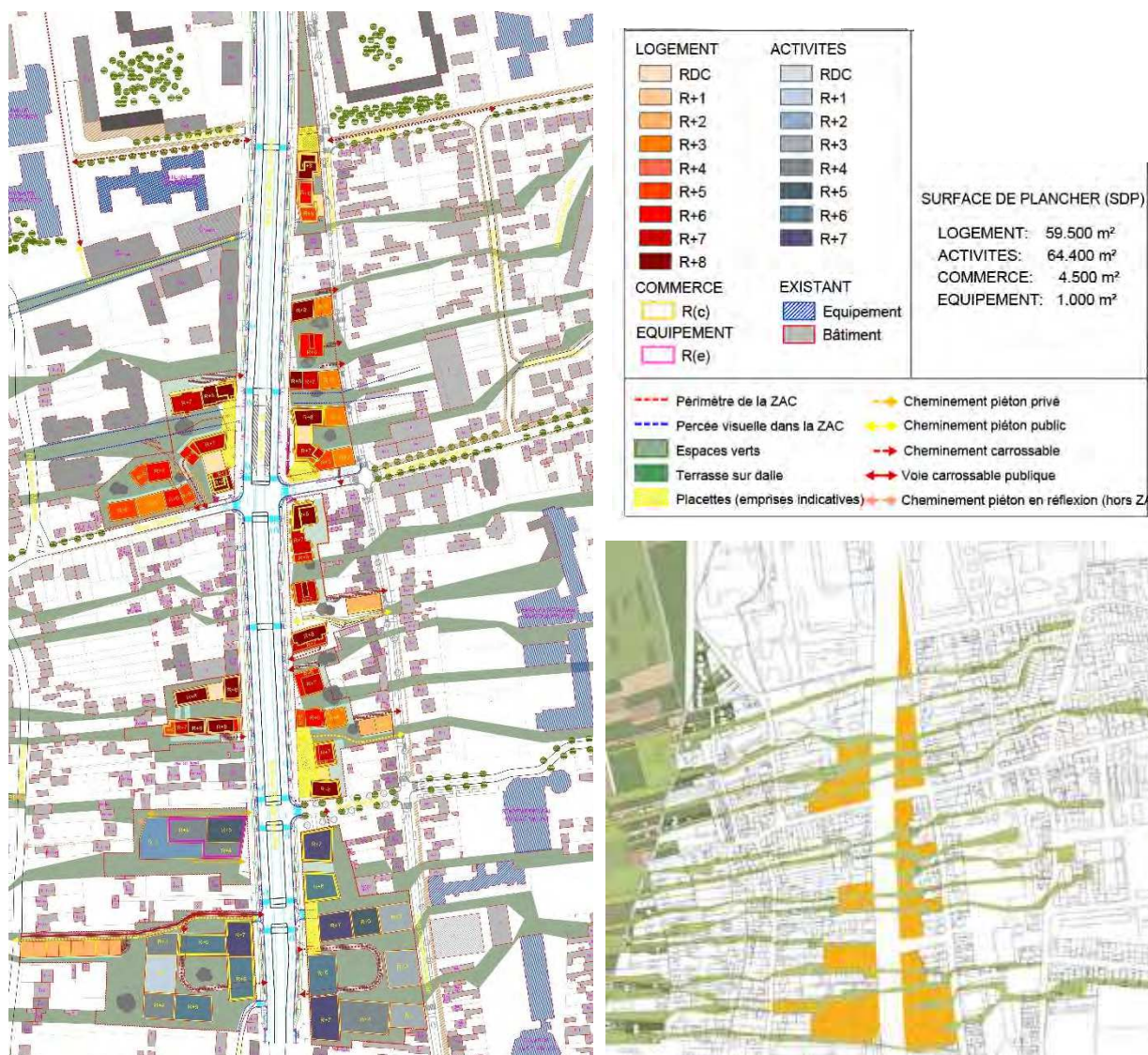
Ainsi, le projet d'aménagement intègre la requalification de la RD5. La recomposition urbaine du site a été mise en place progressivement pour aboutir à la création de la ZAC Rouget de Lisle, en août 2009. La programmation prévisionnelle prévoit 65 000 m² dédiés aux activités économiques et 65 000 m² dédiés au logement.

Le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 30 avril 2012 et dès lors intégré au PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur un périmètre qui reprend celui de la ZAC. Il est inscrit dans le secteur spécifique UP4, avec des règles spécifiques.

Le site du sud de la RD5 a des caractéristiques particulières : sa topographie, sa situation entre coteau et vallée de Seine, sa localisation en entrée de ville, sa configuration éclatée en plusieurs espaces insérés dans des tissus urbains variés, son linéaire de 800 m, sa répartition de part et d'autre de la vaste emprise que représente la RD5 élargie. Ces spécificités ont engendré la conception d'un projet original, fondé sur des orientations générales simples mais fortes.

Le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (BHNS 183 puis futur T9), de la proximité de l'A86 et du Parc des Lilas, et de la vue sur la vallée de la Seine.



Plan masse indicatif de la ZAC, juin 2017 (à gauche) ; principe d'éco-connecteurs (à droite), Archikubil / SADEV

En reprenant les orientations du projet, cette OAP répond à des objectifs forts du PADD :

- *Accompagner les mutations engagées et affirmer des axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine, notamment en confortant la RD5 et en poursuivant sur sa séquence Sud, la ZAC Rouget de Lisle avec le développement d'un pôle économique attractif dans un objectif de ville complète,*
- *Gérer les transitions entre des formes urbaines contrastées, y compris entre les quartiers de coteaux et les gabarits plus élevés des rives de la RD 5, et composer une couture urbaine sur la RD5 en contribuant au renforcement des liaisons est-ouest,*
- *Accueillir de nouveaux logements et emplois au pied du futur tramway T9 et favoriser le lien social avec des services et commerces de proximité,*
- *Mettre en valeur les qualités paysagères du territoire : prendre appui sur le grand paysage de Vitry, formé par sa géographie singulière de plateau/coteau/vallée et développer les continuités écologiques.*

Des vocations diversifiées :

Le programme permet une mixité fonctionnelle, au service d'une dynamique urbaine sur le secteur, avec une part importante pour l'habitat, une partie sud réservée à des activités économiques diverses et créatives d'emplois, des espaces privilégiés pour l'accueil de commerces et des équipements en lien avec l'aménagement d'espaces publics.

Cette programmation soutient la composition de polarités commerciales, sur des secteurs ponctuels stratégiques, y compris autour de la future station de tramway « Platrières ».

La conception des espaces publics, avec des élargissements et des dilatations le long de la RD5, accompagne cette programmation mixte. Elle recherche la conception de lieux d'animation et accompagne les flux liés à la proximité de stations de transports en commun, au débouché de liaisons transversales et à la présence de commerces.

Une trame verte et paysagère au service de continuités

La topographie forte du site et les qualités paysagères liées au coteau sont mises en valeur et révélées par

- une conception du bâti tirant parti du relief dans son fonctionnement,
- une implantation des constructions donnant à voir les caractéristiques géographiques du lieu.

Cette composition permet de conserver ou de créer des percées visuelles.

Par ailleurs, l'un des principes essentiels du projet est la mise en œuvre « d'éco-connecteurs ». Ces traverses paysagères est-ouest, largement végétalisées et parfois supports de cheminements pour les modes actifs, permettent des continuités écologiques locales entre le Parc des Lilas et la vallée de la Seine. La trame verte est également renforcée par la recherche d'une forte densité végétale et des cœurs d'îlots verts généreux.

Une composition urbaine favorisant la diversité et les transitions

Les formes urbaines et architecturales prescrites limitent la monotonie et accentuent l'axe structurant de la RD5 par

- une implantation des constructions en lien avec la topographie, les éco-connecteurs et les dilatations d'espaces publics réduisant la sensation de linéarité,
- l'alternance de séquences bâties et de séquences d'espaces libres (publics ou privés),
- des variations de hauteurs des constructions, participant à un rythme cadencé et animant la ligne de ciel,
- la diversité de l'habitat, notamment dans sa morphologie, avec des trames variant entre 12 et 18 m environ, offrant l'opportunité de réaliser des logements de conception très différente.

L'inscription des futures opérations dans les tissus urbains environnants est également recherchée par la mise en place de transitions et de coutures urbaine. Celles-ci passent essentiellement par un épannelage dégressif des hauteurs depuis les abords de la RD5 vers les extérieurs du périmètre. En contact avec les constructions existantes plus basses, un apaisement est ainsi mis en œuvre.

2.4.4 Le secteur « RN7-Moulin Vert –Plateau »

Sur le plateau, la Commune de Vitry-sur-Seine a souhaité accompagner la réalisation des projets structurants que sont

- la nouvelle ligne de tramway (T7) qui relie, la commune de Villejuif (94) à celle d'Athis-Mons (91) depuis 2013,
- l'aménagement du domaine départemental Adolphe Chérioux et la coulée verte départementale,
- la rénovation du Parc de la cité jardin du Moulin Vert accompagnée de la construction de logements.

La dynamique de ces projets offre en effet le potentiel de retravailler des secteurs peu qualifiés de la commune : l'entrée de ville sud-ouest, les abords de la RD 7, les axes viaires constitués des rues du Moulin Vert, de France, Risch

et Paul Armangot. Vitry-sur-Seine a donc initié des études pré-opérationnelles de 2005 à 2007, qui ont abouti à la création de la ZAC Multi Sites RN7/Moulin Vert/ Plateau, approuvée par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2007.

L'aménagement de deux de ces secteurs sont aujourd'hui terminés (rue Risch et Franges du Parc). Le périmètre de l'OAP est donc ajusté pour n'intégrer qu'une partie du secteur « entrée de ville », situé entre la rue du Moulin vert et la Route Départementale 7, dont l'aménagement doit être finalisé. Celui-ci est également soumis au règlement du périmètre UP3.

Dans le cadre de ce projet, les orientations de cette OAP contribuent aux objectifs suivants :

- Assurer un développement urbain équilibré en prolongeant la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement,
- Augmenter et diversifier les activités et les emplois avec un développement économique adapté dans les quartiers, par le développement d'un pôle d'emplois/commerces/services ;
- Valoriser les identités urbaines en améliorant l'entrée de ville avec la composition d'une façade urbaine sur la RD 7, d'un espace public qualitatif, d'espaces paysagers et l'implantation d'une construction signal ;
- Accompagner l'amélioration des dessertes structurantes en transports collectifs (T7, passage possible de la future liaison Arc Sud).

2.4.5 Cœur de Ville

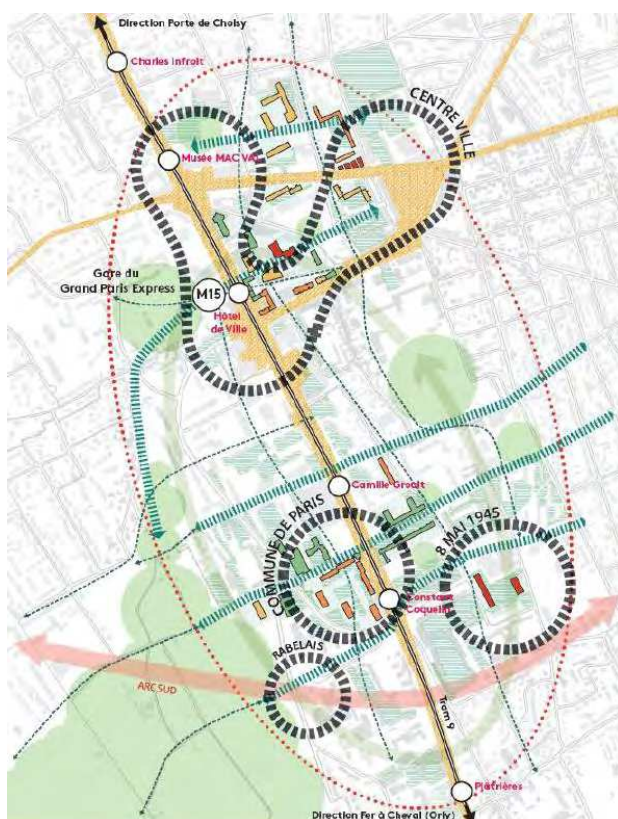
Le renouvellement du Cœur de Ville, dont le périmètre global elliptique couvre une vaste partie centrale du territoire communal, concernant plus de 30 000 habitants, constitue un enjeu majeur pour Vitry. S'appuyant sur l'arrivée concomitante du tramway T9 et du métro ligne 15, l'objectif de la commune est double : insuffler une nouvelle dynamique au cœur de la ville en composant une réelle centralité, et assurer un renouvellement urbain qualitatif propice au cadre de vie de qualité pour chacun.

Réfléchi au travers d'études préalables et opérationnelles, cette volonté est traduite dans le protocole de préfiguration signé le 20 février 2017. Elle est développée dans le projet global d'aménagement urbain qui concerne l'ensemble du périmètre. La révision du PLU a pour objectif d'intégrer les grands principes du plan général, conçu par l'agence Cobe depuis 2017 et devant guider l'ensemble du renouvellement du secteur.

Ceux-ci sont explicités à différentes échelles dans le dossier des OAP avec :

- Une partie introductive concernant le périmètre global. Elle présente les orientations générales et les éléments structurants ;
- 3 périmètres opérationnels sur lesquels le projet sera mis en œuvre en premier lieu et dont les orientations sont à ce jour plus précises. Ceux-ci font l'objet de 3 secteurs d'OAP distincts.

Les anciens secteurs du 8 mai 1945 et du Grand Ensemble Ouest faisant l'objet d'OAP dans le PLU précédent sont en partie repris ici.



Les espaces à enjeux du NPRU

 Secteur à enjeu en terme de développement économique

Niveau de difficulté global des résidences étudiées

 Faible
 Moyen
 Important
 Fort

 Lieux de vie à conforter dans les quartiers

 Axes en cours d'aménagement

 Cheminements inter-quartier

 Cheminements entre les espaces de nature urbaine

 Mise en réseau des espaces de nature urbaine

Les objectifs du projet de développement et de requalification du quartier pour les habitants, avril 2018, Cobe

Le projet Cœur de ville repose sur 4 objectifs globaux et transversaux :

- Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi,
- Améliorer la qualité de l'habitat,
- Conforter les lieux de vie dans les quartiers,
- Favoriser les déplacements et les cheminements inter-quartiers.

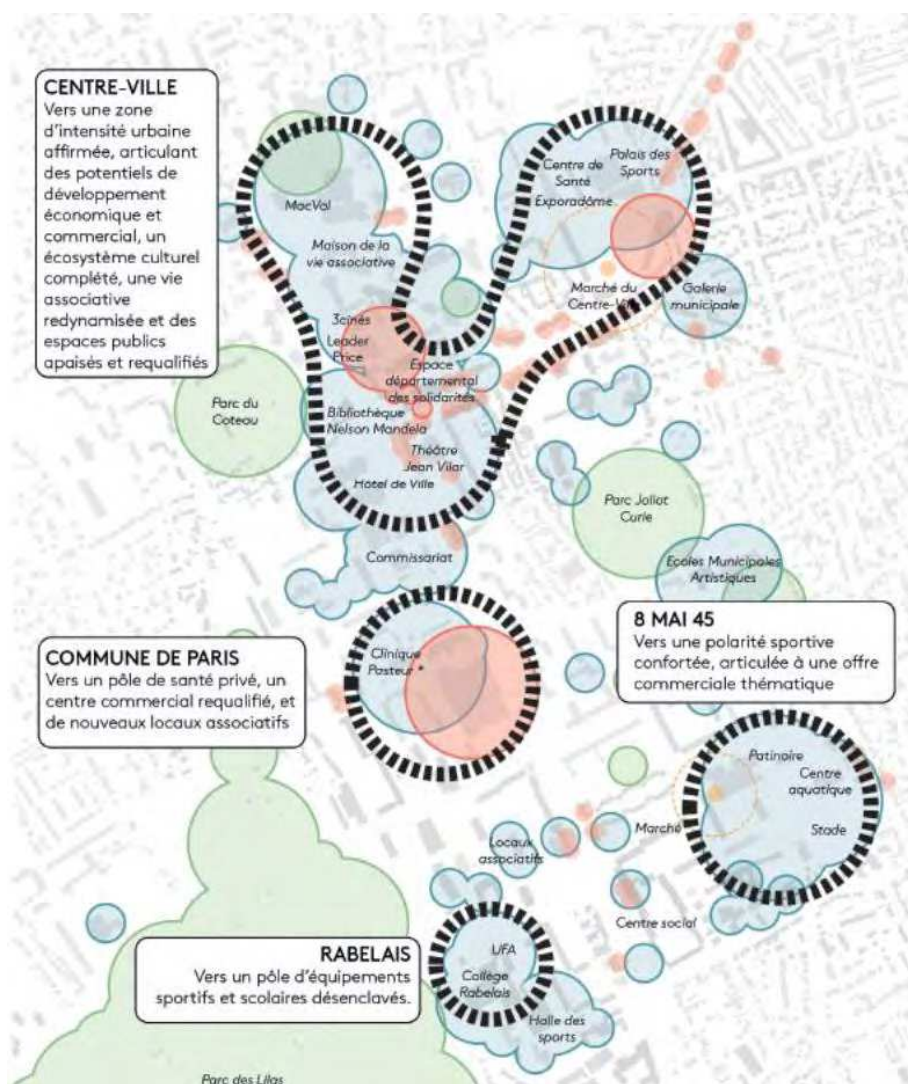
Tous servent les ambitions du nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Construire un projet qui permette de renforcer l'intensité urbaine et l'identité du cœur de ville,
- Proposer un cadre de vie agréable et attractif en améliorant les logements et les aménagements extérieurs.

Le projet prend notamment appui sur l'arrivée prochaine de transports en commun structurants, avec la future gare du Grand Paris Express, en position centrale, et le tramway T9 traversant le périmètre.

Il regroupe deux Quartiers Prioritaires de la Ville :

- Le QP 094012 Centre-ville : Defresne-Vilmorin-Robespierre,
- Le QP 094013 Commune de Paris-8 mai 1945.



Les ambitions du projet, avril 2018, Cobe

Outre l'objectif global d'assurer un renouvellement de qualité du Cœur de Ville, les dispositions issues de ce projet s'inscrivent dans plusieurs orientations du PADD, à savoir :

- Renforcer le rôle de centralité majeure du centre-ville et favoriser le rayonnement de sa polarité culturelle,
- Préserver les pôles de quartiers du Cœur de ville,
- Accompagner le développement d'une offre de transports en commun diversifiée renforçant l'accessibilité du territoire et aménager des pôles multimodaux d'envergure métropolitaine ;
- Accompagner un développement économique adapté et ses mutations pour développer des activités diversifiées créatrices d'emplois pour les vitriots. Un lieu de vie économique doit être créé/renforcé intégrant des offres alternatives, innovantes, mais aussi traditionnelles ;
- Poursuivre le développement d'une offre diversifiée de logements et maintenir une mixité sociale,
- Développer l'offre d'équipements publics et associatifs, supports de vie locale et confortant l'offre culturelle,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre et de l'environnement.

Le secteur Barbusse

Plus spécifiquement, les orientations du secteur Barbusse doivent permettre à la fois de rendre plus attractifs les groupes d'habitat qui le composent et le renouvellement urbain de secteurs en difficulté (Les Maisons, Germain Defresne), y compris en améliorant les espaces extérieurs, mais aussi en requalifiant l'avenue Barbusse, support d'un programme mixte.

En traitant diverses thématiques, les orientations sur ce secteur répondent à différents objectifs du PADD.



Plan masse indicatif du secteur Barbusse, février 2019, Cobe

Des vocations au service d'une nouvelle dynamique

Le secteur doit accueillir de nouvelles fonctions, complétant l'habitat existant et apportant une nouvelle dynamique. Plus spécifiquement le boulevard Barbusse doit faire l'objet d'une attention particulière avec

- une animation apportée par des fonctions adaptées et modernes en rez-de-chaussée,
- des recompositions d'îlot intégrant une part majeure d'activités économiques.

En complément, de nouveaux équipements et espaces viendront répondre aux besoins des habitants et usagers en matière d'espaces récréatifs, de loisirs et de partage.

Maillage viaire et vert

La densification du maillage sur le secteur doit permettre de le désenclaver et d'ouvrir les vastes îlots existants. Les voies tous modes, requalifiées ou nouvelles, seront aussi le support de nouvelles fonctions. Les nouvelles percées Nord-Sud pour les modes actifs permettront des parcours et une accessibilité renforcée, y compris aux fonctions de proximité.

Étroitement liée au maillage viaire, la trame verte est renforcée sur espaces publics en accompagnant les créations et requalifications de voiries. Sur espaces privés, les cœurs d'îlots sont confortés et revégétalisés. La trame pour les modes actifs permet également une mise en réseaux des espaces verts.

Une recomposition urbaine au service du confort et du cadre de vie

Les réhabilitations, résidentialisations, et recompositions d'îlots programmées permettront de restructurer des formes urbaines et bâties attractives répondant aux attentes actuelles.

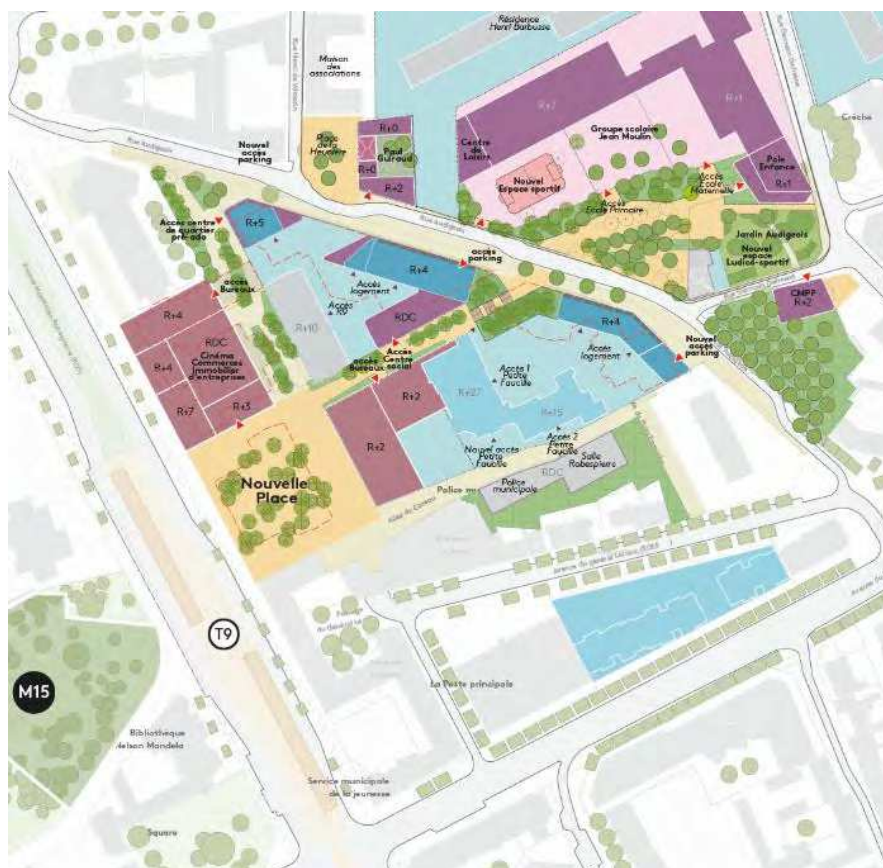
La constitution d'un front urbain sur le boulevard Barbusse appuyera son rôle d'axe structurant et permettra une cohérence avec les fonctions qu'il accueille.

Enfin la composition urbaine, en particulier par un travail sur les épaulements, permettra des transitions avec les tissus existants voisins ou conservés.

Le secteur Robespierre

Sur le secteur Robespierre, les enjeux sont forts : limiter les effets de rupture de la dalle et ouvrir le secteur sur la ville, moderniser et diversifier l'offre de logements, renforcer l'accessibilité et la visibilité des polarités et équipements, recomposer le centre-ville commerçant, répondre aux besoins en terme d'activités économiques, et améliorer les espaces publics.

Les orientations consistent à rendre la dalle Robespierre plus attractive et à l'organiser autour d'une polarité culturelle, commerciale et économique, en traitant diverses thématiques.



Plan masse indicatif du secteur Robespierre, février 2019, Cobe

Des vocations au service d'une nouvelle dynamique

En lien direct avec la future gare du Grand Paris, le secteur doit accueillir de nouvelles fonctions, innovantes, renforçant son rôle de polarité principale : des équipements améliorés et mis en valeur, une nouvelle offre d'activités commerciales et économiques adaptée et diversifiée (y compris tertiaire).

Maillage viaire et vert

Etroitement liés, les maillages de cheminements pour les modes actifs et la trame verte sont démultipliés pour donner une nouvelle attractivité au secteur, l'ouvrir et le rendre perméable aux traversées. Un nouvel espace vert public ouvert sur la RD5 sera le signal d'une renaturation du secteur.

Une recomposition urbaine au service du confort et du cadre de vie

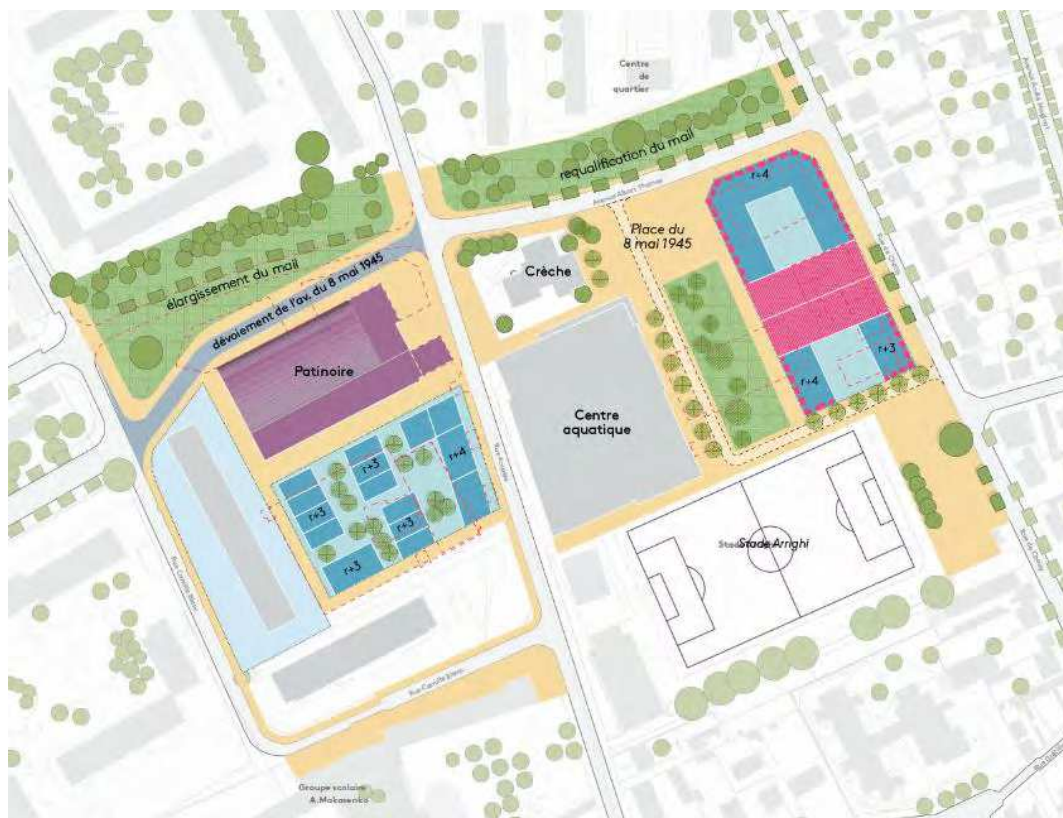
Afin d'opérer un changement d'image, des démolitions/reconstructions doivent être réalisées et des îlots recomposés. Cette recomposition doit aussi permettre un nouveau fonctionnement urbain, plus ouvert et adapté aux nouvelles vocations. L'attractivité du cadre de vie doit ainsi être renforcée.

Le secteur 8 mai 1945 / rue de Choisy

Sur le secteur 8 mai 1945 / rue de Choisy, les orientations consistent à

- Reconfigurer la polarité commerciale et d'équipements en redynamisant l'offre commerciale autour de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue de Choisy et en rénovant, renforçant l'accessibilité, complétant l'offre en équipements sportifs et de loisirs,
- Rendre plus attractif l'habitat en intervenant fortement sur le groupe Ampère qui connaît des dysfonctionnements importants,
- Requalifier les espaces publics.

Pour cela deux thématiques sont particulièrement mobilisées.



Plan masse indicatif du secteur 8 mai 1945/rue de Choisy, février 2019, Cobe

Des vocations au service d'une nouvelle dynamique

Afin de redynamiser cette polarité, 3 vocations principales sont à intégrer et retravailler :

- Une offre commerciale adaptée et mise en avant à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue de Choisy. Elle sera organisée autour du marché à réimplanter et de rez-de-chaussée animés,
- Des équipements mis en valeur par un développement de l'offre, des rénovations et une requalification des espaces publics attenants, y compris en créant des parvis d'accueil,
- Une offre de logement recomposée et diversifiée en recomposant un îlot, suite à la démolition de la tour Ampère, et imbriquée avec la vocation commerciale au Nord-Est.

Maillage viaire et vert

Le renforcement du maillage viaire et de la trame verte permet de désenclaver le secteur tout en facilitant l'accès aux différentes fonctions et en améliorant le cadre de vie.

Dans une logique d'apaisement, les cheminements pour les modes actifs sont particulièrement favorisés.

Étroitement liés, les maillages de cheminements pour les modes actifs et la trame verte sont démultipliés pour donner une nouvelle attractivité au secteur, l'ouvrir et le rendre perméable aux traversées. Les espaces verts réaménagés ou créés valorisent les équipements et apportent des espaces récréatifs complémentaires pour les habitants et usagers.

2.4.6 Les secteurs d'orientation dans le « diffus »

Les différentes études urbaines et paysagères menées par la commune ont conduit à la mise en place de quatre secteurs d'OAP. Celles-ci traduisent essentiellement les réflexions sur les thématiques de mobilité/maillage pour les modes actifs et de trame verte/paysage, et dans une moindre mesure de vocation et de composition urbaine.

Trois d'entre elles sont des reprises du PLU précédent. Elles sont ajustées en fonction de l'évolution des intentions de projets. Créée par cette révision, l'OAP Kommer est issue de nouvelles études menées par la ville, en réponse à des enjeux apparus sur le plateau.



Le secteur « Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle »

Cette OAP est issue de la fusion de deux OAP précédentes : « Franges Est du Parc » et « Rondenay/Coquelin ». Situées toutes deux à proximité de la ZAC Rouget de Lisle, elles avaient pour enjeux communs de gérer des transitions entre les tissus voisins existants et le secteur en mutation et de contribuer à la mise en valeur des qualités paysagères du territoire communal.

Face aux pressions importantes que connaissent les franges de la ZAC, en renforçant les continuités, les transitions et les coutures entre le futur tissu et celui existant, cette OAP répond en particulier à trois objectifs importants du PADD :

- *Respecter l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées des quartiers,*
- *Favoriser la ville des « courtes distances » par des liaisons attractives pour les piétons et cyclistes (en corrélation avec la trame verte),*
- *Développer les continuités écologiques et mettre en réseau les parcs et jardins publics en faisant participer l'espace public comme support et continuité de la trame verte et bleue.*

De ce fait, trois thématiques sont particulièrement développées.

Une trame verte et paysagère à protéger/développer

A l'Ouest, outre le rapport à la ZAC Rouget de Lisle, c'est le lien avec le Parc des Lilas qui est travaillé. Les coteaux doivent en effet jouer un rôle de trait d'union entre le plateau et la vallée, entre le parc et la ville. Celui-ci est concrétisé par une trame verte à amplifier qui descend depuis le parc et s'immisce dans les interstices de la ZAC. S'y ajoutent des relations visuelles à maintenir depuis les points hauts en tirant partie de la topographie.

A l'Est, les liens entre la ZAC (avenue Rouget de Lisle) et les abords de la rue Constant Coquelin, voir au-delà, sont assurés par des percées visuelles. Elles sont accompagnées de traitement paysagers, qui peuvent prendre place sur espace public ou privatif. La conception et la localisation de cette trame verte s'articule en continuité avec celle conçue pour la ZAC. Elle est renforcée par les exigences d'espaces verts prévues au règlement.

Par ailleurs, afin de ménager des transitions entre les espaces naturels du parc et le tissu bâti, mais aussi entre le futur tissu dense de la ZAC et les tissus apaisés limitrophes, les futures constructions doivent s'implanter en recul et les marges doivent être végétalisées.

Un maillage de cheminement renforcé

Outre les continuités visuelles et environnementales, les continuités physiques sont recherchées en développant des liaisons pour les modes actifs : entre le parc des Lilas et la RD5 et vers la Seine, y compris par le prolongement de la rue Voltaire aujourd'hui réalisé.

Composition urbaine : des transitions entre les bâtis

Afin de mieux articuler et harmoniser les morphologies urbaines entre la ZAC Rouget de Lisle et les fronts bâtis de la rue Constantin Coquelin, les orientations intègrent un épannelage progressif, avec des hauteurs plus importantes à l'Ouest qu'à l'Est et des rattrapages possibles. Elles permettent des transitions adoucies entre les futures constructions élevées de la ZAC et les constructions basses existantes ou à venir en frange.

La modulation des hauteurs tient compte de l'épannelage prévu sur la ZAC et de la topographie des lieux.

Enfin en terme de vocation, l'implantation de commerces à l'angle de la rue Watteau et de la RD5 complète les polarités commerciales prévues dans l'OAP de la ZAC Rouget de Lisle près des futures station de tramway.

Le secteur « Lagaisse – Stalingrad – Cléveaux »

Ce secteur s'inscrit en continuité de secteurs récemment requalifiés marquant l'entrée Nord de la commune de Vitry. La définition d'orientations d'aménagement permet de poursuivre le travail de mutation qualitative engagée.

La reprise de cette OAP a pour but d'actualiser les intentions de développement souhaité sur le secteur, y compris en terme d'équipements, pour répondre aux besoins identifiés au Nord de la ville. L'OAP répond ainsi à l'axe du PADD : *faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous.*

De même que l'OAP des « Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle », elle a pour objectifs de

- *Favoriser la ville des « courtes distances » par des liaisons attractives pour les piétons et cyclistes (en corrélation avec la trame verte),*
- *Développer les continuités écologiques et mettre en réseau les parcs et jardins publics en faisant participer l'espace public comme support et continuité de la trame verte et bleue.*

Elle organise la séquence Nord de l'axe de la RD5, en maintenant des vocations économiques et en assurant la cohérence urbaine avec les quartiers limitrophes.

Trois thématiques majeures sont donc développées.

Une vocation mixte à maintenir et à conforter avec des équipements

Il s'agit d'anticiper les mutations foncières sur ce secteur afin d'assurer un développement urbain équilibré. En effet, accueillant aujourd'hui plusieurs activités économiques et commerciales, ce secteur n'a pas vocation à devenir exclusivement résidentiel. Positionné stratégiquement en entrée de ville, il doit maintenir une mixité de fonctions. De plus l'arrivée potentielle de nouveaux logements doit être accompagnée par la création d'équipements sur des espaces dédiés. Ceux-ci doivent répondre aux besoins déjà identifiés pour les habitants actuels, mais aussi ceux des futurs résidents.

Un maillage viaire du quartier renforcé

Le renforcement du maillage viaire pour tous les modes de déplacement et en priorité pour les modes actifs doit permettre le renforcement des liaisons à l'intérieur et entre les différents quartiers, y compris entre le coteau et la RD5. Il s'agit également d'anticiper la mutation de vastes emprises aujourd'hui difficilement traversables, par un maillage de cheminements permettant les courtes distances et des accès facilités aux différentes fonctions de la ville.

Enfin ce réseau apaisé, tient compte de l'arrivée d'un transport en commun performant sur la RD5, en facilitant les rabattements vers les points d'arrêt.

Une trame verte et paysagère à développer

Afin d'améliorer le cadre de vie et d'amplifier la maille environnementale, les espaces verts doivent être renforcés et multipliés. Ils sont complétés sur espace public, y compris de voirie, par une trame environnementale qui accompagne les cheminements et permet une mise en réseau.

Le lien entre les coteaux et la ville en contrebas se fait aussi par le maintien d'un cône de vue sur le terrain des Cléveaux.

Le secteur « Blanqui-Port à l'Anglais »

Ce secteur s'inscrit en continuité de secteurs ayant mutés ou en cours de renouvellement : le Port à l'Anglais et les Docks. Situé entre deux sites de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines, comportant notamment la ZAC Confluence à Ivry-sur-Seine, il connaît une pression foncière importante aujourd'hui en partie contenue par le zonage du règlement et l'orientation d'aménagement de programmation en vigueur.

La reprise de cette OAP a donc pour but d'actualiser les intentions de développement souhaité par la ville sur ce secteur, et de maîtriser les mutations à venir y compris dans la poursuite d'un renouvellement qualitatif.

En répondant aux enjeux suivants, le renouvellement de ce secteur doit permettre de contribuer au développement urbain équilibré de Vitry-sur-Seine, à l'amélioration de la mobilité et au respect de l'environnement :

- Le maintien d'activités favorables à l'emploi et le développement d'un quartier mixte,
- Le réaménagement et l'attractivité des berges de Seine,
- La poursuite du maillage au sein du quartier entre la Seine et la gare de Vitry-sur-Seine.

Cette OAP s'inscrit donc dans les objectifs suivants du PADD :

- *Produire une ville complète et affirmer une ambition économique forte*
- *Adapter le maillage des voies à des usages partagés*
- *Conforter et développer la présence de la nature en ville et ouvrir les berges aux loisirs et au tourisme en développant des lieux de pratique libre du sport et de détente de plein air (promenade, randonnée, vélo, course à pied...).*

Ainsi trois thématiques majeures sont donc développées.

Pérenniser l'activité économique

Il s'agit de tenir compte du tissu industriel/artisanal de petites ou grandes entreprises et de proposer une offre adaptée aux nouveaux besoins. La constitution d'un front bâti à vocation industrielle et artisanale et la réhabilitation de la halle Dumestre y contribuent.

Améliorer le maillage du quartier

Il s'agit de développer les possibilités de parcours pour tous les modes actifs et d'intégrer le passage du futur Tzen, mais aussi d'améliorer les conditions de confort et de sécurité. Certains axes et carrefours doivent donc être retravaillés y compris pour optimiser la visibilité et intégrer une végétalisation synonyme d'embellissement.

Conforter la trame verte et paysagère

Il s'agit avant tout de valoriser les berges et de faire participer la Seine à l'ambiance du quartier. La renaturation des berges est un élément important du développement de la maille environnementale et du renforcement des continuités écologiques. De plus, la Seine participe largement à la trame bleue et pourrait à terme proposer un lieu de baignade. Au-delà de l'aspect environnemental, sur ce linéaire de Seine, les fonctions récréatives sont donc développées et l'accessibilité aux berges renforcée.

Le secteur Kommer

Situé à proximité de divers quartiers et d'espaces ayant mutés récemment, ce secteur présente aujourd'hui de vastes emprises. Ces dernières comportent des équipements, des copropriétés et de grands ensembles résidentiels qui se mêlent à un tissu au caractère pavillonnaire.

Dans ce contexte, il s'agit de faciliter les liaisons au sein du quartier et avec ceux voisins, mais aussi de préserver le cadre de vie par le biais d'une trame végétale confortée.

En développant deux thématiques, cette OAP répond à deux orientations importantes du PADD :

- Favoriser la ville des « courtes distances » par des liaisons attractives pour les piétons et les cyclistes
- Conforter et développer la présence de la nature en ville.

Renforcer le maillage du quartier

Il s'agit avant tout d'améliorer les connexions pour les modes actifs et de mettre en réseau les différents espaces publics, espaces verts, équipements du quartier et le Parc des Lilas à proximité immédiate. Aussi le maillage et la requalification d'espaces publics proposés permettent la perméabilité des ilots, l'apaisement des circulations et l'amélioration du confort d'usage pour les piétons et vélos, y compris en doublant la trame viaire d'une maille végétale.

Développer la trame verte et paysagère

A des fins environnementales et récréatives, répondant aux besoins des habitants, les espaces verts publics ou privés sont préservés voir amplifiés. Ils sont également mis en réseau par un maillage environnemental favorisant leur accessibilité et la préservation de la biodiversité.

3. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

3.1 LE ZONAGE ET LES EVOLUTIONS

3.1.1 Présentation du plan de zonage réglementaire

Le document graphique du règlement (plan de zonage) découpe le territoire communal en deux types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones naturelles (N).

Un règlement particulier est rattaché à chacune des différentes zones.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale en mettant en évidence les principes de structuration du tissu urbain et des espaces non urbanisés, et les orientations générales que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et de développement durable et joue à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme.

Les choix retenus pour la délimitation des zones résultent :

- de l'analyse du zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration de la présente révision du PLU,
- de l'analyse des ambiances urbaines et paysagère présentée dans le diagnostic territorial,
- de l'analyse des caractéristiques géographiques et morphologiques du diagnostic territorial (tissu, parcellaire et occupation du sol),
- de l'analyse de la Trame Verte et Bleue, des habitats naturels et des continuités écologiques (cf. état initial de l'environnement),
- des objectifs du projet de la ville décliné à travers le PADD,
- de la prise en compte des grandes opérations d'aménagement et projets urbains de la commune.

Des sous-secteurs, identifiés par un système d'indices, permet également d'adapter certaines règles aux caractéristiques ou aux objectifs propres à des sous-espaces, à l'intérieur d'une même zone.

Ces indices permettent de mieux tenir compte de la spécificité des différents quartiers composant la mosaïque du territoire de Vitry et de certaines caractéristiques géomorphologiques comme la zone inondable liée à la présence de la Seine.

Intitulé	Vocation principale	Superficie (hectares)	% territoire
UA	Zone mixte (habitat, commerce, artisanat, services) correspondant au centre-ville ancien, partie la plus agglomérée de la commune - Dont UAf, secteurs anciens de type faubouriens, comportant des fronts bâtis continus mais plus bas	33,6	2,88 %
		4,8	0,4 %
UB	Zone regroupant les tissus à vocation mixte, autour des grands axes ou en entrée de ville	59,96	5,1 %
UC	Zone à destination principale résidentielle et à dominante pavillonnaire, comprenant des sous-secteurs spécifiques - UCf, secteurs à dominante pavillonnaire comportant une proportion importante d'activités économiques, compatibles avec la vocation résidentielle - UCp, secteur résidentiel à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin Vert	347,76	29,78 %
		1,9	0,2 %
		8,2	0,7 %
UD	Zone résidentielle à destination principale d'habitat collectif comprenant des sites de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de vastes terrains	99,8	8,55 %

Intitulé	Vocation principale	Superficie (hectares)	% territoire
UE	Zone destinée aux équipements d'intérêt collectif, (publics / privés)comprenant un sous-secteur spécifique : UEn, sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif à caractère végétalisé et peu bâtis accueillant notamment des installations sportives ou de loisirs et les cimetières	113,6	9,7 %
		14,7	1,2 %
UF	Zone à vocation économique, regroupant des activités de différents types, hormis commerciales (industrie, bureaux, artisanat, laboratoires, activité ferroviaire...). Ces dernières font l'objet d'un sous-secteur UFc /UFci, secteur à vocation économique y compris activités commerciales	245,22	21%
		31,73	2,7 %
UP	Zone regroupant les grands secteurs de mutation, de renouvellement et de développement urbain, faisant l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est composée en sous-secteurs suivants, en fonction des projets sur la ville: - UP1, secteur du périmètre de la ZAC du Domaine Chérioux - UP2, pour les secteurs opérationnels de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines (ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines) - UP3, secteur opérationnel de la ZAC RN7- Plateau-Moulin Vert à finaliser - UP4, secteur du périmètre de la ZAC Rouget de Lisle - UP5, secteur des secteurs opérationnels du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) Cœur de Ville	108,98	9,33 %
		18,3	1,6
		66,3	5,7
		1,2	0,1
		8	0,7
		15,38	1,31 %
N	Zone correspondant aux espaces naturels, aux parcs et jardins comprenant les sous-secteurs spécifiques suivants - Nb, zone Naturelle du Parc des Lilas à protéger pour son rôle de réservoir de biodiversité, non accessible au public - Nj, dédiée aux sites de jardins familiaux ou de jardins partagés - Nl, zone équipée et agricole du Parc des Lilas - Nsi, zone Naturelle de la Seine et de ses berges	158,4	13,6%
		18,3	1,6 %
		66,3	1 %
		69,7	6 %
		36,6	3,1 %
		1 167,4	100 %

En tenant compte de la diversité fonctionctionnelle, de la morphologie urbaine, et des projets d'aménagement, ce projet de zonage vise un développement urbain équilibré à l'échelle du territoire communal préservant une variété de vocations et de formes urbaines et bâties.

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

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

Il convient d'ajouter à la zone naturelle 42 ha d'espaces végétalisés, soit 3,6 % du territoire, qui ne sont pas couverts par la zone N mais protégés règlementairement et devant donc conserver une vocation naturelle.

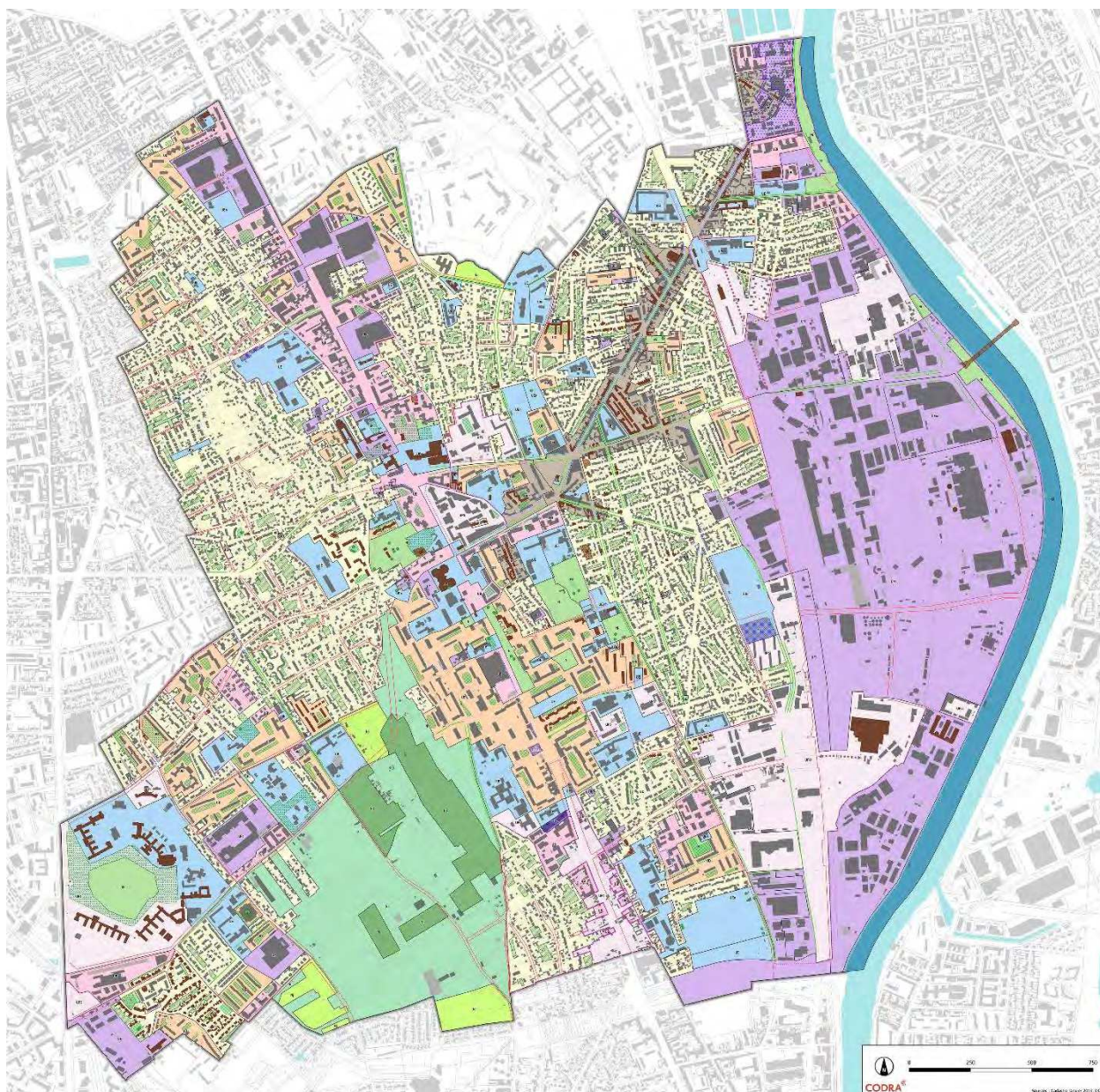
Ils sont répartis comme suit :

- des espaces verts à protéger : 10,24 ha,
- des cœurs d'îlot à conserver : 20,27 ha,
- des espaces verts des ensembles résidentiels : 11,5 ha.

ESPACES VERTS REMARQUABLES

-  Espace vert résidentiel
-  Espace vert protégé
-  Cœur d'îlots

Le projet de zonage révisé



ZONES

- UA : Zone du centre-ville ancien
- UAf : Zone de type faubourgs à proximité du centre ville ancien
- UB : Zone mixte en entrée de ville et autour de grands axes
- UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire
- UCf : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle
- UCp : Zone résidentielle à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin Vert
- UD : Zones de grands ensembles et résidences d'habitat collectif
- UE : Zone de grands équipements d'intérêt collectif
- UEn : Zone de grands équipements dans un environnement arboré
- UF : Zone d'activités économiques, sauf activités commerciales
- UFC : Zone d'activités économiques y compris commerciales
- UP1 : Zone de Projet du Domaine départemental Chérioux
- UP2 : Zone de projet des Ardoines
- UP3 : Zone de projet RN7- Plateau-Moulin Vert
- UP4 : Zone de projet Rouget de Lisle (RD 5 sud)
- UP5 : Zone de projet Cœur de Ville / Barbusse Robespierre
- N : Zone Naturelle (dont jardins publics)
- Ni
- Nb : Zone Naturelle du Parc des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité
- Nj : Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés
- Nl : Zone dédiée aux activités de cultures et d'agriculture, horticulture et élevage dans le Parc des Lilas
- Nsi : Zone Naturelle de la Seine et de ses berges

3.1.2 Principaux objectifs et caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent

Les zones urbaines

UA	Description : La zone UA correspond à la partie agglomérée de la commune et en particulier au centre-ville historique qui s’est développé entre la place du marché et la gare RER Vitry sur Seine, autour de l’axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France et de l’avenue Jean Jaurès. Elle couvre environ 34 hectares, soit près de 3 % du territoire communal. Elle est caractérisée par une forme urbaine dense, constituée de fronts bâtis à l’alignement généralement en ordre continu. En fond de terrain, l’urbanisation est moins dense et parfois organisée en retrait laissant de la place pour des espaces libres et quelques espaces verts. Sa vocation mixte et historique est affirmée, en particulier avec des linéaires importants de rez-de-chaussée actifs/animés avec des commerces, services, équipements. Un sous-secteur UAf est instauré, correspondant à un tissu de type faubourien. Il est caractérisé lui aussi par des fronts urbains rythmés et une densité importante. Toutefois le bâti relativement modeste est moins haut. Il présente également une vocation mixte mêlant habitat et activités/artisanat. Il concerne la partie Nord de la rue Antoine Marie Colin, proche de la place du marché et de la future gare du Grand Paris Express. En entrée Nord-Est de la ville, il se rapporte aussi à une partie du secteur Blanqui, principalement autour de l’avenue Anatole France et de la rue Auguste Blanqui. Objectifs et réponse au PADD : Le dessin de cette zone, les ajustements de périmètres et les règles qui lui sont liées répondent en premier lieu, aux orientations suivantes du PADD : - <i>Respecter et valoriser les identités urbaines et paysagères de la mosaïque des quartiers, ainsi que les caractéristiques patrimoniales,</i> - <i>Développer et redynamiser le commerce local, en préservant et consolidant les pôles et linéaires existants, notamment celui du centre-ville à renforcer.</i> Les objectifs de cette zone sont alors, - d’organiser des fronts urbains structurés, dans le respect du tissu urbain historique, et adapté à l’échelle des axes, - de favoriser la mixité et le développement de l’activité et du commerce de centre-ville, - d’encadrer et maîtriser le renouvellement voire la densification du secteur déjà compact, regroupant une gare RER mais aussi de nombreux bâtiments patrimoniaux repérés. Evolution du PLU révisé : Au global, la zone UA a été diminuée de 25 ha, correspondant à des ajustements au regard des caractéristiques urbaines existantes. Ainsi en franges de la zone, les tissus pavillonnaires, qualitatifs et parfois patrimoniaux ont été exclus du périmètre. Les emprises correspondant à de vastes équipements ou à des ensembles d’habitat collectif en retrait ont également été soustraits. Au contraire, la zone UA a été prolongée au Nord, correspond au tissu faubourien du secteur Blanqui , inscrits en secteur en UAf.
UB	Description : La zone UB est une zone intermédiaire correspondant globalement aux abords de grands axes et à des espaces d’entrée de ville. Il s’agit souvent de quartiers en renouvellement ou mutables et en transition entre les opérations d’aménagement ou les grands axes et des quartiers plus spécifiquement dédiés à l’habitat et apaisés. Elle couvre environ 60 ha, soit 5 % du territoire communal. Elle se distingue par des formes urbaines assez variées, voire contrastées et fragmentées. Elle revêt une vocation mixte. Elle concerne notamment : - une part importante des abords de la RD5, en particulier au Nord (périmètre de la ZAC Concorde Stalingrad aujourd’hui finalisée) et au centre, autour de la place de la Libération et de la future gare du Grand Paris Express - une partie des secteurs Blanqui et Port à l’Anglais, marquant l’entrée nord-est de la commune et comprenant les opérations récentes de la ZAC, - les abords de la ZAC Rouget de Lisle, en entrée Sud, sur l’axe de la RD5, - les parties finalisées de la ZAC multisites Plateau-RN7-Moulin Vert en entrée Sud-Ouest de la commune.

	Objectifs et réponse au PADD : Au regard du PADD, la zone UB permet principalement - <i>D'affirmer des axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine, en confortant la RD 5, support de futures dessertes structurantes de transports en commun</i> - <i>De poursuivre le développement d'une offre de logements, avec une répartition équilibrée sur l'ensemble de la ville en cohérence avec l'identité des quartiers et leur potentiel de densification, tout en encadrant les évolutions hors des opérations d'aménagement.</i> Elle remplit divers objectifs - permettre une intensification urbaine sur des secteurs stratégiques de la ville, en amplifiant la mixité fonctionnelle et en contribuant à répondre aux objectifs du PLH par la production de logements, - favoriser un développement mixte et une requalification des rives des axes principaux et des entrées de ville, - privilégier, en particulier autour de la RD5, la constitution d'un tissu urbain plutôt dense avec des fronts urbains discontinus assez hauts, respectant les caractéristiques des voies (prospect), tout en organisant des cœurs d'îlots aérés, - assurer des transitions urbaines, notamment entre les opérations d'aménagement et les secteurs apaisés (en particulier pavillonnaires) de Vitry, par exemple au Sud de la RD5, autour de la ZAC Rouget de Lisle, - accompagner l'implantation de la nouvelle gare du Grand Paris Express et du tramway, devant engendrer une nouvelle dynamique urbaine. Evolution du PLU révisé : Dans une logique de développement urbain équilibré, de maîtrise et d'encadrement des mutations, la zone UB a été réduite de près de 156 ha afin de cibler les secteurs de renouvellement et de densification les plus pertinents. Ces ajustements tiennent compte des caractéristiques urbaines en place et des intentions de développement. Les franges Ouest du Parc des Lilas, correspondant à des morphologies urbaines variées, ont été réparties dans différentes zones. De même, autour de la RD5, les secteurs ont été désépaissis afin de tenir compte notamment des tissus pavillonnaires, d'habitat collectif dispersé, économiques et des équipements existants en les inscrivant dans des zones mieux adaptées à leur vocation, et en facilitant les transitions. La zone UB a également été ajustée au Nord-Est pour sortir le tissu faubourien et les espaces dédiés à l'activité économique du secteur Blanqui.
UC	Description : La zone UC correspond à l'ensemble des secteurs à dominante pavillonnaire de Vitry-sur-Seine. Elle représente 347 ha soit près de 30 % du territoire communal. Elle se caractérise par un tissu urbain aéré, moins dense que le reste de la ville, et arborés, avec des constructions généralement en retrait et des respirations, avec des percées visuelles vers les fonds de parcelles donnant à voir les jardins et espaces verts, favorables à un cadre de vie paysager qualitatif. Les fonds de terrain sont globalement dégagés et occupés par des espaces verdoyants, constituant des cœurs d'îlots bénéfiques à l'environnement et à la biodiversité. Ponctuellement et de façon dispersée de petits immeubles collectifs sont intégrés dans ces tissus. Cette zone UC, regroupe principalement les quartiers d'habitat implantés sur des coteaux, les quartiers du Fort, de la Ferme et du Moulin Vert, ainsi que des secteurs plus dispersés en frange Est du parc des Lilas, sur le plateau, aux abords de la gare de Vitry-sur-Seine, à l'Est de la RD5-sud. Deux sous-secteurs y sont distingués : - un secteur UCf restreint, où la préexistence d'activités économiques, y compris d'artisanat, compatibles avec la vocation résidentielle, est avérée, - le secteur patrimonial UCp, de la cité-jardin du Moulin Vert, dont la constitution en lotissement lui a conféré des formes urbaines et bâties spécifiques. Objectifs et réponse au PADD : La zone UC et le règlement correspondant s'inscrivent pleinement dans les orientations suivantes du PADD : - <i>Maîtriser le développement de la ville hors des opérations d'aménagement et du Cœur de Ville, en fonction des capacités viaires et d'équipements et dans le respect de l'identité des quartiers (paysages, topographie, histoire et formes urbaines).</i>

	- <i>Préserver la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines composant la mosaïque des quartiers qui font l'histoire de Vitry, notamment les quartiers à dominante pavillonnaire, et gérer les transitions entre des formes urbaines contrastées</i> - <i>Conforter et développer la présence de la nature en ville en préservant des jardins privés et des cœurs d'îlots associés à l'habitat individuel et en protégeant et intensifiant le patrimoine naturel sur les espaces privés ou publics</i> - <i>Préserver et valoriser les patrimoines bâtis d'intérêt local, témoins de l'histoire de la ville, notamment de la cité-jardin du Moulin Vert</i> - <i>Préserver et soutenir le tissu économique des PME et en créant les conditions nécessaires à leur maintien et à leur développement et encadrer le développement d'activités artisanales dans les quartiers pavillonnaires.</i> L'objectif majeur est donc bien de tenir compte des qualités spécifiques du tissu à dominante pavillonnaire et d'y maîtriser les évolutions de manière adaptée. Il s'agit en particulier de valoriser les paysages qualitatifs et verdoyants, particulièrement marquant sur les coteaux et à proximité du parc des Lilas. Pour cela, les constructions doivent être intégrées de manière adaptée. L'imperméabilisation des sols doit y être restreinte. Le zonage et les dispositions du secteur UCp organise la préservation du quartier du Moulin Vert et de ses caractéristiques urbaines et paysagères. Si la vocation principale de la zone est l'habitat, le maintien et le développement de polarités ponctuelles existantes sont rendus possibles. De plus, le sous-secteur UCf a pour objectif de donner de la souplesse pour le développement de certaines activités économiques. Evolution du PLU révisé : En valeur absolue, la zone UC connaît une augmentation de quasiment 27 ha, résultant de l'adaptation des périmètres en fonction des caractéristiques du tissu urbain visibles sur le terrain. Quelques espaces ont été soustraits de la zone, au bénéfice essentiellement de la nouvelle zone UE et de la zone UD par le repérage d'ensembles résidentiels collectifs dont le bâti est dispersé sur le terrain. Au contraire, au regard de leur forme pavillonnaire dominante à préserver, des espaces ont été ajoutés, notamment sur le plateau et aux abords des grands axes (RD5 et l'avenue Paul Vaillant Couturier). Le périmètre de la sous-zone UCp a été ajusté pour être circonscrit aux parties pavillonnaires protégées du quartier du Moulin Vert. Le sous-secteur UCf a été créé, suite au repérage d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires, y compris en cœur d'îlot, afin de faciliter le maintien et le développement de celles-ci.
UD	Description : La zone UD est composée des tissus à dominante résidentielle d'habitat collectif, caractérisés par une urbanisation discontinue avec des constructions en retrait, dispersées sur le parcellaire. Elle représente près de 100 ha soit presque 10 % du territoire communal. Elle regroupe à la fois les quartiers de Grands-Ensembles sociaux et des résidences privées d'envergure plus modeste, généralement dispersées dans le tissu diffus. Ces deux typologies ont néanmoins des caractéristiques morphologiques communes avec des bâtiments sous formes de barres ou de tours de plusieurs niveaux et de hauteurs variables, généralement supérieures à celle observées dans les autres quartiers de la ville. Ces constructions sont implantées sur de vastes emprises parfois peu perméables aux modes actifs, comportant de vastes espaces libres (verts, cheminements, parkings). La zone UD concerne notamment en tout ou partie, les grands quartiers d'habitat collectif que sont l'ensemble-est, l'ensemble-ouest, le quartier Balzac, la cité Gabriel Péri et des résidences comme celles des rues Léon Geffroy ou Jean Jaurès (cité des peupliers). Bien qu'à dominante résidentielle, cette zone peut historiquement accueillir d'autres vocations (commerces, services, équipements...), formant parfois des polarités. Objectifs et réponse au PADD : Au regard du PADD, cette zone répond aux orientations suivantes, souvent communes avec la zone UC, mais trouvant des réponses réglementaires différentes : - <i>Maîtriser le développement de la ville hors des opérations d'aménagement et du Cœur de Ville, en fonction des capacités viaires et d'équipements et dans le respect de l'identité des quartiers (paysages, topographie, histoire et formes urbaines).</i> - <i>Préserver la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines composant la mosaïque des quartiers qui font l'histoire de Vitry, notamment les grands ensembles et gérer les transitions</i>

	entre des formes urbaines contrastées. - Conforter et développer la présence de la nature en ville en préservant des jardins privés et des cœurs d'îlots associés aux ensembles d'habitat collectif, et en protégeant et intensifiant le patrimoine naturel sur les espaces privés ou publics - Poursuivre et accompagner l'amélioration de la qualité des logements existants (réhabilitation des grands ensembles d'habitation et des copropriétés dégradées), Cette zone répond donc à l'objectif général de maintenir la diversité des morphologies et des typologies de logements, tout en permettant des adaptations. Il s'agit notamment de permettre des projets de requalification / réhabilitation / renouvellement pouvant être accompagnés de densifications mesurées, respectueuses des formes existantes. Les évolutions possibles favorisent le respect ou l'amélioration du cadre de vie, en particulier par le maintien et le renforcement d'espaces verts et paysagers mais aussi par des dispositions propices au respect de l'intimité des résidents. Dans cette zone à dominante résidentielle, le maintien et/ou le développement de polarités y compris à vocation commerciales sont recherchés. Evolution du PLU révisé : La zone UD connaît une augmentation de 16 ha environ, correspondant à des ajustements en fonction de la réalité du terrain et des caractéristiques du tissu urbain. En effet, elle est étendue à l'ensemble des secteurs correspondant à la typomorphologie décrite précédemment - exclusion faite des secteurs opérationnels du projet Cœur de ville - alors qu'elle concernait auparavant essentiellement les quartiers centraux. Ainsi de nombreuses poches ont été repérées dans le tissu résidentiel, y compris sur le plateau, sur les coteaux Nord, et à proximité des grands axes que sont la RD5 et les avenues Henri Barbusse/Paul Vaillant Couturier.
UE	Description : Cette zone a pour vocation de recevoir les grands sites d'équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les espaces dédiés aux équipements scolaires et de petite enfance, sportifs, culturels, administratifs et de loisirs. Les formes bâties y sont variées et les sites sont plus ou moins densément construits. Un sous-secteur UEn est ainsi consacré aux emprises possédant de vastes espaces libres. Il comprend notamment les cimetières et des installations sportives. Cette zone représente environ 114 ha soit près de 10 % du territoire communal. Objectifs et réponse au PADD : Cette zone répond directement à une partie de l'axe 3 du PADD : « Faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous », qui a pour objectif de répondre aux besoins des vitriots concernant tous les types d'équipements. Elle doit donc pérenniser la vocation de ces grands espaces et permettre l'évolution des équipements collectifs existants, y compris par des densifications ou de nouvelles constructions. Il s'agit ainsi de maintenir un niveau d'équipement diversifié, adapté à l'évolution démographique et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels des vitriots. Outre cette zone dédiée, le développement des équipements est permis voire facilité dans la plupart des autres zones, en particulier dans celles à vocation mixte. Une couverture en équipements de l'ensemble du territoire est ainsi permise. Evolution du PLU révisé : La zone UE dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif (stades notamment) a été créée lors de la présente révision du PLU. Elle intègre néanmoins l'ancienne zone UN qui représentait 18 ha et regroupait les grands équipements collectifs de faible densité bâtie, dans un environnement arboré à l'ouest du Parc des Lilas (complexe sportif Gosnat et centre médico-psycho-pédagogique du Coteau) et les deux cimetières communaux. La partie la plus arborée de la zone UE qui inclut en particulier les cimetières est essentiellement transposée dans le sous-secteur UEn (14,7 ha).
UF	Description : Cette zone correspond aux espaces de la commune dédiés à l'activité économique. Elle représente environ 245 ha, soit près de 21 % du territoire communal. Il s'agit essentiellement de la zone d'activités des bords de Seine, y compris les emprises ferroviaires, et la tête de pont du Port à l'Anglais, à l'exception des secteurs opérationnels des ZAC Seine-Gare-Vitry et Gare-Ardoines. Toutefois, elle accueille également des secteurs plus dispersés, occupant généralement

	de vastes emprises, notamment en entrée Nord de la ville, sur la RD5 et en entrée Sud-Est à proximité de la RD7 (parc d'activités de la Saussaie). En entrée Nord-Est, elle concerne une partie en front de Seine du secteur Blanqui dédiée à l'activité. Plus ponctuellement, de petites secteurs d'activités à préserver sont repérés dans le diffus. Hormis le commerce, cette zone est destinée à accueillir tous types d'activités économiques (industrie, bureaux, laboratoires, artisanat, l'activité ferroviaire...). Un sous-secteur UFC, est toutefois distingué pour accueillir les activités commerciales. Il concerne essentiellement les abords Nord de la RD5 (Métro, Leroy Merlin, Conforama) et la zone commerciale rue Eugène Hénaff autour du supermarché Leclerc. Objectifs et réponse au PADD : Cette zone répond directement à l'axe 2 du PADD : <i>« une ville active, économiquement diversifiée », et en particulier au premier paragraphe d' « affirmer une ambition économique forte favorisant l'accès à l'emploi des Vitriots ».</i> Il s'agit en premier lieu de préserver et de maintenir des capacités d'accueil d'activités économiques dans la ville, en particulier productives et industrielles, adaptées à l'emploi des vitriots. Sans protection réglementaire, ces dernières ont tendance à disparaître au profit de l'habitat dans les secteurs tendus comme à Vitry. La zone UF participe ainsi au maintien de l'ensemble des fonctions urbaines et à les répartir de façon équilibrée dans la ville. Elle contribue aussi à la valorisation économique des berges et au développement du frêt fluvial. Evolution du PLU révisé : La zone UF connaît une extension d'environ 30 ha, correspondant au repérage et à la préservation d'activités dans le diffus (sans commerce de détail) et aux vastes emprises au Nord-Est de la RD5. Afin de cibler les espaces où le commerce de détail est autorisé, et donc de préserver d'autres types d'activités ailleurs, le sous-secteur UCf est créé par cette révision.
UP	Description : La zone UP regroupe l'ensemble des secteurs d'opérations d'aménagement, actuellement ou prochainement en mutation, développement ou renouvellement urbain. Elle concerne environ 110,3 ha soit près de 10 % du territoire communal. Elle est répartie en 5 sous-secteurs distincts correspondant chacun à des projets : - UP1 concerne le site du domaine Chérioux, situé au sud-ouest de la commune, le long de la RD7. Cette zone regroupe actuellement des équipements d'enseignement et de protection de l'enfance, autour d'un vaste parc, - UP2 concerne les deux secteurs opérationnels de l'OIN des Ardoines, inclus dans les périmètres des ZAC Seine-Gare Vitry au nord et Gare Ardoines au sud, - UP3 concerne la partie de la ZAC multisites Plateau-RN7-Moulin Vert dont l'aménagement doit être finalisé. Localisé sur le plateau, il s'agit d'un secteur aujourd'hui inoccupé entre la RD7 et la rue du Moulin Vert, - UP4 concerne la ZAC Rouget de Lisle dont il reprend le périmètre, en entrée de ville au Sud de la RD5. Ce secteur est actuellement en cours de mutation, - UP5 concerne les secteurs opérationnels du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) Cœur de ville. Au centre du territoire, il est dispersé en plusieurs secteurs : Barbusse au Nord de l'avenue du même nom, Robespierre autour de la dalle du Grand Ensemble, 8 mai 1945 et rue de Choisy portant sur une partie du Grand Ensemble Est, et cité Péri entre le quartier de la ferme et les voies ferrées. Tous sont également concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Objectifs et réponse au PADD : La zone UP répond directement à l'orientation <i>« viser un développement urbain équilibré et respectueux de l'identité des quartiers »</i> inscrite au PADD, et en particulier aux deux objectifs suivants : - Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement, - Assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville, En concentrant la dynamique urbaine et en accueillant des densifications fortes, cette zone remplit également l'objectif <i>« d'inscrire de façon prioritaire la production de nouveaux logements dans les opérations de renouvellement ou de mutation et les opérations d'aménagement (OIN, Cœur de Ville et ZAC) »</i> Intégrant une forte mixité fonctionnelle et des projets multithématiques, ces secteurs de mutation et

	de zonage contribuent également à plusieurs autres objectifs du PADD, notamment le renforcement de l'offre en équipements, le développement des activités économiques et la création d'emplois, l'accueil et l'accompagnement des pôles gares nouveaux ou requalifiés. Plus particulièrement, la programmation du projet du domaine Chérioux est en majorité dédiée à la formation avec la création d'un pôle emploi-formation-recherche, répondant ainsi aux besoins des vitriots. La zone UP1 s'inscrit également dans la volonté de valoriser l'aspect patrimonial (bâti et naturel) du domaine Chérioux par le biais d'un projet d'aménagement global. Les espaces de projets de la zone UP2, aujourd'hui compris dans la zone d'activités économiques des Ardoines, font partie des secteurs destinés à muter pour créer de nouveaux quartiers à vocation mixte accueillant des activités économiques diversifiées, de l'habitat, des commerces, des équipements... Leur aménagement s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble couvrant la totalité du site d'activités des Ardoines, conçu dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National d'Orly-Rungis. Le périmètre de la ZAC RN7/Plateau/Moulin Vert en UP3, est conçu pour valoriser l'entrée de ville le long de la RD7. La zone UP4, correspondant à la ZAC Rouget de Lisle, comprise dans le périmètre de l'opération d'intérêt national, accompagne la requalification de l'entrée Sud de la RD5, favorisant la mixité des fonctions urbaines et une composition urbaine spécifique, adaptée à sa situation entre le coteau et la Seine. En accompagnant des projets de restructuration, de renouvellement, de requalification et de réhabilitation, les secteurs UP5 favorisent l'amélioration du cadre de vie et la qualité des quartiers. Renforçant ou développant des polarités en cœur de ville, ils permettent également une diversification des fonctions et une amélioration de l'offre notamment commerciale, d'activités, de loisirs, d'équipements. Evolution du PLU au PLU révisé : La surface globale de la zone UP a peu changé (+1,4 ha), mais son zonage ou les périmètres concernés ont évolué : - En tenant compte du projet d'aménagement du domaine Chérioux : UP1 est diminué pour exclure l'espace vert central (zonage N) et les espaces dédiés aux équipements (UE), - Au regard de l'évolution des projets, les périmètres UP2, correspondant aux ZAC Seine Gare Vitry et Gare Ardoines sont ajustés et diminués à la marge, - Ancien secteur UBx, le secteur de la ZAC multisite RN7 - Moulin Vert – Plateau restant à finaliser est intégré en UP3, - Ancien secteur UB1, le périmètre correspondant à la ZAC Rouget de Lisle est inscrit dans un nouveau secteur UP4, - Correspondant au nouveau projet Cœur de Ville, le secteur UP5 est créé par cette révision.
--	---

Les zones naturelles

N	Description : La zone N correspond aux espaces à forte dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ainsi que de leurs fonctions urbaines et sociales. La zone N couvre le vaste espace naturel que représente le parc des Lilas, au sud-ouest de la commune, ainsi que le parc central du domaine Chérioux, tous deux prochainement connectés par la coulée verte Seine Bièvre-Lilas. Elle comprend également les parcs, les jardins et les squares publics généralement de plus de 6000m² répartis sur la ville (Joliot Curie, Daniel Fery, Charles Fourier, Glacis du fort d'Ivry-sur-Seine, Pierre Brossolette...), et enfin la Seine et une partie de ses berges longeant les secteurs Port à l'Anglais et Blanqui et autour du pont du Port à l'Anglais. Cette zone représente environ 158 ha soit 14 % du territoire communal. Au regard de la diversité des caractéristiques et usages des sites concernés, la zone comprend 4 sous-secteurs : - Nb correspondant aux parties du Parc des Lilas ayant un intérêt naturaliste plus fort qu'ailleurs et non ouvertes au public. Il comprend notamment les espaces en ZNIEFF de type 1 à l'exception des noyaux aménagés en jardin familiaux ou qui ont un usage agricole.
---	---

- Il correspond donc à une zone naturelle stricte, où la biodiversité est particulièrement privilégiée,
- Nj correspondant aux jardins familiaux répartis sur la ville et bien délimités au sein du Parc des Lilas et à proximité du Fort d'Ivry,
 - NI correspondant parties équipées du Parc des Lilas où différents usages coexistent : parcelles agricoles, pépinières, espaces verts de loisirs,
 - Nsi, dédiée à la Seine.

Objectifs et réponse au PADD :

Cette zone répond à des objectifs forts du PADD :

- *Valoriser les grands éléments de paysage qui participent à la qualité des quartiers, notamment les berges de Seine,*
- *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, y compris en préservant et développant les sites naturels et paysagers majeurs (domaine Chérioux, parc des Lilas, jardins du coteau et du Fort) et en mettant en réseau les parcs et jardins publics.*
- *Protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine ; par exemple en encourageant le maintien d'espaces agricoles dans le parc des Lilas, en préservant des jardins familiaux partagés sur des sites adaptés, propices aux liens sociaux et intergénérationnels, etc...*

Pour remplir ces objectifs, cette zone préserve sa vocation naturelle. Outre les constructions/installations nécessaires à l'accueil du public, à l'agrément, aux loisirs, aux fonctions éducatives et culturelles liées à la découverte de la nature, aux activités agricoles, horticoles et des pépinières ainsi qu'à la gestion et à la mise en valeur des différents espaces concernés, elle n'est donc pas destinée à être construite.

En outre le sous-secteur Nsi permet uniquement les activités liées à la Seine et à ses abords.

En étant protectrice et adaptée aux divers usages, cette zone permet donc

- de préserver et valoriser les parcs et les espaces naturels de la commune,
- l'évolution des équipements de loisirs, notamment dans le parc départemental des Lilas,
- de conforter les fonctions des jardins familiaux.

Elle prend en considération l'intérêt écologique du parc départemental des Lilas dans son ensemble, attesté par son classement en ZNIEFF de type 1 et 2 et en Espace Naturel Sensible (ENS) et la vocation d'ouverture au public de façon mesurée.

Evolution du PLU au PLU révisé :

La zone naturelle est globalement augmentée de 7 ha. Outre le repérage de jardins, de squares et d'espaces verts publics modestes supplémentaires, elle intègre désormais le vaste parc central du domaine Chérioux.

Concernant le découpage en sous-secteurs, la zone N a été affinée.

En plus du secteur Nsi maintenu, trois nouveaux sous-secteurs permettent une adaptation selon les usages et une meilleure protection :

- Nb pour les secteurs les plus protégés du Parc des Lilas. Le long du coteau, au-delà des espaces en ZNIEFF, le zonage est prolongé pour relier entre eux les différents espaces d'intérêt écologique repérés et ainsi faciliter les déplacements de la biodiversité,
- Nj : pour les jardins familiaux sur l'ensemble de la ville,
- NI pour la partie équipée et agricole du Parc des Lilas.

Le zonage a donc été affiné pour tenir compte de la diversité des formes bâties et des objectifs du PADD.

Il permet de préserver cette diversité et d'accompagner les évolutions souhaitées.

Il contribue ainsi à améliorer le cadre de vie des Vitriots d'aujourd'hui et de demain, et à respecter l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées.

Le tableau suivant présente de manière synthétique les évolutions du zonage.

Synthèse de l'évolution des surfaces de zonage

	Surface PLU précédent	Surface 2019	Surface PLU 2013	Commentaires
UA	59,0 ha (5 %)	33,6 ha (2,9 %) dont 4,8 ha en UAF	33,6 ha (2,88 %) dont 4,8 ha en UA	UA : Ajustement en fonction des caractéristiques urbaines en place UAF : Création de zone correspondant au tissu de faubourg dont les constructions sont plus basses.
UB	215,8 ha (18,5 %)	59,9 ha (5,1 %) - 155,9 ha	59,96 Ha (5,1%)	Ajustement en fonction des vocations et caractéristiques urbaines en place. Prise en compte des intentions de développement.
UC	320 ha (27,4 %)	347 ha (29,7 %) dont 1,9 ha en UCf et 8,2 ha en UCp + 27 ha	347,76 Ha (29,78 %) dont 1,9 ha en UCf et 8,2 ha en UCp	UC : Adaptation de la zone en fonction des caractéristiques du tissu urbain. UCf : Création de sous-secteurs pour y autoriser des activités économiques UCp : ajustement de la zone sur le quartier du Moulin Vert désormais circonscrite à la la partie pavillonnaire protégée
UD	83,9 ha (7,2 %)	99,6 ha (8,5 %) + 15,7 ha	99,8 Ha (8,55%)	Augmentation en fonction des caractéristiques du tissu urbain
UE	Ex UN 18,2 ha (1,6 %)	113,6 ha (9,7 %) dont 14,7 ha en UEn + 95,4 Ha	113,6 Ha (9,7 %) dont 14,7 ha en UEn	Création d'une zone de grands équipements d'intérêt collectif. UEn : reprise de l'ex-zone UN pour les équipements à caractère peu bâti
UF	214,6 ha (18,4 %)	245 ha (21 %) dont 31,5 ha en UFc + 30,7 ha	245,22 Ha (21 %) dont 31,73 ha en UFc	Extension de la zone liée à la préservation d'activités dans le diffus (sans commerce de détail) Ciblage d'une zone autorisant le commerce de détail
UP	109,1 ha (9,4 %)	110,3 ha (9,5%) dont 18,3 ha en UP1 ; 66,3 ha en UP2 ; 1, 2 ha en UP3 ; 8 ha en UP4 ; 17 ha en UP5 +1,2 ha	108,98 ha (9,33%) dont 18,3 ha en UP1 ; 66,3 ha en UP2 ; 1, 2 ha en UP3 ; 8 ha en UP4 ; 15,38 ha en UP5	UP1 : Ajustement du périmètre d'aménagement du domaine Chérioux UP2 : Ajustement sur les périmètres opérationnels des ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines. UP3 : Intégration du secteur de la ZAC multisite RN7 - Moulin Vert – Plateau restant à finaliser (ancienne zone UBx) dans le cadre général de la zone UP UP4 : Intégration de la ZAC Rouget de Lisle (ancienne zone UB1) dans le cadre général de la zone UP UP5 : Création de zone sur le secteur opérationnel du NPRU Cœur de Ville
N	146,5 ha (12,6 %)	158,4 ha (14 %) dont 18,1 ha en Nb ; 8,8 ha en Nj ; 73 ha en NI ; 36,6 ha en NS +11,9 ha	158,4 ha (14%) dont 18,1 ha en Nb ; 8,8 ha en Nj ; 73 ha en NI ; 36,6 ha en NS	Intégration du parc central du domaine Chérioux et d'espaces verts publics complémentaires sur la ville. Création d'un parc sur le site des anciens dépôts pétroliers après leur départ Nb : Création sur les secteurs strictement protégés du parc des Lilas Nj : Création de zone dédiée aux jardins familiaux NI : Majeure partie du Parc des Lilas, zone équipée et agricole Nsi : Maintien

De plus, combiné au règlement écrit dont les règles sont améliorées, le zonage permet de manière globale et cohérente de répondre à l'objectif général du PADD d'un développement équilibré, synthétisé dans le schéma ci-contre.

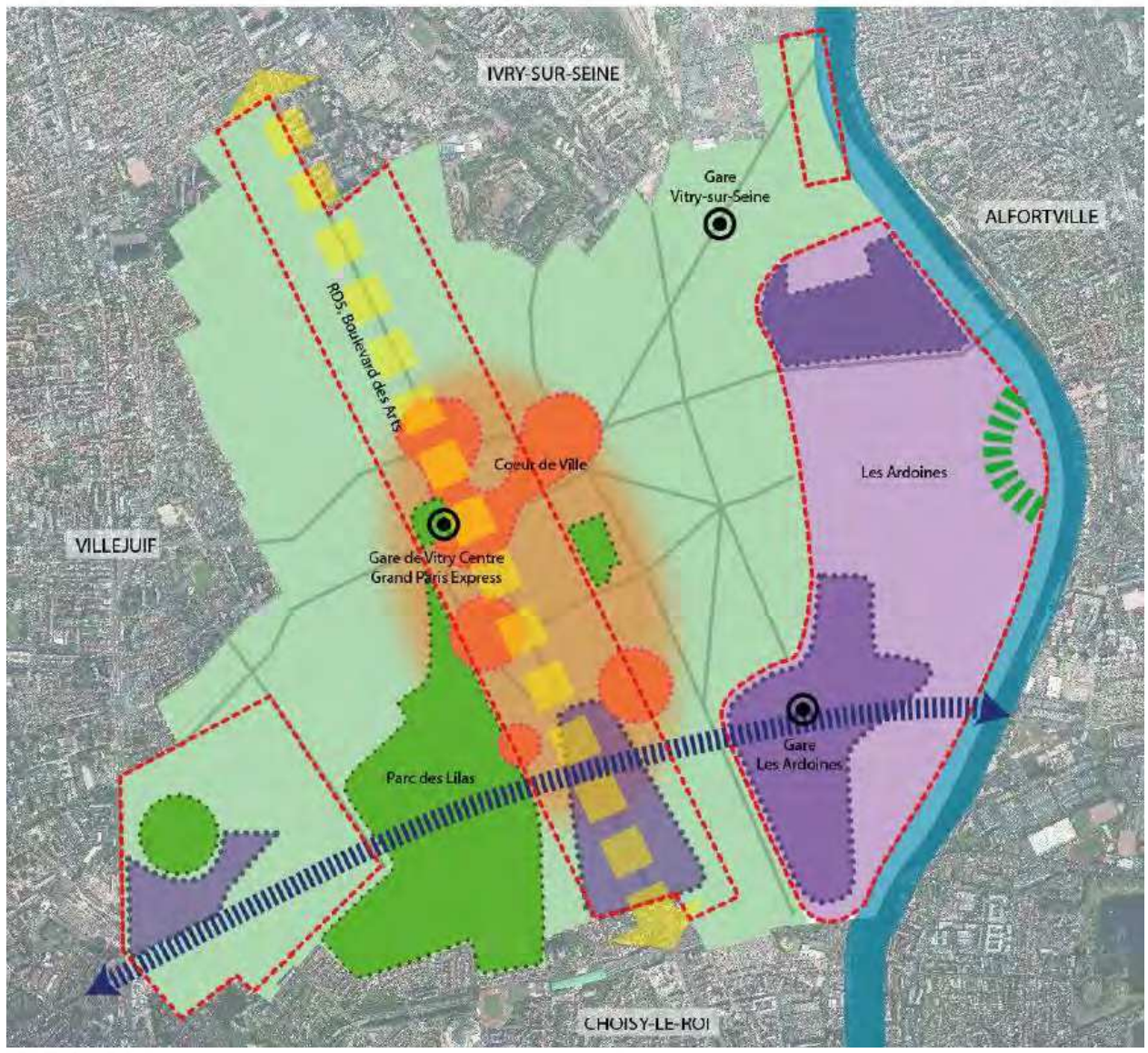
En effet, la zone UP et la zone UB, sont porteuses de développement urbain. Elles permettent le prolongement, le renouvellement et la densification de la ville en particulier à travers les secteurs de projets et l'axe structurant de la RD5.

A contrario, dans les zones urbaines UA, UC, UD, les règles encadrent des possibilités apaisées d'urbanisation au profit de la préservation des formes urbaines en places, du patrimoine, et de la préservation du cadre de vie, et plus cohérentes avec les capacités viaires et en équipements de la Ville.

A celles-ci s'ajoute la zone N, qui affirme le patrimoine naturel de la ville et sa conservation, en contre-point d'une ville intense.

Les zones UE et UF, par leur vocation spécifique complètent et amplifient la ville, permettant de répondre aux besoins des habitants, y compris en terme d'emploi et d'équipement/service.

Viser un développement urbain équilibré



Une ville apaisée

- Préserver les quartiers selon un rythme de développement plus apaisé et respectueux de leur identité urbaine
- Mettre en valeur les qualités paysagères du territoire
- Créer un parc en bord de Seine

Assurer un renouvellement de qualité en «cœur de ville»

Amplifier la ville active économiquement diversifiée

Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement

Affirmer des axes de développement structurants

Renforcer la RD5, boulevard des arts qui unit et relie

Relier à travers l'Arc Sud des quartiers existants et en devenir au sud de la ville

Relier la ville à la Seine, axe stratégique porteur d'usages à conforter et renouveler

3.2 DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

3.2.1 Mode d'emploi du règlement

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement du PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers majeurs de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.* »

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

Des servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

- Périmètre de protection des monuments historiques (inscrits et classés), en lien avec la présence de l'Eglise Saint-Germain et d'un hôtel du XVII^e siècle à Vitry-sur-Seine ;
- Périmètre de protection des monuments historiques liées à l'hôpital Charles Foix à Ivry-sur-Seine, et à l'ancienne usine gazière cokerie Paris-Sud à Alfortville ;
- Servitudes d'Utilité Publique autour des canalisations de produits chimiques : transport de gaz et d'hydrocarbures ;
- Servitudes aéronautiques de dégagement relatives aux aéroports d'Orly et du Bourget ;
- Servitude de halage, en lien avec la présence de la Seine ;
- Servitudes relatives au chemin de fer concernant l'ensemble de la zone ferroviaire, au bénéfice de SNCF Réseau ;
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques concernant les établissements Arrighi-Chevilly et Chevilly Villeneuve, Arrighi-Colonie, Arrighi-Pompadour, Arrighi-Saint-Maur ;
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication en lien avec les sites du Fort du Kremlin et de Villejuif ANFR ;
- Servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes liées au Fort de Romainville – Boissy sous St Yon et à Orly Aéroport ;
- Servitudes relatives à la salubrité publique et à la sécurité publique en lien avec le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale et le Plan de Prévention des Risques Technologiques ;
- Servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) présentes sur le territoire communal, notamment Transfo-service.

Du classement sonore des infrastructures.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore. Des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée, en application des articles L.571-9, L.571-10 et L.572-1 du code de l'environnement.

Dans la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux 2002/06 du 3 janvier 2002 (voirie nationale et départementale), 2008/5323 du 22 décembre 2008 (voirie communale), 2002 /08 du 3 janvier 2002 (réseau ferroviaire), portant sur les axes et tronçons suivants :

Axe		Tronçon	Catégorie
Ligne Paris-Bordeaux et RER C		-	1
Voie de bus en site propre sur la RD5	Ex-RN305	-	5
RD7	Ex-RN7	-	2
RD5	Ex-RN305	-	3
A86		-	1
Bretelles d'accès et sortie A86 – côté ouest		-	5
Bretelles d'accès et sortie A86 – côté est		-	4
RD223	Ex-RD50A	(Située à Ivry-sur-Seine)	4
RD148	Ex- RD48	Av. Paul Vaillant Couturier – r. Gabriel Péri	3
		r. Gabriel Péri – quai Jules Guesdes	4
		Quai Jules Guesdes – Alfortville	3
	Ex-RD55	RD5 – Villejuif	3
	Ex-RD55A	Av. Jean Jaurès – RD5	4
RD152	Ex-RD52	Ivry – av. du Président Allende	4
		av. du Président Allende – Choisy le roi	3
RD155	Ex-RD55	Ivry – av. Jean Jaurès	3
		Av. Jean Jaurès – RN305	5
RD224	Ex-RD124	Ivry – r. Jules Ferry	4
		r. Jules Ferry – av. Paule Vaillant Couturier	3
RD274	Ex-RD124	av. Paul Vaillant Couturier – Choisy le roi	4

La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Vitry-sur-Seine est établi conformément aux article R151-9 du code de l'Urbanisme et suivants. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

Les pièces écrites

Les dispositions générales : Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du PLU
- Constructions existantes non conformes au règlement
- Adaptations mineures
- Ouvrages techniques
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Réglementation du stationnement
- Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Risques naturels et technologiques
- Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres
- Emplacements réservés
- Rappels de procédures
- Installations classées (ICPE)
- Sécurité-salubrité-nuisances
- Illustration du règlement
- Saillies au dessus du domaine public
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

Les documents graphiques

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Les annexes du règlement. Elles regroupent :

- la liste des emplacements réservés et localisations pour voirie
- la liste des commerces autorisés le long des linéaires de « commerce, artisanat, et services »
- la présentation des typologies à respecter concernant la Cité Jardin du Moulin Vert
- les informations utiles face aux Risques de mouvements de terrains : argiles, gypses, calcaire
- la liste des arbres remarquables
- la liste des alignements d'arbres
- la liste du patrimoine remarquable

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Il délimite spatialement les différentes zones, secteurs et périmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des emplacements réservés.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 17 articles :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article 7 - Emprise au sol des constructions

Article 8 - Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

3.2.2 Justification des règles

Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1. Habitation	1.1 _ logement, 1.2 _ hébergement
2. Commerce et activités de service	2.1 _ artisanat et commerce de détail, 2.2 _ restauration, 2.3 _ commerce de gros, 2.4 _ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 2.5 _ hébergement hôtelier et touristique, 2.6 _ cinéma
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	3.1 _ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, 3.2 _ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, 3.3 _ établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, 3.4 _ salles d'art et de spectacles, 3.5 _ équipements sportifs, 3.6 _ autres équipements recevant du public
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	4.1 _ industrie, 4.2 _ entrepôt, 4.3 _ bureau, 4.4 _ centre de congrès et d'exposition
5. Exploitation agricole et forestière	5.1 _ exploitation agricole, 5.2 _ exploitation forestière

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteurs du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.

Toutes zones urbaines ou à urbaniser

L'axe 4-2 du PADD du PLU 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'objectif 2 de cet axe concernant le développement de la nature en ville comporte notamment l'engagement de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine ». Dès lors, les installations à usage de serres dédiées à l'agriculture urbaine, et les abris pour animaux, sont autorisés pour permettre éventuellement l'implantation d'agriculture urbaine dans le cadre de projets urbains, ou d'initiative privée, dans plusieurs quartiers, résidentiels (zones UB, UC, UD), de projets (UP), ou d'activités économiques (UF), ou de nature (Nj), dans des conditions proportionnées et respectueuses du voisinage et définies aux articles 1,2, 7, 8 et 13 de chaque zone.

Une précision est ajoutée dans la définition du mot « Annexe » du lexique du règlement afin de préciser que les serres à usage d'agriculture urbaine ne sont pas des annexes, les serres étant déjà

définies dans le lexique. Les constructions à destination d'exploitation forestière sont interdites en quartiers résidentiels puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation des zones urbanisées ou destinées à l'être. Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine sont autorisés 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.

Sont par ailleurs interdits, les installations, aménagements et travaux suivants, en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, excepté en UF, zone d'activités économiques où elles sont appropriées. Celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur sont également interdites en zones UC et UD dans le respect de leurs vocations dominantes résidentielles,
- Les aires d'accueil des gens du voyage (néanmoins autorisées en zone UE),
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public. Toutefois en zone UF destinée aux activités diverses, seuls les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les carrières, les dépôts et décharges à l'air libre à l'exception des équipements d'intérêt collectif sont interdits.
- Les décharges, sauf en UF ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, hivernages...) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone, afin de limiter l'impact paysager de ces aménagements, sauf en zone UF où les activités diverses pourraient nécessiter des aménagements particuliers. Ils sont néanmoins soumis à des conditions dans cette zone pour répondre strictement aux besoins.

Le principe de mixité fonctionnelle caractérisant de façon plus ou moins importante les zones urbaines, permet une implantation des activités sur la majeure partie du territoire. L'axe 2 du PADD « *Une ville active, économiquement diversifiée* » est ainsi visé. Toutefois en fonction de la dominante résidentielle ou non et des caractéristiques de la zones, et des secteurs, certains types d'activité sont interdits ou soumis à conditions.

Sauf en zone UF, les constructions à destination d'entrepôt, consommatrices d'espace et peu pourvoyeuses d'emplois sont autorisées uniquement en accompagnement d'une autre destination principale et soumises à conditions.

Afin de répondre à l'objectif de pérenniser et développer l'artisanat en ville tout en évitant les nuisances pour les riverains, les constructions à usage d'activités artisanales sont interdites uniquement en zone UE, dédiée aux équipements. Dans les zones mixtes UA, UB, UCf, UP et en UF, elles sont pleinement autorisées facilitant leur implantation. En revanche, dans les zone UC (hors UCf) et UD, à dominante résidentielle, afin d'être compatibles avec les caractéristiques des ces zones, elles sont autorisées à conditions :

- ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- ne pas dépasser 100 m² et 500 m² de surface de plancher,
- être clos à l'air,
- ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Sont également soumis à conditions ou limitations les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, selon les zones, en fonction de l'environnement et des caractéristiques urbaines de celles-ci.

Préservation des linéaires commerciaux

Afin de « *développer et redynamiser le commerce local* » (PADD), la destination commerciale est également soumise à des règles différenciées selon les zones, y compris pour favoriser le renforcement et la création de polarités.

A ce titre et pour éviter la dispersion commerciale, des « linéaires de commerces, artisanat et services » ont été repérés au plan de zonage en cohérence avec le « plan d'actions pour le commerce de la ville ».

Ils concernent plusieurs secteurs de la commune, notamment les polarités commerciales du Cœur de ville (avenue de l'Abbé Roger Derry, séquences de la RD5) et de l'avenue Paul Vaillant Couturier, mais aussi des pôles de quartier (avenue du Colonel Fabien, Place Paul Forment...).

En zone UA et UB, en rez-de-chaussée de ces linéaires, les vocations sont obligatoirement du commerce, des services, de la restauration, des activités artisanales, des équipements ou des services publics, garantissant des rez-de-chaussée animés et dynamiques.

En zone UC et UD, afin d'éviter les cellules isolées et de favoriser leur regroupement, la restauration, les commerces et les activités de service sont autorisés uniquement sur ces linéaires.

De plus, seuls certains types de commerces et services sont autorisés sur ces linéaires. La liste revoyant à des codes NAF figure en annexe du règlement. Elle favorise les commerces de proximité utiles au quotidien des habitants et favorable à la dynamique urbaine.

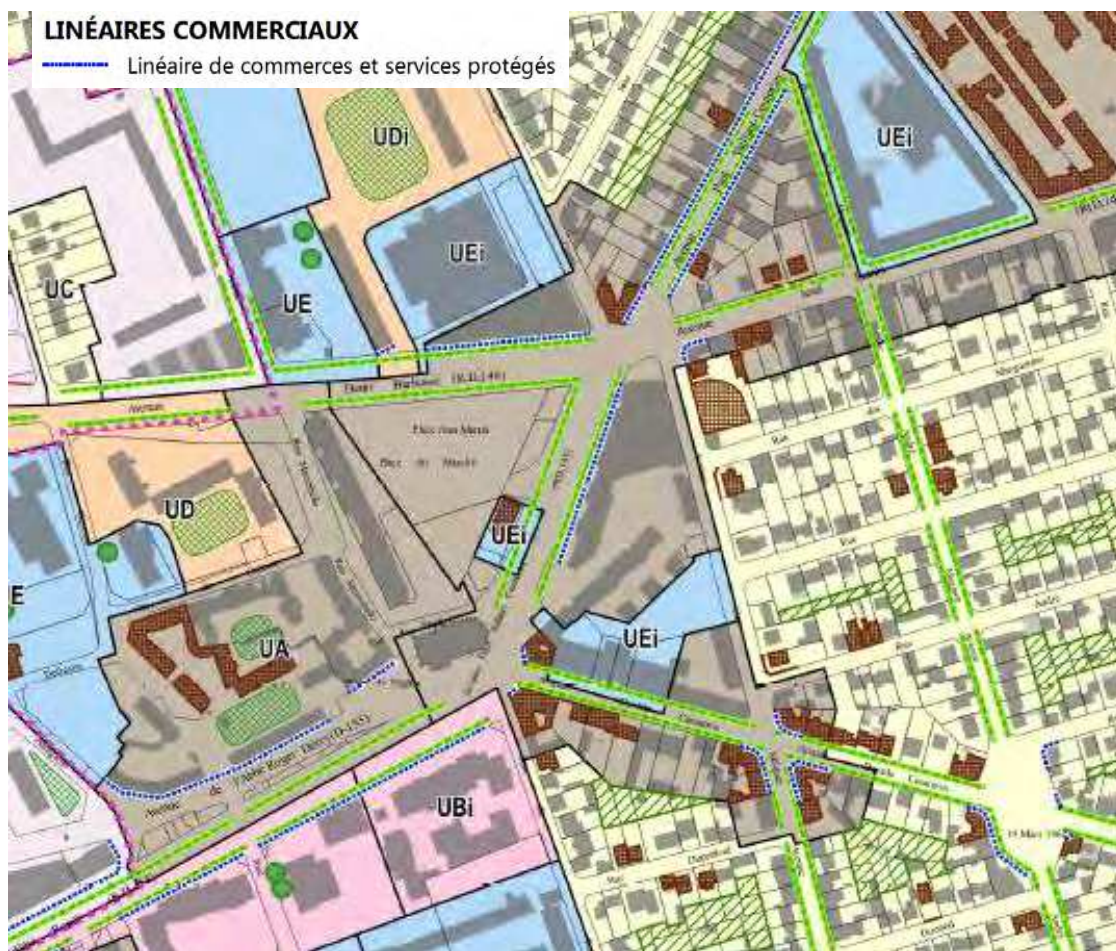
Plan d'actions pour le commerce de Vitry-sur-Seine

 Périmètre de sauvegarde



Ces « linéaires de commerce, artisanat et service » qui visent la préservation des rez-de-chaussée « actifs » et des polarités de proximité, en empêchant la transformation en logement des commerces, artisanats, bureaux ou en ciblant leur localisation, ont été actualisés vis-à-vis du PLU précédent. Ils sont étendus principalement en centre-ville ancien, en secteur Cœur de Ville et sur les pôles de quartier, par exemple de la Ferme et sur le Plateau. Les dispositions qui s'y appliquent sont plus précises.

Exemples de « linéaires de commerce, artisanat et services » obligatoires (UA, UB, UP) ou possibles (UC, UD)



Par ailleurs, afin de répondre aux besoins de la population, outre la zone UE dédiée, les différentes zones offrent la faculté de réaliser des équipements sur l'ensemble du territoire. Dans certaines zones, des dispositions réglementaires leur donnant davantage de souplesse, facilitent même leur implantation ou leur évolution in situ.

ZONE UA

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations y sont autorisées (habitat, commerces, artisanat, bureau...). Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : commerce de gros, industrie, cinéma, centre de congrès et d'exposition.

En compatibilité avec le caractère général de la zone, y compris résidentiel, les entrepôts, compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UA, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination autre autorisée sur la zone. Ils sont limités en surface à 50 % de la Surface de Plancher totale et doivent être réalisés sur la même unité foncière.

En outre, si le commerce est autorisé partout, le maintien des activités en rez-de-chaussée des constructions le long des rues commerçantes telles que la rue Paul Vaillant Couturier est garanti par les dispositions relatives aux « linéaires de commerce, artisanat et service ».

Enfin, afin de favoriser la diversification du logement et de développer une offre de logement adaptée, sur une partie du secteur UA (Blanqui) pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Les logements de moyenne ou grande taille sont ainsi favorisés.

Evolutions du PLU révisé :

L'esprit du règlement initial est repris et ajusté/précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD, notamment en concernant le respect des caractéristiques urbaines de ce secteur historique. Les dispositions réglementaires favorisent les emprises bâties côté rue, permettent des reculs partiels pour animer les façades ; n'autorisent qu'une seule implantation en limite séparative au-delà d'une bande de 20m ; réduisent les hauteurs de 22 m à 16 m ; introduisent des souplesses pour les RdC commerciaux...

ZONE UB

Cette zone présente une mixité urbaine avec une vocation résidentielle forte, tout en intégrant des espaces d'activités, notamment commerciales et tertiaires. Ils concourent également par la présence de commerces et services au rez-de-chaussée des constructions, à l'animation de la ville, notamment le long de la RD5.

Pour favoriser ce caractère mixte une grande partie des destinations sont donc admises, à l'exception de celles peu compatibles avec la dominante résidentielle : industrie et commerces de gros. Les entrepôts peu compatibles avec le caractère de la zone, doivent aussi obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination autre autorisée sur la zone. Comme en zone UA, ils sont limités en surface à 50 % de la Surface de Plancher totale et doivent être réalisés sur la même unité foncière. Alors que le commerce est autorisé sur l'ensemble de la zone, le maintien de rez-de-chaussée « actifs » en particulier le long de la RD5 est garanti par les dispositions relatives aux « linéaires de commerce, artisanat et service ».

Enfin, afin de favoriser la diversification du logement et de développer une offre de logement adapté, sur deux secteurs de la zone UB, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Les logements de moyenne ou grande taille sont ainsi favorisés.

Evolutions du PLU révisé puis modifié :

L'esprit du règlement initial est repris et ajusté/précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD, au regard des caractéristiques urbaines multiples de ce secteur.

Une des principales motivations de la révision du PLU actée en 2020 porte sur la maîtrise de l'évolution et sur les équilibres urbains de Vitry-sur-Seine à un rythme répondant aux besoins des habitants en équipements et services. Cela s'est traduit notamment en ajustant les droits à construire au regard de chaque contexte urbain ainsi qu'au regard de la pression sur les besoins en équipements. Ainsi, les abords de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Rouget de Lisle, au sud de Vitry-sur-Seine, de part et d'autre de l'avenue (RD5), se trouvent au croisement des enjeux développés dans le PADD de ville active, de ville solidaire, et de nature en ville.

Ces franges de la ZAC sont limitrophes d'un quartier à dominante pavillonnaire classé en zone UC et d'un nouveau quartier issu de la ZAC Rouget de Lisle, assurant ainsi une fonction de transition.

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 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).

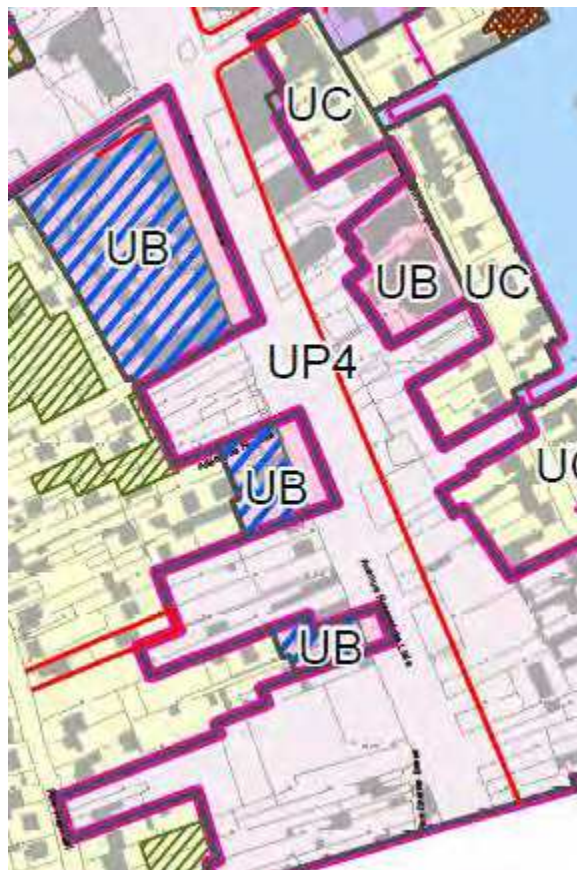
Les secteurs mutables repérés autour de la ZAC et qui sont les plus susceptibles d'être mutables à court terme au regard des enjeux énoncés ci-dessus, forment trois îlots donnant sur l'avenue Rouget de Lisle dans trois interstices de la ZAC :

- du 1 (parcelle CD514) au 9 (parcelle CD477) rue Watteau et du 61 (parcelle CD15) au 75 (parcelle CD514) de l'avenue Rouget de Lisle ;
- du 31 (parcelle CD32) au 37 (parcelle CD582) avenue Rouget de Lisle.
- le 15 (parcelle CD48) et le 17 bis (parcelle CD409) avenue Rouget de Lisle.

Par l'adoption d'un périmètre de servitude d'attente de projet couvrant ces trois îlots, au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, et valable 5 ans (de 2023 à 2028), la Ville se donne les moyens d'étudier les modalités d'urbanisation du périmètre en cohérence avec les principes d'aménagement ayant présidé à la ZAC Rouget de Lisle.

Il est rappelé que dans ce délai de 5 ans, le maire a le choix d'accorder ou de refuser une demande d'autorisation d'urbanisme. L'autorité compétente pour acquérir en cas de mise en demeure de propriétaire est la Commune conformément à l'article L. 152-2-2° du code de l'urbanisme.
Périmètres hachurés : Servitude d'attente « Watteau-Rouget de Lisle »

Périmètres hachurés : Servitude d'attente « Watteau-Rouget de Lisle »



ZONE UC

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (logement) sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des quartiers (équipements collectifs). Les constructions interdites sont donc celles ne correspondant pas à la vocation souhaitée et susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, et centre de congrès et d'exposition.

Dans le même objectif certaines destinations sont soumises à conditions :

- Les nouvelles constructions à destination de restauration, commerces et activités de service doivent être implantées sur un « linéaires de commerces, artisanat et services » ou être dédiées à une profession libérale. Les petits pôles commerciaux de proximité repérés concourent à l'animation des quartiers et au confort des habitants. Les constructions existantes peuvent évoluer dans la limite de la surface de plancher existante ;
- Les bureaux ne sont possibles que s'ils ne constituent pas une vocation exclusive,
- Les entrepôts, seulement en accompagnement d'une autre vocation et limités en surfaces,
- hors du secteurs UCf, les activités artisanales doivent respecter les conditions cumulatives précitées.

L'interdiction des nouvelles activités commerciales est justifiée par :

- l'ambition de conforter les pôles commerciaux en place plutôt que de favoriser l'éparpillement des commerces au sein des zones urbaines ;
- la configuration urbaine des secteurs pavillonnaires concernés au sein de la ville.

Cependant, les constructions existantes de cette nature sont traitées distinctement pour leur permettre de poursuivre leur activité.

De plus, la révision du PLU introduit un nouveau sous-secteur UCf, où les activités artisanales sont autorisées et même favorisées par de multiples règles. Ainsi la présence d'activités, intégrés dans ce tissu principalement résidentiel, est maintenue et encouragée. Elles doivent néanmoins s'inscrire dans des gabarits compatibles avec leur voisinage et limiter les nuisances incompatibles avec la vocation dominante et l'importance du caractère paysager de la zone.

Afin de favoriser la diversification du logement et de développer une offre de logement adaptée sur l'ensemble de la zone, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Les logements de moyenne ou grande taille sont ainsi favorisés.

Evolutions du PLU révisé :

L'esprit du règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD. Outre l'évitement des hébergements hôtelier et touristique, des commerces de gros, des centres de congrès et d'exposition, la principale évolution porte sur l'interdiction des nouvelles constructions à de commerce de détail, de restauration et de service, et sur la création d'un sous-secteur UCf pour les cœurs d'îlots intégrant des activités. En terme de gabarit et d'implantation, les règles sont affinées pour correspondre à la dominante pavillonnaire et favoriser le caractère paysager et aéré de la zone.

ZONE UD

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (habitation) sont autorisées ainsi que les équipements collectifs qui pourraient se révéler nécessaires au fonctionnement des quartiers.

Les constructions interdites sont donc celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et sont susceptibles de nuire aux caractéristiques ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de gros, industrie, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux n'étant pas considérés comme incompatibles avec la fonction résidentielle et permettant des fonctions connexes (associations, professions libérales, emploi local...), ils sont autorisés à condition de ne pas constituer une vocation exclusive.

Dans le même esprit de respect du caractère à dominante résidentielle, d'autres constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UD, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction dont la destination est autorisée. Ils sont limités en surface (10 % de la Surface de Plancher totale) et doivent être réalisés sur la même unité foncière ;
- Les constructions à destination d'artisanat limitées à 500 m² de surface de plancher, ne devant porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité, et devant être clos, afin d'être compatibles avec la vocation de logement largement présente dans la zone ;
- Des constructions à destination de restauration, commerces et activités de service qui doivent être réalisées sur un « linéaires de commerces, artisanat et services ». L'évolution ou le renouvellement des cellules existantes doivent se faire dans la limite de la surface de plancher existante avant travaux. Ces dispositions se justifient afin de maintenir un regroupement des commerces dans les polarités, favorable au dynamisme et à la pérennité des cellules, tout en permettant la présence de services et de commerces de proximité utiles aux quartiers.

Evolutions du PLU révisé :

Au regard du nouveau PADD, qui identifie la zone UD comme une zone essentiellement résidentielle devant être apaisée, les fonctions urbaines possibles sont limitées par la présente révision du PLU. L'objectif est de rendre compatible les occupations et utilisations du sol avec la présence significative d'habitat et le caractère de la zone.

Les secteurs de grands-ensembles devant connaître une diversification et intégrer une forte mixité urbaine sont visés par la zone UP5 correspondant au projet Cœur de Ville.

L'organisation et le fonctionnement urbains de la présente zone UD sont eux à préserver au titre de l'identité des quartiers.

ZONE UE

De façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la vocation dominante d'équipement d'intérêt collectif, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au

fonctionnement urbain de la zone : artisanat, commerce de détail, commerce de gros, cinéma, industrie, centre de congrès et d'exposition.

Les deux seules exceptions à ce principe sont d'une part le caractère mixte du bâtiment de la patinoire et du marché du 8 mai 1945 dans lequel des commerces imbriqués et, d'autre part, le futur bâtiment de la gare de Vitry-centre. A côté du marché, ces commerces existaient avant la révision du PLU de 2020 et ne dénaturent pas ces équipements publics ni le fonctionnement urbain du quartier. Dans la future gare, les deux commerces répondront aux besoins des usagers et figuraient dans le permis initial.

Certaines constructions sont autorisées pour accompagner la vocation principale de la zone et sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des constructions à usage d'habitat et d'hébergement, qui généralisées, pourraient compromettre la pérennité des équipements d'intérêt collectif sur le territoire communal. Elles ne sont donc autorisées qu'à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ou de permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction et installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur le même terrain ;
- Des aires d'accueil des gens du voyage ;
- De la restauration et des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle s'ils répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif et dans la limite de 400 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail qui figurent sur un linéaire de commerces et services inscrit au plan de zonage ou pour les besoins du réseau de transport public du métro du Grand Paris.
- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UE, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et doivent s'implanter sur la même unité foncière, sans dépasser 20 % de la surface de plancher totale.

Evolutions du PLU révisé :

La création de cette zone UE, à vocation exclusive d'équipements d'intérêt collectif (sauf deux cas particuliers exceptionnels), permet de préserver et de développer cette fonction sur la ville. Elle répond ainsi en premier à l'orientation forte du PADD de « *Faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous* ».

ZONE UF

La zone UF est spécifiquement destinée à accueillir des activités économiques de tout ordre : industrie, artisanat, bureaux, commerces... Elle comprend toutefois un sous-secteur UFc, permettant de distinguer les seuls espaces où l'implantation de commerces de détail est possible.

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, de maintenir, voire de favoriser le développement des activités en place, tout en permettant leur renouvellement, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées, ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier.

De fait, de nombreuses destinations sont autorisées sans condition : bureaux, industrie, entrepôt, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif en particulier. Toutefois, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, l'hébergement, l'hébergement hôtelier, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition, susceptibles d'être incompatibles avec les activités souhaitées, sont interdits.

Certaines constructions, pouvant ponctuellement servir au fonctionnement de la zone, sont elles autorisées sous conditions. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement être nécessaires aux activités autorisées et être compatibles avec la vocation générale,
- des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles relevant du statut SEVESO. Elles doivent être rendues compatibles avec les milieux environnants et avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,
- des constructions à destination de logement, possibles si elles sont indispensables au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations (présence permanente de personnes).

Evolutions du PLU révisé :

Au regard de l'axe 2 du PADD « *une ville active, économiquement diversifiée* », la règle est renforcée et précisée pour maintenir et développer les activités économiques sur les différents secteurs de la zone, tout en prenant en compte les risques technologiques et d'inondation.

Les vocations autorisées et en particulier la nouvelle distinction d'un sous-secteur UCf, doivent permettre de garantir des activités économiques diversifiées et notamment des activités productives et industrielles, plutôt que commerciales, répondant aux objectifs du PADD, y compris d'offrir des emplois adaptés aux vitriots.

ZONE UP

De façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone porteuse de renouvellement, de dynamique et d'intensification urbaine, la plupart des destinations y sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, y compris d'accueil de nouveaux logements, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : commerce de gros et industrie, en particulier.

Certaines constructions autorisées sont aussi soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UP, à l'exception de la zone UP3 (ZAC RN7-Plateau Moulin Vert), doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 50 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière (hors UP3) ;
- Les ICPE soumises à enregistrement ou à déclaration qui doivent être liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère.

Afin de renforcer la polarité du cœur de ville, des rez-de-chaussée animés sont obligatoire en UP5 où des « linéaires de commerces, artisanat et services » sont repérés. Au premier niveau des constructions, seules les vocations de commerces et services autorisées sont limitées à celles mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement; ainsi que les activités de restauration, activités artisanales ; équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau.

Au regard de la vocation spécifique du site Chérioux, en UP1, les constructions à destination d'habitat sont limitées à l'hébergement des personnes dont la présence est utile sur le site pour son entretien, son gardiennage, ou la sécurité et la gestion de bâtiments.

Evolutions du PLU révisé :

Cette zone répond aux objectifs du PADD de « *prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement* » et d'assurer un renouvellement de qualité du Cœur de Ville, par la la création de nouveaux quartiers mixtes, d'où la grande liberté de vocations accordée dans cette zone.

Seul le secteur UP1, correspondant à la ZAC départementale Chérioux et à l'émergence d'un « pôle emploi-formation-recherche » revêt des vocations précises et interdit l'implantation de logement.

De plus, certaines vocations ou localisations préférentielles sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONE N

De façon générale, au regard du caractère paysager et environnemental de cette zone naturelle, toutes les constructions y sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées. Dans tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et ne doivent pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions, sont celles qui correspondent aux fonctions éducatives et culturelles liées à la découverte de la nature, aux activités agricoles, horticoles et aux pépinières, ainsi qu'aux activités liées à l'entretien et l'aménagement des parcs et jardins ou sont compatibles avec celles-ci :

- L'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas faire l'objet de changement de destination et dans le volume existant,
- Les extensions limitées des constructions existantes, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par terrain,
 - sans créer de nouveau logement.

Pour limiter l'impact paysager de ces aménagements, sont également soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- être nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
- ou être nécessaires au confortement du sou-sol pour l'accueil du public, en zone sous-minée ;

- ou être nécessaires à des aménagements paysagers et à la mise en valeur d'un site, y compris les travaux et aménagements liés à la déconstruction des anciens dépôts pétroliers en faveur de l'aménagement d'un parc public;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques.

Des destinations et aménagements autorisés sous conditions ont été différenciés en fonctions des différents secteurs et de leurs usages spécifiques :

En secteur Nb, le plus strict au regard de ces fonctions de réservoir de biodiversité et d'absence d'accueil du public, seuls sont possibles les abris pour les animaux (outre les vocations précédentes).

En secteur Nj, réservé aux jardins familiaux, seules les constructions liées à cette fonction dans la limite de 5 m² par lot, ou celles liées à l'accueil du public bénéficiant d'activités pédagogiques autour de la nature ou de l'agriculture urbaine, et dans les conditions limitées indiquées aux articles 7 (emprise au sol) et 8 (hauteur) décrites ci-après, ou celles liées à l'abri des animaux sont possibles.

En secteur Ns, correspondant à la Seine, les constructions et installations liées au transport fluvial, à la navigation, ou nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ou aux ouvrages d'infrastructure fluviale et à leur entretien et aménagement sont possibles. Il s'agit d'autoriser la réalisation d'aménagements en bords de Seine dès lors qu'ils sont de nature à valoriser le paysage, répondre à des besoins liés à la navigation sur la Seine, à la pratique de loisirs, ou nécessaire à l'exploitation d'un service public.

Hors de ces trois sous-secteurs sont possibles les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil du public et aux loisirs de plein air, ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la gestion de l'eau ou à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ou liés au stationnement, ou nécessaire au gardiennage et à la gestion des parcs publics ou nécessaires au réseau de transport public du métro du Grand Paris.

En secteur Ni, correspondant aux parties équipées et cultivées du Parc des Lilas (hors jardins familiaux), les abris pour animaux et les constructions liées à l'exploitation horticole, maraîchère ou à une pépinière sont également possibles.

Evolutions du PLU révisé :

Au regard des enjeux de préservation et de renforcement de la trame verte, les vocations possibles ont été précisées et ajustées par sous-secteurs, afin de limiter les possibilités au strict nécessaire pour le bon fonctionnement de chaque espace.

Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Au regard de la demande sociale croissante et afin de favoriser la mixité sociale dans l'habitat et de maintenir le taux de 40% de logements sociaux à l'échelle de la commune, une disposition pour la diversité de l'habitat est introduite en zone UA, UB, UC et UP5. Cet objectif, réaffirmé clairement dans l'axe 3 du PADD d'une « *ville solidaire et accueillante* » « *permettant à chacun d'habiter à Vitry selon ses besoins* » est en cohérence avec les orientations suivantes :

- *Maintenir une mixité sociale sur l'ensemble du parc de résidences principales, accessibles et adaptés aux ressources des ménages*
- *Viser une répartition équilibrée de logements diversifiés et accessibles sur l'ensemble de la ville et des quartiers*

Cet objectif de mixité sociale est repris dans le PLH pour la période 2016-2021 avec les objectifs suivants :

- *maintenir un taux de logements locatifs sociaux d'environ 40% (produire 265 logements sociaux sur les 750 programmés par an)*
- *Faciliter un rééquilibrage territorial en portant une attention particulière à la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires tout en gardant à l'esprit les besoins des habitants*

Ainsi au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones UA, UB et UC, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat (hors prêts locatifs intermédiaires (PLI) et logements locatifs intermédiaires (LLI) pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² de logements.

En secteur UP, cet objectif est en partie porté par les orientations d'aménagement et de programmation et relayé par les dossiers de ZAC et fiches de lots des ZAC. De plus, pour certains secteurs stratégiques de la zone UP5 (parcelle de la Poste avenue de l'Abbé Roger Derry et îlot à recomposer rue Germain Desfrenes), la même règle qu'en zones UA, UB, UC s'applique sans seuil minimal de taille d'opération.



 Secteur de mixité sociale

Cette mesure s'applique donc dans la majorité des zones pouvant accueillir des opérations de logements, à l'exception de la zone UD, qui compte déjà une part importante de logements sociaux. En zone UP, outre l'application partielle de cette mesure et les orientations d'aménagement et de programmation, des dispositifs hors PLU assurent la diversification et la mixité de logement.

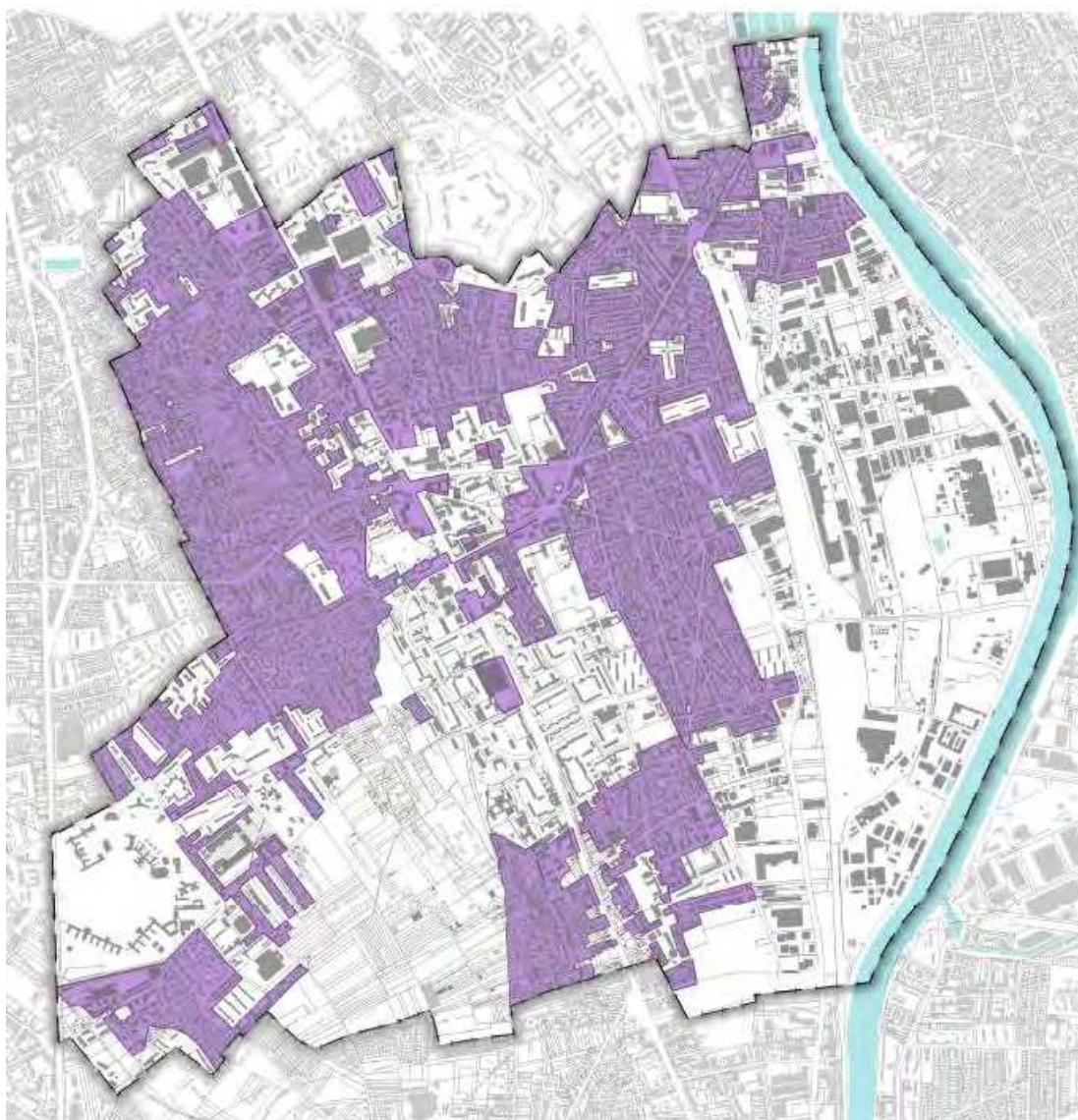
Ce ciblage a été retenu pour maintenir une bonne répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire et favoriser leur réalisation dans le diffus.

En deçà d'une douzaine de logements sociaux, la gestion est difficile pour les bailleurs sociaux. Il a donc été retenu en UA, UB, et UC, un seuil d'opération à 2 000 m² de surface de plancher pour imposer cette obligation (environ 30 logements).

Evolutions du PLU révisé :

Cette règle a fait l'objet d'adaptation en termes de formulation et d'ajustements des périmètres au regards de l'évolution du zonage et des objectifs de la ville, mais s'inscrit dans la continuité du PLU précédent pour maintenir l'exigence de mixité sociale.

Les secteurs d'opérations d'habitat mixte



 secteurs d'opérations d'habitat mixte

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application pour toutes zones

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des règlements de voirie communal et départemental, et sans impact négatif sur la composition architecturale et le paysage de la façade :

- les éléments de modénature *, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Le nouveau champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, en réponse à l'orientation du PADD : « *Développer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve, en facilitant les opérations d'amélioration du confort thermique* ». Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Les emprises publiques prises en compte pour appliquer l'article 4 varient en fonction des zones pour s'adapter aux tissus urbains de chacune d'entre elles et faciliter l'émergence des typo-morphologies souhaitées en conséquence.

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse,
 - avoir une largeur minimale de 5 m en UC, UE, portée à 6 m en UP2 et à 8 m en UA, UB, UD, UF, UP1-3-4-5.

Les autres voies privées ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Règles pour toutes zones

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes (règle alternative) si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser). Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

En zone inondable, ces souplesses permettent également de créer un niveau habitable refuge, en faveur d'une ville résiliente.

Ainsi, 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.

Pour des raisons techniques et afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain, les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Plus largement, afin de faciliter leurs évolutions in-situ et le développement d'une offre supplémentaire, les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas non plus, aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Ces dispositions n'existent pas en zones UE et en UP, déjà peu réglementées ou intégrant des règles souples. En UD, les constructions et installations relevant de ces vocations ne sont pas totalement exemptées, mais disposent de souplesses (à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m sauf contraintes techniques, architecturales, fonctionnelles ou liées à leur intégration paysagère justifiées).

Dans les zones où l'alignement est possible (UA, UB, UE, UF, UP), les éléments de modénature et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de haut pour garantir des espaces publics agréables et confortables notamment pour le cheminement des modes actifs.

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard des formes urbaines, du paysage, des ambiances en place.

Règles principales par zone

ZONE UA

Afin de garantir la cohérence avec le tissu urbain en place et de conforter le principe de fronts urbains continus le long des voies, l'alignement est obligatoire.

Cette continuité du front bâti n'exclut pas, pour rompre avec une certaine monotonie, des décrochés ou des reculs partiels des constructions. Pour favoriser une diversité/qualité architecturale et animer les façades, ceux-ci sont obligatoires pour les constructions de plus de 20 m de long. Cette disposition n'empêche pas de préserver la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Pour limiter l'impact visuel du dernier niveau depuis l'espace public, faciliter l'ensoleillement des constructions et garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 1,5 m.

Pour faciliter la circulation notamment des transports en commun et renforcer la visibilité et la sécurité aux carrefours, les constructions doivent s'implanter dans un pan coupé minimum de 5 m à l'angle de deux voies. Tout en confortant le front bâti, cette disposition permet un rapport équilibré entre l'espace public et le bâti.

Evolutions du PLU révisé : Le principe d'alignement et de constitution de fronts bâtis est renforcé pour garantir le maintien du tissu historique, tout en s'adaptant aux besoins actuels (pan coupé), et en permettant une diversité architecturale et une animation des rez-de-chaussée.

ZONE UB

La zone UB étant structurée autour de voies aux caractéristiques et aux largeurs très variables, la règle d'urbanisme est conçue pour adapter l'implantation des projets à leur environnement urbain. Tout en recherchant la création de façades urbaines structurantes sur les axes, ouvertures et respirations sont favorisées, pour éviter l'effet d'oppression et faciliter l'ensoleillement. En complément de la règle générale consistant à implanter les constructions à l'alignement ou en recul minimum de 4m, l'adaptation à la typologie des voies de desserte est donc garantie par la disposition suivante : un recul minimum de 3 m, le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 m de large.

Pour garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie et accroître l'impression d'ouverture, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 1,5 m, porté à 2,5 m le long de l'axe de la RD5 fréquenté et bruyant.

De même qu'en zone UA, afin d'éviter la monotonie, l'effet de linéarité, et de favoriser la diversité architecturale, des décrochés ou des reculs partiels des constructions sont possibles, et obligatoires pour les constructions de plus de 20 m de long sauf en cas de linéaire commercial à rez-de-chaussée inscrit au plan de zonage.

Evolutions du PLU révisé : Les règles sont ajustées et parfois assouplies pour permettre une certaine diversité dans une zone mutable, aux caractéristiques variables. Elles sont aussi adaptées et ajustées au regard de la hiérarchie du réseau viaire existant.

ZONE UC

Afin de « respecter l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées », de « mettre en valeurs les qualités paysagères » et de « préserver les jardins privés et les cœurs d'îlots », les dispositions des différents articles en zone UC doivent concourir à organiser des quartiers aérés.

A cet effet, la première spécificité de cette zone résidentielle à la trame parcellaire plus ou moins variée, est de prévoir une bande constructible de 20 m de profondeur depuis l'alignement avec une emprise publique, et à l'intérieur de laquelle les constructions doivent obligatoirement s'inscrire. Il s'agit ainsi de garantir la préservation des cœurs d'îlot et la végétalisation des terrains sur l'ensemble de la zone, avec un rapport équilibré entre espaces bâtis et espaces libres.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur UCf restreint, afin de permettre le maintien et le développement d'activités en cœur d'îlot.

En zone UCp, la « limite maximale d'implantation » se substitue à cette disposition afin de s'adapter à l'implantation des constructions existantes ponctuellement très en recul, et leur permettre dans une certaine mesure d'évoluer et de s'étendre.

La préservation des valeurs et du cadre paysager de ces quartiers à dominante pavillonnaire et au caractère vert, est également garanti, en l'absence de fronts bâtis préexistant, par un recul minimum de 5 m des constructions. Celui-ci permet de créer des marges de recul accueillant des espaces de jardins et des traitements paysagers



arborés et végétalisés, propice au maintien et au renforcement d'une ambiance verdoyante perceptible depuis l'espace public. Ce recul offre également des possibilités de stationnement des véhicules hors du volume bâti et hors de l'espace public.

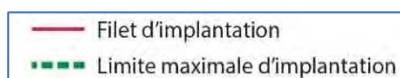
Pour préserver les caractéristiques urbaines et le caractère patrimonial de la Cité Jardin du Moulin Vert, en UGc, les constructions doivent s'implanter en respectant des dispositions graphiques inscrites dans le règlement (filet d'implantation et limite maximale d'implantation) :

Ces prescriptions répondent aux orientations du PADD visant à « *préserver et valoriser les patrimoines bâtis d'intérêt local et témoins de l'histoire de la ville* » dont la forme urbaine et certains éléments caractéristiques de cet ensemble d'habitation.

Par rapport au PLU précédent, l'ajustement de cet article permet des dispositions plus précises en fonction des formes urbaines en place. La cohérence globale et l'harmonie générale du plan d'origine sont ainsi maintenus.

Par ailleurs, pour garantir des terrasses et balcons qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 1,5 m.

Evolutions du PLU révisé : En zone UC, les règles sont ajustées et développement urbain dominant pavillonnaire renforcées afin de permettre un harmonieux et maîtrisé des quartiers à garantissant



règles sont ajustées et développement urbain dominant pavillonnaire

- Le maintien du cadre paysager, y compris depuis l'espace public,
- La préservation du cadre naturel en cœur d'îlot, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques.

ZONE UD

La particularité de cette zone est fondée sur la diversité des ensembles qui la composent. Si les ensembles sont homogènes par secteur, ils peuvent prendre des formes contrastées les uns par rapports aux autres. Toutefois, les constructions de gabarits importants sont globalement implantés de manière dispersée au milieu de leurs parcelles. Ainsi un recul minimum de 5 m est obligatoire. Il permet de s'inscrire dans la continuité des caractéristiques existantes et d'aménager des marges de recul relativement généreuses, arborées et végétalisées, participant au cadre paysager des quartiers résidentiels. Cette disposition est toutefois suffisamment souple pour s'adapter aux différentes configurations et compositions existantes de ce tissu, allant dans le sens de la cohérence urbaine. Dans ces conditions, il est explicitement indiqué que le recul minimum de 5 m n'est pas obligatoire pour la seule exception des constructions à destination de commerces de détail situées aux adresses figurant sur un linéaire de commerces et services repéré au plan de zonage.

Ces secteurs pouvant accueillir une densification mesurée, cette règle d'implantation, accorde une certaine liberté aux futurs concepteurs afin d'établir des projets qui s'adaptent à l'évolution du bâti, respectent les plans masses des ensembles en place et permet une réorganisation vis-à-vis des espaces publics et collectifs.

Par ailleurs, afin de limiter l'effet de monotonie et de rompre avec l'effet de linéarité voire de « murs » qui caractérisent certaines barres de ces ensembles, deux dispositions sont introduites :

- des longueurs totales de façades de bâtiments limitées à 50 m,
- des décrochés obligatoires sur au moins 20 % du linéaire de façade des constructions de plus de 30 m.

Ces dispositions doivent permettre d'apporter du rythme et de la diversité dans le paysage et la composition urbaine, tout en correspondant aux typologies de bâtis actuelles.

Evolutions du PLU révisé : Alors que l'alignement était possible auparavant, les règles sont précisées et ajustées dans cette zone en cohérence avec l'identité et les formes urbaines des secteurs concernés. Elles permettent également des évolutions des ensembles existants attentives au paysage et à la composition urbaine correspondant aux attentes actuelles en terme de cadre de vie.

ZONE UE

Afin de garantir une souplesse d'implantation des constructions au regard de la diversité des équipements que peut accueillir la zone et de leurs besoins, la règle d'implantation est peu contraignante sur l'ensemble de la zone UE : à l'alignement ou en recul minimum de 5 m. Elle permet toutefois de composer des marges de recul généreuses pour la qualité du cadre de vie.

Evolutions du PLU révisé : L'intégration de cette nouvelle disposition correspond à la volonté de permettre la plus grande évolution possible des équipements, afin d'anticiper et de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Elle s'inscrit en continuité de l'ancienne zone UN qui n'imposait aucune règle d'implantation par rapport aux emprises publiques.

ZONE UF

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux activités qui y sont implantées de pouvoir évoluer en fonction de leurs besoins de développement et de mise aux normes. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liée à la nature des activités concernées.

La règle souple, d'une implantation à l'alignement ou en recul minimum de 5 m, permet une adaptabilité vis-à-vis du caractère de la zone dans laquelle la construction s'implante : le long de l'axe de la RD5, en zone d'activités le long de la Seine, ponctuellement sur le plateau. En cas de recul, le minimum de 5 m permet la mise en place d'une marge de recul arborée et végétalisée de pleine terre permettant d'améliorer le cadre urbain et paysager.

ZONE UP

Afin de faciliter la mise en œuvre des projets au sein des opérations d'aménagements, qui font l'objet de divers encadrements hors PLU (schéma d'aménagement, plan de composition, fiches de lots...), les implantations sont peu réglementées ou bien de manière souple. Il est ainsi laissée une liberté d'adaptation en fonction des caractères des secteurs et des évolutions attendues, y compris en terme de densification. Les principes majeurs qui doivent guider les concepteurs dans leurs réflexions sur les projets sont intégrés dans les OAP. En UP4, l'OAP établit par exemple un dialogue entre le bâti et l'espace public qui doit faire l'objet de dilatations ponctuelles.

Il n'est donc pas fixé de règle à l'article 4 en UP1-2-3-4, et en UP5 la règle est peu contraignante : à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m.

Les tissus urbains intégrés au projet Cœur de ville sont relativement contrastés, l'implantation des constructions peut donc être adaptée en fonction de leur localisation. La morphologie urbaine particulière de la dalle Robespierre et sa densité peuvent notamment être prises en considération, le projet visant son futur réaménagement et sa revalorisation, en accompagnement de l'arrivée du métro du Grand Paris en centre-ville. Comme les autres règles dans ce secteur, il s'agit d'une disposition ouverte, offrant la faculté d'innover dans la composition urbaine à venir de la dalle pour trouver un équilibre entre volumes et espaces publics.

Evolutions du PLU révisé : Ces dispositions reprennent ou poursuivent celles inscrites précédemment dans les secteurs UB et UP spécifiques.

ZONE N

Dans cette zone, où le caractère naturel prime, les constructions sont obligatoirement implantées en recul minimum de 5m et doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères du site.

Alors que l'implantation à l'alignement était autorisée dans le PLU précédent, cette règle rendue plus contraignante permet de limiter l'impact visuel des constructions, répondant à l'objectif du PADD de valoriser les qualités paysagères de la ville.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 5 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front bâti.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front bâti, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Généralement, les règles varient également selon la présence ou non de baie en façade des constructions. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Champ d'application pour toutes zones

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Comme à l'article 4, le nouveau champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « *Développer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve, en facilitant les opérations d'amélioration du confort thermique* ». Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Règles pour toutes zones

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes si les modifications n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (dans le prolongement des murs existants). Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer. Elle est accentuée en zone inondable afin de permettre la réalisation d'un niveau habitable servant de refuge et permettant la mise en œuvre d'une ville résiliente.

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.

Dans un objectif de préservation des cœurs d'îlots et d'intimité, les implantations en limite de fond de terrain ne sont pas autorisées (sauf annexes, accollement à une construction existante voisine, et en zones UF et UP). Les retraits minimum à respecter vis-à-vis des retraits en limites séparatives sont de plus majorés dans la majorité des zones, dans le cadre de la révision du PLU.

Afin d'assurer des transitions entre les tissus urbains, d'atténuer les contrastes et de limiter les impacts visuels et d'ombres portés, dans les zones UA, UB, UD, et UP (hors UP3 et UP5), les retraits sont obligatoires et majorés en limite de terrains en zone UC. Ces dispositions répondent notamment à l'objet du PADD de « *gérer les transitions entre des formes urbaines contrastées* ». Appliquée en UP4, cette disposition permet, par exemple, d'assurer une harmonie entre la ZAC Rouget de Lisle (typologies collectives) et ses franges (dominante pavillonnaire), en particulier sur le secteur Rondenay/Coquelin.

Enfin dans toutes les zones, aucune ouverture ne peut être réalisée sur une façade implantée en limite séparative. Cette disposition permet à la fois de préserver l'intimité des habitants et de ne pas obérer l'avenir en cas de construction sur la parcelle voisine qui viendrait obstruer une prise de lumière (ou de vue).

De manière générale, dans les zones mixtes (UA, UB, UCf) ou concernées par un « linéaire de commerces, artisanat et services », l'implantation des commerces et autres activités est facilitée en rez-de-chaussée sur l'ensemble des limites séparatives par le biais de dispositions particulières.

Les équipements, en particulier ceux liés au Grand Paris Express, échappent aux prescriptions de cet article ou bénéficient de règles plus souples. Cette mesure se justifie par la volonté de permettre l'évolution « in situ » et la densification des équipements ainsi que par des impératifs techniques ou de fonctionnement particuliers. Une adaptation est ainsi possible face à la diversité de la nature et des besoins de ces constructions.

Dans les zones UB et UC, la longueur des pignons implantés en limite séparative est limitée à respectivement 14 m et 12 m afin de limiter l'impact visuel et d'ensoleillement sur les parcelles voisines.

Règles par zones

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA		
Implantation	En cas de retrait	Autres dispositions
Dans une bande de 20 m : de limite à limite	8 m en cas de baie portés à 10 m en limite de fond.	En UAf, implantation possible sur toutes limites séparative

Au-delà de 20 m : au maximum sur 1 limite.	3 m en l'absence de baie (prise de lumière possible), portés 5 m en limite de fond.	Accolement possible à une construction voisine limitrophe, dans la limite du gabarit existant
Les dispositions permettent la composition de fronts bâtis continus en limite d'espace public, avec des constructions qui occupent toute la largeur du terrain. Elles privilégient les constructions en premier rang tout en favorisant des seconds rangs et des cœurs d'îlots moins denses pouvant être verdoyants. Les dispositions plus souples en UFa correspondent aux morphologies faubouriennes qui offrent une forte densité sur de petites parcelles. L'accolement possible avec des constructions limitrophes existantes permettent une intégration dans le tissu en place et des transitions. Evolutions du PLU révisé : Alors que le retrait était obligatoire au-delà d'une bande de 20 m dans le règlement précédent, les nouvelles règles facilitent une certaine densification. En revanche, des retraits plus importants sont exigés au bénéfice du cadre de vie (intimité des résidents, respirations dans le tissu...)		

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UB		
Implantation	En cas de retrait	Autres dispositions
Au maximum sur 1 limite latérale	la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 m en cas de baie ou en l'absence de baie (portés à 10 m en limite de fond et en limite d'un terrain en zone UC)	Accolement possible à une construction voisine limitrophe, dans la limite du gabarit existant
Les dispositions permettent la composition de fronts bâtis discontinus, intégrant des respirations et des vues vers les cœurs d'îlots. Une aération du tissu urbain, favorable au cadre paysager est ainsi privilégiée sur des axes où le linéaire bâti pourrait être important et monotone. Relativement souple, cet article permet une adaptation du projet à la configuration du terrain d'assiette ainsi qu'à la topographie des lieux tout en conservant des vues entre les constructions, notamment depuis et vers les coteaux en frange de la RD5. L'accolement possible avec des constructions limitrophes existantes permettent une intégration dans le tissu en place ainsi que des transitions. Evolutions du PLU révisé puis modifié : 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.		

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UC		
Implantation	En cas de retrait	Autres dispositions
Au maximum sur 1 limite séparative latérale. Possible sur les 2 limites séparatives latérales pour les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 m ou moins. En UCp, au moins sur une limite séparative et en respectant les dispositions graphiques (cf retrait non constructible vis-à-vis des limites séparatives)	en limites séparatives : la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 m en cas de baie, la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum 2 m en l'absence de baie en limite de fond : la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 m	Pour les commerces / services /artisanat et en UCf (hors logement), implantation possible des constructions d'une hauteur maximum de 4m sur toute limite séparative
La règle générale de retrait sur au moins l'une des limites séparatives permet de conserver des vues vers les cœurs d'îlots verdoyants et d'améliorer la gestion des eaux pluviales. En cohérence avec le PADD, alors que le règlement précédent permettait une implantation de limite à limite, cette nouvelle règle permet de préserver l'ambiance urbaine des quartiers à dominante pavillonnaire en mettant en avant leur caractère aéré. Néanmoins, la disposition accordée aux parcelles étroites leur assure une certaine constructibilité. L'augmentation des exigences de retraits, et le retrait obligatoire ajouté en limite de fond, renforcent également l'aération des tissus et la préservation du patrimoine naturel, en particulier en cœur d'îlot. Ces dispositions plus strictes en zones résidentielles de type pavillonnaire favorisent aussi le respect de reculs généreux entre		

constructions voisines ou co-visibles permettant de préserver l'intimité des habitants.

Les dispositions renforcées et précisées en zone UCp permettent une prise en compte plus fine de la forme urbaine existante et garantissent sa préservation. Alors que certaines constructions postérieures à l'édification du lotissement et récentes sont venues perturber le paysage urbain et l'équilibre urbain de la Cité Jardin du Moulin Vert, les nouvelles dispositions d'implantation retenues et représentées graphiquement ont vocation à préserver, reconstituer ou poursuivre le tissu d'origine, en évitant la réalisation de construction dans les percées visuelles vers les cœurs d'îlot.

En UCf, les souplesses accordées aux activités privilégient le maintien et l'implantation d'artisanat, de PME/PMI et autres formes d'entreprises propices à la proximité et à l'emploi des vitriots.

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UD

Implantation	En cas de retrait	Autres dispositions
Libre en limites séparatives, mais en retrait des limites de fond.	<u>en cas de baie</u> la moitié de la hauteur augmentée de 3 m ($H/2 + 3m$), avec un minimum de 8 m portés à 10 m en limite de fond et en limite d'un terrain en zone UC <u>en l'absence de baie</u> , minimum 6 m portés à 10 m en limite de fond et en limite d'un terrain en zone UC	Longueur maximale de chacune des façades : 50 m.

Afin d'adapter les projets et les évolutions, aux diverses compositions des ensembles préexistants la règle est souple en limite séparative. Toutefois, le retrait rendu obligatoire en limite de fond permet de préserver les cœurs d'îlots et de limiter les impacts visuels et d'ensoleillement sur les tissus adjacents, d'autant plus que ces ensembles collectifs sont souvent dispersés dans un tissu à dominante pavillonnaire. Cet objectif est également tenu par la nouvelle obligation de s'implanter en retrait d'une limite séparative avec un terrain en zone UC.

Par ailleurs, les retraits minimum sont largement augmentés vis-à-vis du règlement précédent (6 m en cas de baie, 4 m en l'absence de baie). Alors que ces tissus sont caractérisés par une densité bâti et humaine importantes, ces dispositions doivent permettre une préservation voire une amélioration du cadre de vie, en garantissant l'intimité des logements par le biais de vues limitées.

Alors que ces quartiers sont caractérisés par des tours et des barres, limiter la longueur des façades évite la reproduction ou l'extension de constructions trop monotones et impactantes dans le paysage urbain. Cette disposition favorise l'implantation de nouvelles typologies bâties adaptées aux standards et aux demandes actuels.

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UE

Implantation	En cas de retrait
Libre dans une bande 25 m. Au maximum sur une limite séparative au-delà de la bande de 25 m et en retrait des limites de fond.	Minimum 4 m en cas de baie, 3 m sans baie.

Comme à l'article 4, afin de garantir une souplesse d'implantation des constructions au regard de la diversité des équipements et de leurs besoins, la règle d'implantation est souple, y compris en termes de retraits minimum.

Néanmoins, là aussi la préservation des cœurs d'îlots et une densité limitée et respectueuse de l'intimité des habitants sont recherchées par des respirations et retraits en second rang et en limite de fond.

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UF

Implantation	En cas de retrait
Libre dans une bande 30 m. Au maximum sur une limite séparative au-delà de la bande de 30 m et en retrait des limites de fond ou de zones UC.	Minimum 6 m en cas de baie, 3 m sans baie.

Cette règle relativement souple permet une adaptation des projets à la diversité des caractéristiques et besoins liée à la nature des activités concernées et de leurs situations. Néanmoins, alors que leurs implantations en limites séparatives et de fonds étaient totalement libre au PLU précédent, l'introduction de distinctions entre une première bande de 30 m et au-delà et vis-à-vis des limites de fond permet d'organiser des cœurs d'îlots moins denses et de tenir compte de la présence éventuelle de tissus limitrophes résidentiels.

Les retraits minimum inchangés correspondent à la nature et à la vocation de la zone où la préservation de

l'intimité au sein des constructions n'est pas un objectif. Ils permettent toutefois des respirations et percées visuelles.

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UP	
Implantation	En cas de retrait
En limites séparatives ou en retrait	UP1, UP2, UP4, distance minimum : 4 m. UP3 : il n'est pas fixé de règle. UP5, retrait minimum la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec minimum 8 m en cas de baie, minimum 4 m en l'absence de baie.
De même qu'à l'article 4, afin de faciliter la mise en œuvre des projets au sein des opérations d'aménagements, les dispositions de cet article sont peu contraignantes. Les projets doivent en effet accueillir une densité importante répondant aux objectifs de production de logement. Par ailleurs, l'implantation en limites séparatives est généralement régie par des documents externes au PLU comme les fiches de lots. Cet article reprend ainsi les dispositions générales du règlement précédent. En secteur UP5 (Cœur de ville), qui ne fait pas l'objet d'une ZAC et est moins encadrés par des documents externes, les retraits sont plus contraints, mais permettent néanmoins une souplesse pour la composition des projets et l'évolution des tissus existants variés.	

Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone N	
Implantation	En cas de retrait
En retrait des limites séparatives	Minimum 8 m en cas de baie, 3 m sans baie.
Au regard du caractère naturel de la zone, comme au PLU précédent, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait de toutes limites séparatives dans l'objectif de limiter l'impact visuel des constructions et de préserver les valeurs paysagères des sites.	

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'article 6 permet de fixer une distance minimale entre plusieurs constructions implantées sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains et de maintenir des espaces d'intimité, espaces libres...

Champ d'application pour toutes zones

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « Développer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve, en facilitant les opérations d'amélioration du confort thermique ». Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Règles pour toutes zones

D'une façon générale, un retrait des constructions est imposé entre deux bâtiments. L'objectif est notamment de garantir une distance suffisante pour assurer un éclaircissement et une aération des

constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants et de préserver des espaces libres où la végétation pourra se développer le cas échéant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette mesure se justifie à la fois par la nature, les besoins d'évolution et de développement des équipements, les formes bâties très diverses et par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier qui leur incombent.

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.

D'une façon générale, un retrait des constructions est imposé entre deux bâtiments. L'objectif est notamment de garantir une distance suffisante pour assurer un éclaircissement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants et de préserver des espaces libres où la végétation pourra se développer le cas échéant.

Règles par zones

Le retrait est réglementé et varie en fonction de la présence ou non de baie avec l'instauration d'une distance minimale en fonction des objectifs recherchés par zones :

Zone concernée	Distance minimum entre 2 constructions
UA	10 m en cas de baie 4 m en l'absence de baie
UB	12 m en cas de baie 5 m en l'absence de baie
UC	La hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 m en cas de baie 3 m en l'absence de baie
UD	12 m en cas de baie 8 m en l'absence de baie Les dispositions s'appliquent sur 2 façades d'un même bâtiment
UP3	6 m
N	10 m en cas de baie 4 m en l'absence de baie
D'une manière générale cet article était peu réglementé ou bien avec des distances minimum moindre. Le renforcement des dispositions va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie, recherchée dans le PADD.	

Les dispositions sont plus souples entre les constructions principales et les annexes. En effet, les annexes ont des gabarits limités induisant des « masques » limités. De plus, leurs vocations n'ont pas d'impact sur l'intimité des logements.

Il n'est pas fixé de règle pour les zones UE, UF, UP1-3-4-5, au regard de leur vocation non résidentielle et des besoins d'adaptation aux opérations d'aménagement encadrées par ailleurs.

Article 7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application pour toutes zones

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- les débords de toitures, les balcons, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, dès lors qu'ils ne reposent pas sur une structure ancrée au sol dans la limite de 80 cm de profondeur maximum ;
- des oriel : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window » ;
- les installations nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs, les piscines, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, les escaliers extérieurs et les perrons non clos dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m², les rampes d'accès de parking imperméables et les serres d'agriculture urbaine sauf les serres implantées en toiture. Par cohérence avec l'axe 4-2 du PADD, l'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 m² en zone UE d'équipements (notamment scolaires), où les besoins peuvent correspondre à des projets d'établissements sur des parcelles plutôt grandes, à 10 m² en zones résidentielles UB et UD et en zone d'activités UF et zones UP de projets, et à 5 m² en zone UC à dominante pavillonnaire où les parcelles sont généralement plus petites et plus étroites et où l'enjeu de maintien de sols perméables propices aux îlots de fraîcheur est élevé, tout en assurant un espace suffisant aux animaux. L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m² de façon à garantir un espace suffisant à cette activité tout en évitant les impacts visuels, olfactifs, sonores excessifs pour le voisinage.

Le champ d'application exclut l'épaisseur des matériaux isolants à l'isolation thermique par l'extérieur afin de donner une certaine souplesse aux projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « Développer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve, en facilitant les opérations d'amélioration du confort thermique ». Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Règles 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.

Règles par zones

Suite à la suppression de la taille minimale des parcelles et du COS par la loi ALUR, l'emprise au sol des constructions réglementée par l'article 7 est devenu l'un des outils réglementaires permettant d'encadrer la densification du tissu urbain. Cet article a donc été ajusté et affiné dans la plupart des zones pour adapter la constructibilité et la densité aux différents tissus urbains existants.

Il permet donc une adaptation aux formes urbaines en place dans l'objectif de conserver voire renforcer les qualités urbaines et environnementales observées.

Les nouveaux articles sont donc cohérentes avec les orientations du PADD en particulier :

- Respecter l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées,
- Conforter et développer la présence de la nature en ville : espaces verts privatifs, cœurs d'îlots...,
- Gérer les risques liés à l'eau et favoriser la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en facilitant l'infiltration en pleine terre.

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UA	<u>Dans une bande de 20 m</u> : maximum 80 % de cette partie de terrain, porté à 100 % pour les rez-de-chaussée à vocation autre que le logement et limité à 4 m de haut <u>Au-delà de la bande de 20 m</u> : maximum 40 % de cette partie de terrain, porté à 60 % pour les RDC à vocation autre que le logement et limité à 4 m de haut.
UAf	Maximum 80 %

Alors que le PLU précédent limitait globalement l'emprise au sol à 50% de la superficie du terrain, ces nouvelles dispositions permettent à la fois :

- D'augmenter la constructibilité en cohérence avec une zone déjà dense et constituant une centralité historique, avec une gare RER,
- D'organiser préférentiellement la densité le long des voies dans la bande de constructibilité principale, pour au contraire privilégier l'aération des tissus en second rang et la préservation des cœurs d'îlot, dans une certaine mesure,
- De faciliter le développement des activités, y compris des commerces de proximité, dans une logique d'intensification urbaine et d'animation des rez-de-chaussée.

L'emprise au sol importante, s'appliquant sur l'ensemble du terrain en zone UAf, correspond aux caractéristiques morphologiques des secteurs concernés (forte densité, activités en cœur d'îlot, peu d'espaces verts...)

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UB Sur la RD5	<u>Dans une bande de 25 m</u> : maximum 70 % de cette partie de terrain, <u>Au-delà de la bande de 25 m</u> : maximum 40 % de cette partie de terrain.
UB Hors de la RD5	Maximum 50 %
UB	Maximum 10 m ² pour les abris pour animaux Maximum 20 m ² pour les serres d'agriculture urbaine

Les dispositions qui encadrent l'implantation du bâti ont vocation à organiser une constructibilité plus dense le long des voies sur une profondeur de 25 m (bande de constructibilité principale) et une constructibilité plus faible au-delà de la bande des 25 m, en cœur d'îlot. Alors que le PLU précédent limitait l'emprise au sol à 50 et 55% sur l'ensemble du terrain, les nouvelles dispositions permettent donc à la fois :

- un équilibre entre une densité plus forte en bordure des axes et une aération des tissus en second rang,
- Une constructibilité globalement plus importante.

De plus, la différence d'emprise au sol sur la RD5 et hors de celle-ci répond à des objectifs du PADD :

- Affirmer des axes de développement structurants dont celui de la RD5,
- Respecter l'identité des quartiers. Hors de la RD5, les secteurs en UB concernent certes des entrées de villes, mais intègrent aussi des voies peu larges et impliquent des tissus plus apaisés.
- Protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine

Par ailleurs, la bande de constructibilité principale est plus profonde qu'en zone UA pour prendre en considération le recul éventuel des constructions par rapport à l'alignement et permettre une adaptation à la diversité de la morphologie du parcellaire dans la zone.

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UC	Maximum 40 % Terrain d'angle sur un linéaire de commerce/artisanat/services repéré au plan de

	zonage : maximum 70% Maximum 5 m ² pour les abris pour animaux Maximum 20 m ² pour les serres d'agriculture urbaine
UCf	Maximum 70 %
Pour préserver l'identité, les caractéristiques et les valeurs paysagères et environnementales des tissus résidentiels à dominante pavillonnaire, l'emprise au sol maximale des constructions y a été réduite (50% maximum au PLU précédent). Cette disposition va dans le sens de l'aération des cœurs d'îlot et d'une maîtrise de la densification dans des quartiers parfois déjà fortement urbanisés et sensibles (coteaux, la Ferme, Moulin Vert). Toutefois afin « <i>d'accompagner un développement économique adapté dans les quartiers</i> » et de « <i>redynamiser le commerce de proximité</i> » des dispositions spécifiques ont été intégrées pour les terrains d'angle souvent contraints par leur morphologies sur les linéaires de commerce et pour le secteur UCf visant le développement/l'implantation d'activités y compris en cœur d'îlot. Dans l'objectif du PADD de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine », les serres d'agriculture urbaine et les abris pour animaux sont autorisés dès lors que leur emprise au sol reste circonscrite et cohérente avec les autres objectifs du PADD.	

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UD Construction à vocation de logement	Densification/extension : maximum + 800 m² d'emprise au sol. Démolition/reconstruction d'un bâtiment : surface existante + 800 m ² .
UD Vocations autre que du logement	Non réglementé sauf Maximum 10 m ² pour les abris pour animaux Maximum 20 m ² pour les serres d'agriculture urbain
La nouvelle intégration de dispositions relativement contraignantes pour les constructions à destination de logement dans cette zone vise plusieurs objectifs du PADD : - <i>Préserver la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines composant la mosaïque des quartiers de Vitry, notamment les quartiers à dominante pavillonnaire, les grands ensembles,</i> - <i>Poursuivre et accompagner l'amélioration de la qualité des logements existants (réhabilitation des grands ensembles d'habitation et des copropriétés dégradées),</i> - <i>Préserver des jardins privés et des cœurs d'îlots associés aux ensembles d'habitat collectif.</i> - Protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine Ces dispositions doivent permettre d'apaiser la densification de ces secteurs majoritairement répartis dans le tissu diffus, parfois au cœur de quartiers à dominante pavillonnaire. Il s'agit notamment d'y limiter les besoins en équipements, en particulier scolaires, généralement déjà saturés. Dans le même temps, des espaces libres sont préservés facilitant le maintien d'espaces verts y compris ceux existants, et facilitant l'agriculture urbaine. Néanmoins, la constructibilité accordée doit permettre de réaliser des travaux, y compris de densifications légères, favorables au renouvellement et à l'amélioration de ces ensembles résidentiels.	

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UE	maximum 75%
UEn	maximum 20 %
UE et UEn	Maximum 10 m ² pour les abris pour animaux Maximum 20 m ² pour les serres d'agriculture urbaine
En secteur UEn, l'emprise au sol maximale est reprise de l'ancienne zone UN (espaces d'équipements peu bâtis). Cette emprise au sol très limitée garantit une dominante d'espaces libres. En revanche la règle associée à la nouvelle zone UE est très souple pour faciliter l'évolution et la densification des équipements, y compris dans l'objectif de répondre aux futurs besoins des habitants et des usagers. Dans l'objectif du PADD de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine », les serres d'agriculture urbaine et les abris pour animaux sont autorisés dès lors que leur emprise au sol reste circonscrite et cohérente avec les autres objectifs du PADD.	

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UF	maximum 80 % Maximum 10 m ² pour les abris pour animaux

	Maximum 20 m ² pour les serres d'agriculture urbaine
La règle générale souple qui existait en UF est maintenue. Elle répond au caractère et aux besoins de la zone et est cohérente avec la liberté d'organisation nécessaire sur ces terrains. Dans l'objectif du PADD de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine », les serres d'agriculture urbaine et les abris pour animaux sont autorisés dès lors que leur emprise au sol reste circonscrite et cohérente avec les autres objectifs du PADD.	

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
UP	Non règlementé sauf Maximum 10 m² pour les abris pour animaux Maximum 20 m² pour les serres d'agriculture urbaine
Comme au PLU précédent, étant donnée la diversité des formes urbaines et des projets en zone UP, l'article 7 n'y est pas réglementé. L'emprise au sol découle des autres règles, y compris des exigences d'espaces et est de plus encadrée par des documents externes au PLU comme les règlements de ZAC. Cette caractéristique permet de plus la composition de tissus urbains denses dans l'objectif « <i>d'inscrire de façon prioritaire la production de nouveaux logements dans les opérations de renouvellement ou de mutation et les opérations d'aménagement (OIN, Coeur de Ville et ZAC)</i> » (PADD). Dans l'objectif du PADD de « protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine », les serres d'agriculture urbaine et les abris pour animaux sont autorisés dès lors que leur emprise au sol reste circonscrite et cohérente avec les autres objectifs du PADD.	

Zone et sous-secteur	Emprise au sol
N hors Nb, Nj, Ns	maximum 80 m ² par terrain
Nj	maximum 1 abri de jardin de 5m² par lot maximum 50 m² pour les équipements et services publics d'intérêt collectif
Abris pour animaux, hors Nj et Ns	maximum 20 m ²
Constructions agricoles en NI	30 % du terrain pour serres agricoles 10 % du terrain pour les autres constructions à destination agricoles
Extensions des constructions existantes	maximum 20% de l'emprise bâtie existante, dans la limite de 20 m ²
Auparavant non réglementé, cet article intègre des dispositions définies de façon à répondre strictement aux besoins de la zone, de ses sous-secteurs et de leurs usages spécifiques. Ainsi l'emprise au sol est fortement limitée pour préserver avant tout le caractère naturel de la zone et les espaces verts qui la définissent.	

Article 8 - Hauteur des constructions

L'article 8 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres.

De manière générale, la hauteur maximale a été fixée à partir de différents critères : la forme urbaine et le rythme de développement souhaités par le PADD compte tenu de la vocation des zones, la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité, le paysage urbain, l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage, d'où la nécessité de limiter la hauteur pour favoriser une meilleure intégration paysagère.

Champ d'application pour toutes zones

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, sauf en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et pour gérer les risques naturels (ville résiliente). Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

Exonérer, dans une certaine mesure, les dispositifs de production d'énergies renouvelables, contribue à l'objectif du PADD de « Favoriser la production et l'utilisation d'énergies autres que fossiles dans toutes les opérations d'aménagement et de construction ».

Règles pour toutes les zones

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.

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.

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.

Règles par zone et secteurs

De façon générale, les règles de hauteur ont été adaptées au contexte urbain ou naturel des différentes zones et aux orientations du PADD notamment en

- « encadrant les volumes et gabarits constructibles et les hauteurs en fonction de la topographie, du voisinage avec le parc des Lilas et de la présence de risques naturels »
- « améliorant la cohérence du rapport entre les gabarits et hauteurs des constructions avec les largeurs des voies ou emprises publiques qui les desservent »

Zone et sous-secteur	Hauteur (en m)
UA (hors UAf)	- Maximum : 16 m - Minimum : 10 m - Dans la bande de 20 m, les hauteurs maximales sont majorées de 3 m, en cas de mitoyenneté avec un bâtiment existant d'au moins 19 m de haut, en bon état. (c'est-à-dire une construction régulièrement édifiée ne comportant pas de dommage structurel menaçant sa pérennité - charpente, fondations, murs porteurs, planchers - et qui n'est ni abandonnée, ni en ruines.)
UAf	10 m

Bien qu'ayant été diminuée de 4 m vis-à-vis de la règle précédente sur les voies principales (au regard de l'existant), les hauteurs importantes autorisées dans cette zone permettent de maintenir, voire de retrouver l'intensité urbaine nécessaire à la vie du centre-ville.

Le possible dépassement des hauteurs maximales permet d'harmoniser la hauteur avec les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain ou d'établir un rattrapage progressif avec celles-ci. Cette mesure permet de masquer des murs pignons existants et favorise une cohérence avec les tissus urbains constitués.

La hauteur maximale établie en UAf correspond aux caractéristiques du tissu faubourien de ce secteur, où les

fronts bâtis sont composés de 3 niveaux maximum.

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
UB	- Dans une bande 25 m : la hauteur totale de la construction est limitée à la distance la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé existant (H=L) dans la limite de 25 m, à l'exception de la rue des Pépinières d'une part et minorée à 12 m pour la rue Armangot. Au-dessus de 19 m, le traitement en comble ou en attique est obligatoire. - Au-delà de la bande de 25 m : la hauteur totale des constructions est limitée à 16 m. Au-dessus de 13m le traitement en comble ou en attique est obligatoire. - Rue Lagaisse ainsi qu'entre la rue Raphaël et la RD5 : en second rang, maximum 13 m, au-dessus de 10 m traitement en comble ou en attique obligatoire - La hauteur des constructions situées au-delà de la bande des 25 m ne peut pas dépasser la hauteur des constructions situées dans la bande de 25 m.

Dans cette zone qui recouvre des tissus urbains différents, les règles de hauteurs ont été modifiées afin de s'adapter aux caractéristiques et aux largeurs des voies. Aussi, au contraire de constructions hautes sur des voies étroites qui génèrent des effet de « canyon », la règle de prospect permet de limiter l'impact visuel des constructions depuis l'espace public et de favoriser l'ouverture et l'ensoleillement à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments.

L règle générale autorise encore des hauteurs importantes (jusqu'à 8 niveaux) permettant d'amplifier l'intensité urbaine sur les voies principales et en particulier sur la RD5. Le renouvellement urbain et la densification sont ainsi favorisés, tout en assurant une harmonie et des transitions notamment le long des liaisons inter-quartier.

Les dispositions particulières permettent de tenir compte de situations spécifiques et d'adapter les règles aux tissus en place.

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
UC	- 10 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, et, au-dessus de 7 m, le traitement en comble ou en attique est obligatoire, - Avenue du Moulin de Saquet (entre RD5 et rue E.Til) et à l'est de la rue Constant Coquelin : 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, et, au-dessus de 10 m, le traitement en comble ou en attique est obligatoire
UCp	- Travaux sur les constructions existantes : rester dans le gabarit initial - Constructions neuves/extensions : 3,40 m vis-à-vis du plancher du rdc existant

Afin de correspondre au tissu à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales ont globalement été diminuées. Les nouvelles dispositions (règle générale et règles adaptées à des situations spécifiques) permettent donc de mieux respecter l'identité et la diversité des quartiers. En particulier sur les coteaux et en frange du Parc des Lilas, les hauteurs réduites permettent de conserver des vues.

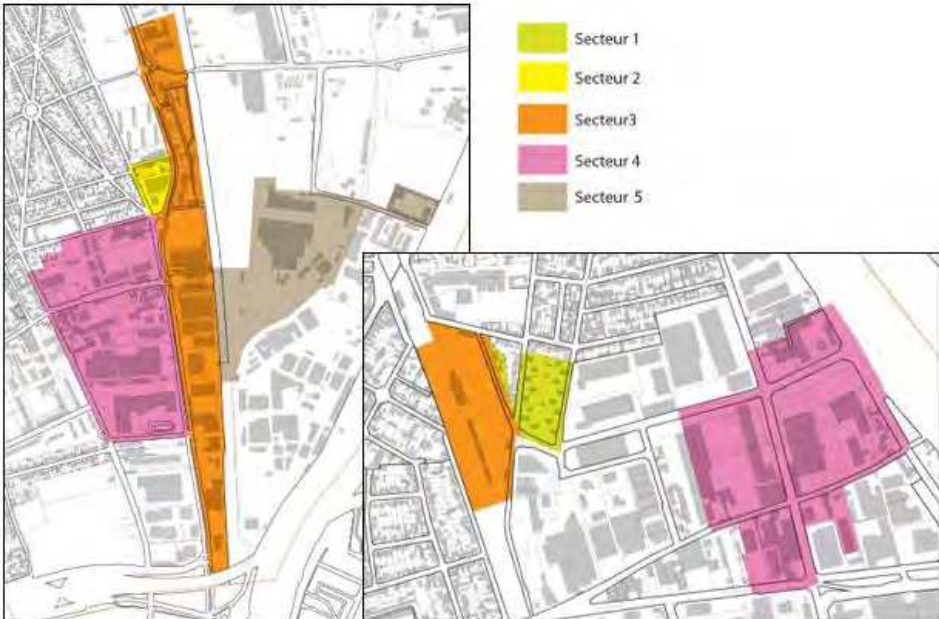
Pour la cité jardin du Moulin Vert, les dispositions sont affinées afin de valoriser le secteur patrimonial. Les nouvelles constructions et extensions seront ainsi discrètes et ne viendront pas camoufler celles originelles.

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
UD	- 16 m
Non réglementé dans le PLU précédent, il a été choisi de fixer une hauteur maximale acceptable au regard de la diversité des situations existantes dans cette zone, mais aussi des tissus mitoyens où les hauteurs sont souvent très modérées. Cette règle permet néanmoins de réaliser de nouvelles constructions, autorisant l'évolution et la densification des ensembles résidentiels collectifs.	

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
UE	- 16 m pour les constructions à destination exclusive de logement/hébergement - Non réglementé pour les autres constructions
L'absence de règle, hormis pour les constructions à destination exclusive de logement/hébergement, permet une liberté de conception pour s'adapter aux natures diverses des équipements et permettre leur évolution.	

Zone et sous-	Hauteur maximum (en m)
---------------	------------------------

secteur	
UF	- 25 m
La règle inchangée en zone UF est souple au regard des besoins des constructions qui composent les secteurs d'activités.	

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
UP1	- 21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimaud ; - la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables - 31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m qui devront être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation
UP2	Document graphique :  • Secteur 1 : 14 m, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP, les hauteurs maximales sont limitées à : ○ 10 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 m en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UC ; ○ 4 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 m en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UC. - Secteur 2 : 23 m, - Secteur 3 : 35 m ; portés à 65 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP , - Secteur 4 : 35 m, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et conditions suivantes : ↳ OAP Gare Ardoines de l'OAP : • 29 m en limite de terrain bâti en zone UC, • Rue Malleret Joinville, 23 m, • Rue Voltaire et Olympe de Gouges, 35 m ↳ OAP Seine Gare Vitry de l'OAP • Avenue Salvador Allende, 35 m et au minimum de 10 m, • peut être portée à 45 m pour les émergences ponctuelles (OAP) • îlots dédiés à l'activité (OAP), 35 m et au minimum de 6 m. - Secteur 5 : 50 m
UP3	- 25 m pouvant être porté jusqu'à 40 m pour l'émergence ponctuelle mentionnée dans l'OAP

UP4	- 31 m au Nord de la rue Voltaire - 33 m au Sud de la rue Voltaire - Respect des modulations inscrites dans l'OAP.
UP5	Document graphique :  - Secteur 1 : 28 m, portées à 34 m pour des émergences ponctuelles (OAP) - Secteur 2 : 25 m ; - Secteur 3 : 20 m Les hauteurs très variées sont adaptées en fonction des projets définis et poursuivis sur chacun des secteurs d'opération d'aménagement (par les dossiers de réalisation de ZAC notamment) et dans le PADD. Elles sont complétées par les dispositions des OAP. Certaines dispositions permettent ponctuellement d'assurer des transitions harmonieuses entre les projets denses, aux gabarits élevés, et leur franges en tenant compte des morphologies urbaines des tissus voisins.

Zone et sous-secteur	Hauteur maximum (en m)
N	10 m
Nb et Nj	4,50 m
Abri pour animaux et serres tunnels	3 m
Constructions agricoles (hors serres) en NI	5 m
Logement	- Extensions : 7 m ou la hauteur de la construction existante si elle est supérieure ; - Autres travaux : s'inscrire dans le gabarit existant
La règle du PLU précédent (maximum 10 m) a été précisée en fonction des sous-secteurs et des destinations des constructions afin de limiter au maximum l'impact des constructions dans le paysage de la zone naturelle, tout en étant adaptée à leurs usages.	



Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article 9 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les façades bâties en créant selon les situations :

- Des fronts bâtis continus harmonieux (UA),
- Des fronts bâtis discontinus avec des interruptions du bâti et percées visuelles vers les cœurs d'îlots (UB, UD),
- Des rythmes et des linéaires non monotones,
- Des rez-de-chaussée animés, aux vitrines soignées et harmonieuses.

Elles visent également à promouvoir la qualité architecturale et urbaine (volumétrie, composition, aspect), pour les constructions existantes et futures, sur l'ensemble des zones et la création de tissus aérés favorables aux cœurs d'îlots et à l'intimité des habitants. Néanmoins, elles ont le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes pour permettre une diversité.

Il s'agit notamment de répondre aux orientations suivantes du PADD :

- « préserver la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines composant la mosaïque des quartiers de Vitry »
- « préserver et valoriser les patrimoines bâtis d'intérêt local et témoins de l'histoire de la ville », en complément des dispositions spécifiques de protection du patrimoine (cf article 10)
- « assurer un renouvellement de qualité du cœur de ville »
- « mettre en valeur les qualités paysagères du territoire »

Les items réglementés, en fonction des zones sont :

- Traitement des façades : recherche d'harmonie entre les façades principales et les murs pignons, de façades ouvertes sur l'espace public pour une animation urbaine, qualité de la cinquième façade, maintien de la qualité de la façade face aux eaux de ruissellement, intégration des coffrets de volet roulant et éléments techniques (...)
- Traitement des constructions d'angle au regard de leur importance dans la composition urbaine,
- Aspect des matériaux et couleurs : recherche d'harmonie, de cohérence, de qualité et de tenue dans le temps, interdiction des matériaux bruts, (...)
- Couronnement des constructions (toiture) : volumes, type et matériaux des couvertures, édifices techniques (...) Recherche d'une simplicité, d'une harmonie d'ensemble par construction et à l'échelle du terrain, d'une intégration discrète des édifices techniques et des dispositifs de production d'énergie solaire et de retenue des eaux pluviales,
- Façades commerciales et rez de chaussée commercial : traitement des percements et vitrines adaptées aux constructions...
- Clôtures : limitation de hauteur (2 m porté à 2,50 m pour les équipements ou activités et 2,2m en secteur UP1), déclinaison du type de clôture autorisé (en particulier en UCp sur la Cité Jardin du Moulin Vert, les caractéristiques des clôtures d'origine doivent être respectées), intégration des coffrets techniques, transparence des clôtures sur l'espace public, porosité au niveau du sol en faveur de la petite faune et de l'écoulement des eaux de pluies (...),
- Interventions sur les constructions existantes et ravalement : respect des constructions existantes et qualité de mise en œuvre,
- Performances énergétiques des constructions existantes : respect des caractéristiques et choix de techniques adaptées.

En zone UCp et UP1, l'article 9 est renforcé pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales, urbaines et architecturales de la Cité Jardin du Moulin et du domaine Départemental Chérioux : se rapprocher de l'état initial des constructions en particulier dans la volumétrie (toitures et porches par exemple) et le traitement des façades (colombages, crépis, rythme des ouvertures), choix des matériaux, respect des ordonnancements, des perspectives et percées visuelles, harmonisation des nouvelles constructions avec les ensembles patrimoniaux, perméabilité des clôtures.

Au contraire en zone UE, UF et UP, les dispositions sont assouplies. Elles offrent une certaine liberté au regard :

- D'une part de la vocation des constructions et de leurs besoins fonctionnels et techniques particuliers (équipements, activités),
- D'autre part, de l'encadrement spécifique des projets urbains et architecturaux dans les secteurs d'opérations d'aménagement (cahiers des charges architecturales, urbaines et paysagères, par exemple).

Globalement, les dispositions de cet article sont renforcées, pour améliorer la qualité architecturale et urbaine des constructions existantes et futures et leur intégration dans le paysage. Elles sont détaillées concernant l'intégration des divers éléments techniques et la prise en compte des ensembles patrimoniaux.

Article 10 – Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le PLU identifie et réglemente les constructions repérées au titre de l'inventaire patrimonial annexé au présent règlement et reporté au plan de zonage en réponse aux objectifs du PADD visant à prendre en compte, préserver et valoriser les éléments de patrimoines bâtis ».

Outre l'encadrement du patrimoine bâti dispersé sur le territoire communal, l'article 10 complète aussi les dispositions réglementaires spécifiques en termes d'implantation et de gabarits des secteurs UCp et UP1 pour prendre en compte et préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de la cité jardin du Moulin vert et du Domaine Chérioux.

Principe d'identification du patrimoine bâti

Le PLU précédent identifiait 153 bâtiments ou séquences urbaines inscrits comme remarquables/patrimoniaux, et réalisés pour la majorité durant la seconde moitié du XIXème siècle et la première moitié du XXème siècle. Ces éléments étaient issus d'un premier recensement réalisé par le CAUE du Val de Marne en 2009-2010.

Les constructions repérées comme patrimoniales/remarquables le sont pour les raisons suivantes, cumulatives ou non :

- signification sociale ou historique en lien avec l'évolution de la ville ;
- représentativité (d'un courant, d'un style, ...) ou au contraire sa rareté, son caractère original ;
- qualité architecturale : équilibre des lignes et des proportions, finesse des détails de construction, richesses des matériaux, qualité de la mise en œuvre, ... ;
- rôle urbain : capacité à créer ou à renforcer un morceau de ville cohérent, effet structurant, fonction de repère urbain...

Toutefois la sélection a été revue et corrigée dans le cadre de la révision du PLU. Les critères suivants ont pu engendrer des suppressions de la liste :

- l'intégrité de la construction sélectionnée a été atteinte par des modifications ou extensions postérieures à la construction et qui l'ont dénaturée (atteinte à l'équilibre général, à la symétrie ou au jeu des volumes, aux lignes, baies, portes, balcons, terrasses, menuiseries, matériaux, modénatures...). Ces dénaturations sont irréversibles ou engendreraient des travaux disproportionnés au regard de l'équilibre général du projet pour retrouver la qualité d'origine ;
- la pérennité de la construction est mise en doute : la qualité de la composition et de l'organisation architecturale, de la structure, des matériaux et de la mise en œuvre doivent permettre d'envisager un maintien et une adaptation de la construction dans le temps.

Au contraire, les critères suivants ont pu entraîner de nouvelles sélections :

- bâtiment démonstratif d'un courant ou d'un style architectural ou artistique (histoire de l'art et de l'architecture) ;
- bâtiment localisé dans un quartier où le patrimoine ou le style de patrimoine qu'il représente est peu présent ;
- bâtiment représentant une fonction urbaine peu représentée dans la liste du patrimoine bâti vitriot ;
- la construction formant un ensemble paysager avec son jardin/parc/espace vert, ses arbres/plantations, voire sa clôture ;
- construction ayant un impact qualitatif important dans le paysage urbain du fait de sa localisation : perspective dégagée, recul, terrain d'angle, relief...

A l'issue de cette nouvelle sélection, 166 éléments sont retenus au titre du patrimoine bâti. Ils représentent des types de constructions variés : maisons bourgeoises, immeubles de rapport, ensembles de logements modernes, équipements, mais aussi patrimoine industriel et bâtiments plus ruraux mémoire du passé. La sélection permet un consensus entre préservation du patrimoine et possibilité d'évolution en particulier au regard des opérations d'aménagement. Elle intègre également des constructions plus récentes qui marquent l'architecture et l'histoire contemporaine comme le musée MACVAL.

Ce patrimoine bâti est réparti sur l'ensemble des quartiers de la ville ; mais plus particulièrement représenté dans le centre historique en zone UA.

Ce bâti à préserver pour son intérêt culturel et esthétique ainsi qu'en tant qu'élément du paysage est repéré au plan de zonage.

Le PLU a également retenu des éléments de murs ou de clôtures emblématiques, en particulier lorsqu'ils forment un ensemble avec une construction principale ou un espace paysager eux-mêmes protégés. Ceux-ci sont indiqués dans les fiches descriptives annexées au règlement.

Les fiches sont classées par typologies de bâti : antérieur à 1850/bourg/rural, faubourien, grandes demeures, HBM, moderne 1950-1960, individuels du XIX-XXe siècles (villa, maison de ville ou individuelle), immeubles de rapport des XIX-XXe siècles, séquences/ensembles urbains, industriel, équipements/infrastructures, autres.

Principes de réglementation

L'article 10, définit des prescriptions pour ces éléments de patrimoine bâti de nature à assurer leur protection.

A la différence du PLU précédent, leur démolition totale est donc interdite.

Toutefois des évolutions du bâti, y compris des démolitions partielles, sont possibles si elles ne les dénaturent pas et ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques intrinsèques définissant leur intérêt patrimonial. Au contraire, leur valorisation et leur rénovation sont incitées.

L'article 10 se compose donc ainsi :

- La démolition des bâtiments remarquables est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale.
- Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes, ou démolitions complètes uniquement pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. **Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.**
- La démolition des clôtures et murs de clôtures est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.
- la modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment original.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions existantes,
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment,
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre,
- Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.
- Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable.

2.27 INDIVIDUELS XIX-XXEME : VILLAS, MAISONS DE VILLE, PAVILLON

Adresse	Justification de l'identification	Illustrations
32 "La maison aux Lions" - 26, rue Camille Groult	Ce petit pavillon comportant un rez-de-chaussée et des combles, attire l'attention par l'emploi du matériau de façade et les décors originaux qui y ont été réalisés. Les bas reliefs en céramique, œuvre de Charles Marie Lesueur, représentent la « Suite des Lions » du palais de Darius et Artavernès à Suze.	
33 19, rue Gounod et 26 rue Arago	La villa, dite « maison René », bénéficie d'une situation particulière au milieu d'un grand parc arboré qui traverse l'îlot. C'est l'ensemble formé par la clôture, le portail et l'allée d'honneur, le parc et la maison qu'il convient de préserver.	
34 8, rue de Joigny	Maison construite par la Société Coopérative de Prévoyance et d'Habitation à Bon Marché qui possède les éléments caractéristiques des grandes villas, à échelle réduite, avec un traitement des porches, auvents et loggias de qualité.	

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Afin de ne pas peser sur le coût des constructions, il n'a pas été fixé de règles spécifiques. Les constructions doivent respecter a minima les exigences de la réglementation thermique en vigueur. Les exigences environnementales portent principalement sur le traitement des espaces libres, les espaces verts de pleine terre, les plantations, la gestion de eaux pluviales et sont inscrites aux articles 12 et 13.

Par ailleurs, les champs d'application des articles 4, 5 ;6 et 8 facilitent les systèmes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

Il n'a pas été ajouté d'exigences sur le bâti au titre du règlement du PLU car la nouvelle norme nationale de Réglementation Environnementale RE 2020 s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020, soit pratiquement en même temps que la mise en œuvre du PLU approuvé. Cette norme RE 2020 a un degré d'exigence très élevé, visant un niveau de performance de nouveaux bâtiments à énergie positive (BEPOS).

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les mesures suivantes se justifient pour une cohérence avec les orientations du PADD, notamment :

- « Préserver, développer et remettre en bon état les continuités écologiques »
- « Intégrer la nature comme élément à part entière des projets de construction ou d'aménagement par la réalisation d'espaces verts en pleine terre suffisamment dimensionnés ».
- « Préserver des jardins privés et des cœurs d'îlots associés aux ensembles d'habitat collectif ou à l'habitat individuel »
- « Protéger et intensifier le patrimoine naturel sur les espaces privés ou publics à travers des exigences de qualité »

L'ensemble des dispositions du PLU permettent la mise en œuvre d'une qualité urbaine par la recherche de qualité dans l'habitat, de proximité avec les transports en commun, les équipements et services mais aussi, et notamment avec le présent article, par la recherche d'un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Dispositions pour toutes zones

D'une façon générale, différentes mesures d'exigences de qualité et de plantation, s'appliquent :

Plantations et aménagements paysagers :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation, le traitement paysager des espaces libres doit tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti qu'il accompagne, s'adapter à la nature du terrain, privilégier les espaces verts d'un seul tenant, contiguë avec les espaces voisins, intégrer la gestion des eaux pluviales.
- Les surfaces libres doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par tranche entamée de 100 m². En UE au regard de la vocation de la zone et de l'importance des espaces libres non végétalisés (stockage, stationnement, ...) des dispositions différentes s'appliquent :
 - Le long des limites avec une zone UB, un rideau continu d'arbres de haute tige, complété par une strate de végétation plus basse formant écran visuel, doit être planté,
 - En cas de retrait par rapport à l'espace public, 1 arbre doit être planté par tranche entamée de 8 m de linéaire de façade bâtie. L'ensemble de ce linéaire de façade doit être accompagné d'une strate de végétation basse.
- Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).
- Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m³ (5m³ en UE). A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m (1,5 m en zone UC). En zone UE le volume réduit à 5m³ est justifié par la conjugaison de différents enjeux et projets de cours et d'espaces libres des équipements à venir,

notamment les cours d'écoles et de services, les espaces recevant du public, les terrains sportifs etc...Le volume plus réduit se justifie aussi par le fait que dans cette zone, les surfaces à réaliser auront moins de besoin d'aménagements de sécurité ou de protection des arbres comparés à ceux qui sont plantés sur voiries publiques.

- Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Les aires de stationnement et leurs accès : Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements (3 emplacement en zone UC) doivent être plantées à raison **d'au moins 1 arbre par tranche entamée de 50 m² (150 m² en UP1 et en UP2)** de la superficie affectée à cet usage. En zone N, cette exigence est renforcée : les aires de stationnement en surface (maximum 40 emplacements) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement pour 4 places de stationnement.

Les équipements d'intérêt collectif et de service font l'objet de souplesses ou sont exonérés d'un certain nombre de dispositions de cet article, en particulier quantitatives. Cette mesure se justifie par la volonté de permettre l'évolution « in situ » et la densification des équipements ainsi que par des impératifs techniques ou de fonctionnement particulier.

Pour toutes les zones, des souplesses sont apportées pour les constructions existantes avec la possibilité de réaliser des surélévations. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer. Elle est accentuée en zone inondable afin de permettre la réalisation de niveau habitable servant de refuge permettant la mise en œuvre d'une ville résiliente.

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.

Dispositions spécifiques pour les zones

Selon les zones, un pourcentage minimum d'espace vert et/ou d'espace vert de pleine terre est imposé en cohérence avec la nature et la vocation de la zone, ainsi qu'avec la règle d'emprise au sol.

Dès que possible, la notion de pleine terre a été privilégiée en référence aux espaces verts afin de garantir la pérennité des plantations avec le développement d'un véritable système racinaire et le maintien d'un substrat favorable à la biodiversité, ainsi que pour privilégier une infiltration optimale des eaux de pluie.

Les dispositions de cet article, en établissant un rapport entre espaces bâtis et espaces libres sur les terrains, participent largement à l'aération des cœurs d'îlots et à la prise en compte de l'identité paysagère des différents quartiers.

Lorsqu'il est écrit « dont ...% en espaces verts de pleine terre », le dernier pourcentage mentionné doit être calculé au prorata de l'unité foncière et non pas en fonction du premier pourcentage mentionné.

Zone et sous-secteur	% <u>MINIMUM</u> d'espaces verts	Explications
UA	20 % du terrain en espaces verts, dont au moins 10% en espaces verts de pleine terre	La zone UA est une zone dense où les exigences d'espaces verts sont réduits. De plus les espaces libres doivent généralement accueillir du stationnement et d'autres fonctions techniques.
UAf	10 % du terrain en espaces verts	Les exigences sont davantage réduites en zone UAf, particulièrement dense, caractérisée par des terrains de petites et moyennes tailles, et accueillant des activités.
UB	- 20 % du terrain en espaces verts de pleine terre	La zone UB aux morphologies diverses, peut accueillir des terrains de grande taille, notamment aux abords de la RD5 à

	- 40 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre.	flanc de coteaux ; les espaces verts y sont donc un enjeu important. La possibilité de compensation offerte du PLU précédent a été supprimée, et les espaces verts de pleine terre privilégiés.
UC	- 50 % du terrain en espaces verts de pleine terre - 50 % de la marge de recul en espaces verts	L'importance du caractère naturel et paysager de la zone UC, occupant des secteurs stratégiques au regard du paysage et de la gestion des risques (coteaux, la Ferme en zone inondable), impose des exigences importantes d'espaces verts. Pour son rôle d'accueil potentiel d'activités, les exigences sont réduites en zone UCf. Le traitement de la marge de recul est maintenu afin d'harmoniser le paysage urbain.
UCf	- 10 % du terrain en espaces verts de pleine terre - 50 % de la marge de recul en espaces verts	
UD	- 20 % du terrain en espaces verts de pleine terre - 60 % de la marge de recul en espaces verts	La zone UD est caractérisée par de vastes terrains, donc 20% représente une surface importante. Les espaces libres y sont primordiaux, avec des espaces verts et paysagers importants qu'il convient de maintenir et de développer en faveur du cadre de vie.
UE	- 20 % du terrain en espaces verts (sauf équipements scolaires et petite enfance)	Par la diversité de la nature des équipements, les exigences quantitatives sont relativement peu élevées mais permettent toutefois un traitement paysager. De plus, au regard des normes qui leur sont imposées, les équipements scolaires et de petite enfance ne sont pas soumis à cette disposition.
UF	- 10 % du terrain en espaces verts de pleine terre - 50 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre.	Zone où les activités nécessitent des espaces libres importants pour des fonctions diversifiées (stationnement, livraisons, stockage, aire de manipulation et travail), les exigences d'espaces verts sont peu élevées. Toutefois, le traitement de la marge de recul permet une intégration paysagère, y compris en masquant les constructions.

Zone et sous-secteur	% <u>MINIMUM</u> d'espaces verts	Explications
UP1	- 20 % du terrain en espaces verts - 70 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre. - 85% des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édifices techniques et systèmes de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées.	En UP, les exigences d'espaces verts sont établies en cohérence avec les projets et les objectifs de densité urbaine qu'il s'agit d'articuler avec la densité végétale. Elles permettent une certaine qualité environnementale et du cadre de vie. Dans ces zones denses, avec des constructions de hauteur parfois importante, le traitement de la cinquième façade (toiture) est non négligeable pour le paysage urbain et la qualité des vues depuis les logements. Les dalles de parking, les toitures et les terrasses doivent donc dès que possible faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental qualitatif. Elle complète, voir compense des normes plus faibles d'exigences d'espaces verts au sol. D'un point de vue paysager et environnemental, les principes de
UP2	- Périmètre « Seine Gare Vitry » : 20 % du terrain en espaces verts, dont au moins 13% en espace verts de pleine terre - Périmètre « Gare Ardoines » : 30 % du terrain en espaces verts, dont au moins 10% en espace verts de pleine terre - En cas de logement ou d'hébergement en rez-de-chaussée : 40 % de la marge de recul en espaces verts. - Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard, le chemin latéral (futur cour de la Gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.	
UP3	- 10 % du terrain en espaces verts de pleine terre, sauf en cas de toitures terrasses végétalisées. Les murs végétalisés entrent dans ce calcul. - 70% des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édifices techniques et systèmes de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées - 40 % de la marge de recul en espaces espaces verts de pleine terre.	

UP4	- 20 % du terrain en espaces verts - 70 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre. - 70% des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édifices techniques et systèmes de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif doivent être végétalisées. - Epaisseur minimum de terre pour les toitures terrasse végétalisées : 50 cm pour les constructions comprenant 1 ou 2 niveaux ; 30 cm pour les constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux ; 10 cm pour les constructions comprenant 6 niveaux et plus.	composition sont largement complétés par les orientations d'aménagement des OAP (trame verte).
UP5	- 10 % du terrain en espaces verts de pleine terre. Pour certains ilots, cette exigence peut être compensée par la végétalisation des toitures terrasses avec une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm. - 50 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre. - 60 % des toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées et/ou intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.	
N	Au regard du caractère à dominante végétale de la zone, il n'est pas fixé d'exigences quantitatives. L'objectif global est de maintenir voire d'améliorer la qualité des espaces verts/naturels existants.	

Au regard du PLU précédent, un renforcement des exigences en matière d'espaces verts de pleine a été recherché, favorisant l'aspect qualitatif :

- En zones UA, UB, UD l'exigence d'espaces verts de pleine terre est créée. Elle compense la diminution de globale d'exigence d'espace vert. L'objectif est de concilier souplesse d'aménagement et qualité environnementale, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et d'aide au développement arboré.
- En zones UE (ex UN) et UP, aucune exigence quantitative n'était exigée,
- En zone UC qui représente presque 30% du territoire communal, les exigences d'espaces verts sont augmentées et transformées en espaces verts de pleine terre.

Les exigences sont concentrées sur les secteurs où les enjeux en termes paysagers et environnementaux sont les plus importants et permettent le développement d'autres fonctions dans les zones à vocation particulière (activités économiques, équipements).

Par ailleurs, au PLU précédent, les marges de recul devaient simplement faire l'objet d'un traitement paysager, là aussi les exigences quantitatives sont renforcées.

Gloablement, le renforcement des exigences en surfaces éco-aménageables est un changement important permettant de favoriser la gestion des eaux pluviales, la biodiversité ordinaire au sein de la ville et de renforcer la place du végétal, tout en intégrant les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue (conservation des cœurs d'îlots verts, protection de la couverture végétale et notamment des végétaux remarquables).

Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Une disposition générale concerne toutes les zones du PLU (sauf UP intégrant des dispositions spécifiques pour les toitures) : dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

L'objectif du PADD de « *poursuivre l'ambition d'une trame verte structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité* », à la fois par les sites paysagers et naturels majeurs, les parcs, les divers espaces publics y compris de voirie, les espaces privés, a conduit le PLU à utiliser plusieurs outils réglementaires pour le mettre en œuvre. Alors que le territoire de Vitry-sur-Seine est déjà fortement urbanisé au sein de la première couronne parisienne, il s'agit d'établir un équilibre entre espaces bâtis et espaces végétalisés / naturels / environnement, y compris à grande échelle, tout comme à l'article 12.

Outre la préservation du patrimoine naturel et notamment des espaces verts, assurée par les dispositions de la zone N, celles de l'article 12 et le croisement des règles permettant de :

- préserver des espaces verts entre les constructions et l'espace public (marge de recul) dans la majorité des quartiers,

- protéger les cœurs d'îlots de manière générale (bande de constructibilité stricte, ou emprise au sol et implantation différenciés entre deux bande de constructibilité),
 - exiger des plantations et des traitements paysagers,
- des éléments sont repérés sur le plan de zonage pour tenir compte de sites particuliers de certains quartiers ou de végétaux remarquables, de cœurs d'îlots et d'espaces verts communs des ensembles résidentiels, espaces qui participent à la mise en forme de la trame verte sur le territoire.
- Ils sont associés aux dispositifs réglementaires du présent article 13 pour garantir leur préservation.

Des espaces verts à protéger en zones UB, UC, UE, UF et UP

Les principaux espaces verts publics de la commune sont classés en zone N. Toutefois, de nombreux espaces verts publics de moindre importance (dont la superficie est inférieure à 6000 m²), par exemple l'espace vert du Moulin Vert, l'espace vert rue Lakanal, et le Lycée Epin, sont repérés en complément comme des « espaces verts à protéger ». Des espaces verts privatifs particulièrement remarquables et présents dans le paysage urbain, souvent associés à du patrimoine bâti, sont également concernés par cet outil réglementaire. Au total les espaces verts à protéger représentent 10,24 ha. Une grande partie parmi eux était déjà repérés au PLU précédent, et d'autres ont été ajoutés (certains ont basculés en zone N).

Ces espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel et arboré. Toutefois, peuvent y être réalisés des installations et constructions légères et démontables (pour l'accueil du public, les circulations douces, les abris pour animaux, les réseaux et à leur entretien...) dès lorsqu'elles n'excèdent pas 5m² au sol et 2,5 m de haut, et 10 m² pour les abris pour animaux situés en zones UB, UF et UP (et 20 m² en zone UE), et 20 m² pour les serres d'agriculture urbaine. L'abattage et autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. En cas d'absolue nécessité d'abattage une compensation est exigée (La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre).

Les cœurs d'îlot en zone UC

Sont également délimités sur le plan de zonage des cœurs d'îlot végétalisés en zone UC qui doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Les cœurs d'îlots végétalisés sont constitués du regroupement de fonds de terrains aménagés en jardin à l'arrière des constructions dans la zone UC et couvrent une superficie de 20,30 ha. Ils représentent non seulement des lieux paisibles garants de la qualité de vie des habitants, mais également des « niches écologiques » nécessaires au maintien de la biodiversité dans la ville.

Les critères retenus pour identifier ces espaces sont les suivants :

- considérer uniquement les espaces situés à l'arrière des terrains,
- conserver des espaces libres au droit du bâti pour permettre des extensions des constructions,
- définir un seuil de superficie (environ 450 m²) en deçà duquel les cœurs d'îlot ne seraient pas significatif pour jouer un rôle dans la préservation des continuités et constituer un lieu ponctuel, maillon de la chaîne de continuité écologique.

Les cœurs d'îlot retenus doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre. Seules des installations démontables (y compris serre d'agriculture urbaine), sans fondation ni dalle maçonnée, et nécessaires à l'entretien du terrain, peuvent être réalisées (1 local de 5 m² ou 20 m² par serre et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m maximum par terrain).

Les espaces verts résidentiels en zones UA, UB, UD, et UP

La conception des ensembles d'habitations collectives (ou grands ensembles) a engendré des compositions urbaines où le bâti s'ordonne dans un dialogue avec des espaces libres communs, et dont une grande partie est végétalisée. Ceux-ci sont en partie repérés comme « espaces verts résidentiels ». Correspondant principalement aux espaces verts situés autour des constructions d'habitat collectif, ils sont essentiellement localisés en zone UD, mais également présents en zones UA, UB et UP et représentent au total 11,5 ha.

Ils constituent des éléments de composition urbaine offrant une aération dans un paysage souvent dense, notamment par leur ouverture sur l'espace public ainsi que des cheminements doux, et participent au renforcement de la masse végétalisée de la ville.

Ils doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié. Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition globale ou partielle dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier

(tel qu'un aménagement d'installation de serre d'agriculture urbaine). Il s'agit donc plutôt de repérer une contenance des superficies des espaces verts à préserver, approximativement localisés, que d'identifier une réelle délimitation.

Des arbres remarquables protégés dans toutes les zones (sauf UP)

87 arbres remarquables sont repérés dans les différentes zones de la ville pour leur valeur environnementale et /ou paysagère depuis l'espace public. Les dispositions réglementaires qui visent à les protéger sont les suivantes :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable.
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera un baliveau d'au moins 300/350 cm ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

La mise en place nouvelle de cet outil réglementaire répond à l'objectif du PADD de « *protéger et intensifier le patrimoine naturel sur les espaces privés ou publics* ».

L'absence de repérage d'arbre remarquable en zone UP évite de faire obstacle à la réalisation des projets urbains majeurs en cours d'études, mais cet objectif sera recherché hors PLU.

Des alignements d'arbres protégés dans toutes les zones

Une trentaine d'alignements d'arbres sont repérés sur la ville. Leur suppression est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte. Des modalités de maintien ou d'adaptation sont détaillées dans les fiches en annexe du règlement.

La mise en place nouvelle de cet outil réglementaire répond notamment à l'objectif du PADD de « *mettre en réseau les parcs et jardins publics en faisant participer l'espace public comme support par des arbres d'alignements* ».

Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

La réglementation de cet article repose sur la prise en compte des prescriptions des règlements d'assainissement territorial et départemental et sur la volonté inscrite au PADD d' « *accompagner une politique d'économie de la ressource en eau* » et de « *gérer les risques liés à l'eau, en luttant contre l'imperméabilisation des sols* ».

Les règles suivantes, qui favorisent le principe d'infiltration des eaux pluviales et limitent l'imperméabilisation des sols, ont été édictées d'une manière générale pour toutes les zones :

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain. La règle est le zéro rejet vers le réseau public.
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite pour tenir compte des contraintes de l'existant.
- Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.
- Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.
- Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté
- Les eaux claires ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

- Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public.
- Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol après travaux ou de la voie de desserte des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Une part importante du territoire communal, à l'ouest, sur les coteaux essentiellement, est concernée par des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse, d'argile et de calcaire. Il s'agit dans ces secteurs d'interdire ou d'adapter les modalités d'infiltration. Conformément au PADD, le règlement tient donc compte des risques dans les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain.

L'ensemble des mesures de cet article vise à prévenir au maximum le risque d'inondation, de mouvement de terrain, et la pollution des milieux naturels.

Elles répondent plus particulièrement aux orientations du PADD « *gérer les risques naturels (liés à l'eau, aux anciennes carrières souterraines) et technologiques en réduisant l'ampleur de leurs impacts* » et « *respecter le cycle de l'eau en limitant la pollution des rejets en amont des réseaux publics* ».

Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

La réglementation actualisée du stationnement tient compte des prescriptions et préconisations du PDUIF ainsi que du code de l'urbanisme.

L'article intègre des obligations pour les véhicules particuliers, pour les aires de livraisons mais aussi pour les vélos.

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes nouvelles destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont prévues par le code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016.

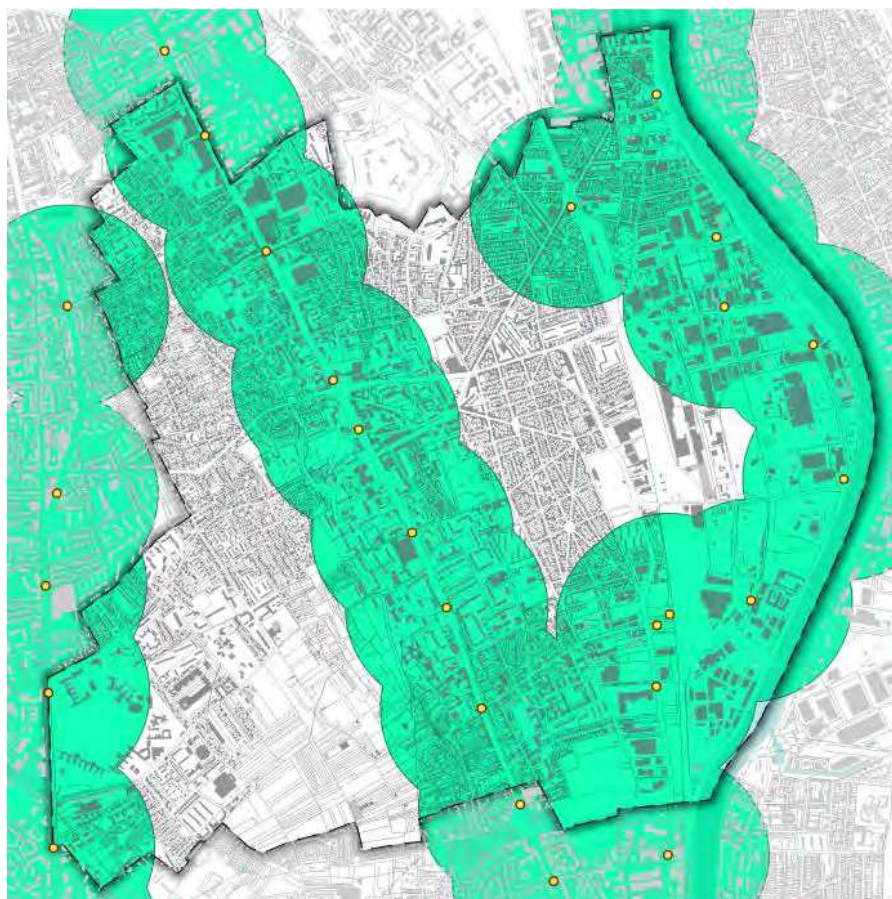
La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé en fonction des transports en commun. Le PDUIF impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 m d'une gare ou station de transport en commun performante, existante ou future. Cette distinction de secteur de « bonne desserte en transport en commun » est reprise dans le règlement et sur le document graphique spécifique sur le plan de zonage.

Il est précisé qu'en cas de limite du périmètre coupant en deux une unité foncière, il est appliqué le calcul suivant : si plus de la moitié de l'emprise bâtie projetée est coupée par la limite, alors l'ensemble du bâtiment concerné sera considéré comme situé à l'intérieur du secteur de bonne desserte en transport en commun.

Secteurs de bonne desserte en transport en commun

(cercle de rayon de 500 m à compter d'une gare ou d'un arrêt de tramway existant ou futur)



Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit également une différenciation des normes pour les logements locatifs sociaux, distinction reprise dans le PLU.

D'une façon générale, en cohérence avec la préconisation du PDUIF, il n'est pas exigé plus de 1,2 places de stationnement par logement.

Cette norme tient compte du taux de motorisation des ménages sur la commune, tout en cherchant à assurer un stationnement à la parcelle et en tenant compte des opérations d'aménagement.

Il en découle les normes de stationnement suivantes pour le logement :

	En secteur de bonne desserte	Hors secteur de bonne desserte
Toutes zones (hors UP2)	1 place par logement	1,2 place par logement
UP2	1 place / logement	
Toutes zones pour le logement social	0,5 place par logement social	

Par ailleurs, les règles intègrent désormais un plafonnement des exigences en compatibilité avec le PDUIF et les lois récentes. Pour les bureaux, un seuil plafond est fixé limitant le nombre de places de stationnement pour privilégier les déplacements en transports en commun (ou autres modes alternatifs ou actifs).

Dans l'ensemble, les dispositions sur le stationnement sont cohérentes avec les orientations du PADD visant à « ajuster l'offre de stationnement automobile/moto et vélo aux spécificités des quartiers, des usages et de l'offre de transports collectif ».

Les normes sont favorables aux activités, notamment les petites puisqu'aucune place n'est exigée jusqu'à 190 m² (ou 400 m² sur les linéaires de commerces/artisanat/service).

Par ailleurs pour « favoriser la mutualisation du stationnement afin d'optimiser les usages sur un même espace » et dans une logique d'optimisation de l'espace, la mutualisation du stationnement entre différents usages est permise pour une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou pour une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement. Dans le respect de certaines conditions, le nombre total de places à réaliser peut-être minoré de 50%.

Des souplesses sont également accordées pour les constructions existantes afin de permettre leur évolution.

De plus, des normes de stationnement relativement ambitieuses pour les vélos sont intégrées afin de « faciliter l'intermodalité » et l'usage des modes actifs de déplacement.

En outre, pour « compléter le futur pôle d'échange multimodal de la gare des Ardoines », l'OAP concernée prévoit l'implantation de parcs de stationnement publics.

Enfin, il est explicitement indiqué une **exigence de places de stationnement en cas de création de logement supplémentaire** pour les projets de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et extension de construction existante à usage d'habitation.

Un rappel sur l'obligation de respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables, en vertu du Code de la Construction et de l'Habitat, est également inclus dans cet article.

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, mais aussi de faciliter le cheminement des modes actifs (piétons/vélos).

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès (largeur minimale notamment).

La voie doit avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions. Des largeurs minimales sont imposées en fonction des zones : 3,50 m portés à 5 m en fonction de l'importance de l'opération ou pour assurer la sécurité des personnes.

Par ailleurs, la limitation du nombre d'accès et la largeur maximum des « bateaux » pour les véhicules motorisés, évitent les ruptures de niveaux dans les trottoirs et améliore donc le confort des cheminements piétons notamment pour les personnes à mobilité réduite. L'impact paysager des accès sur l'espace public est aussi réduit.

Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent (cf règlement territorial et départemental d'assainissement et règlement sanitaire du Val de Marne notamment).

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses), et de préservation des paysages urbains (enfouissement des réseaux de distribution d'énergie, des lignes électriques et de télécommunications, intégration des éléments techniques en façade ...).

Afin de faciliter le stockage et la collecte des déchets (ménagers et encombrants), ainsi que le tri sélectif, des normes et dispositions particulières sont édictées pour la création et l'implantation appropriée de locaux dédiés. La mise en place de la collecte pneumatique dans certains quartiers vitriots est accompagnée par certaines prescriptions afin de renforcer son efficacité et son usage. L'intégration de ces exigences répond à l'objectif du PADD « *d'optimiser la gestion des déchets tout en maintenant un service de qualité* ».

Le PLU rappelle que « toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion ». Cette disposition apparaît cohérente avec l'orientation du PADD visant à « *agir pour le déploiement d'un réseau très haut débit à l'horizon 2020 sur l'ensemble de la Ville* ».

3.2.3. Justification de l'insertion de dispositions particulières

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont notamment institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoient à une liste (en annexe du règlement) qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés du PLU précédent ont été en majorité reconduits, s'agissant de ceux dont les emprises n'ont pas été acquises. Les emplacements réservés ou partie d'emplacements réservés qui ont permis une acquisition par la commune ou liés à un projet ayant évolué, ont été retirés de la liste du PLU précédent.

Sur la commune, les emplacements réservés (ER) sont essentiellement dédiés aux élargissements ou continuités de voirie permettant des aménagements pour un meilleur partage de l'espace public, la création de liaisons inter quartiers, l'amélioration des parcours des piétons et cyclistes dans la ville.

Ceux-ci ont été mis à jour

- En maintenant ceux où des acquisitions et régularisations foncières sont en cours et où des plans d'alignement sont établis ,
- En maintenant ceux cohérents avec des projets d'aménagement ou de transport en cours,
- En maintenant ceux en lien avec des créations ou aménagements de cheminements pour les modes actifs (piétons/vélos). Il s'agit de pouvoir apaiser les circulations et végétaliser les sentes, en particulier celles très fréquentées ;
- En ajustant ceux au bénéfice du Conseil Départemental du Val de Marne : maintien ou suppression lorsque les travaux d'aménagement sont achevés (RD7 ou RD5 nord) ou lorsque le bénéficiaire a changé.

De nouveaux Emplacements Réservés (ER) ont été créés pour

- Structurer le maillage viaire et faciliter les circulations piétonnes et cyclables sur chaussées ou trottoirs : élargissement Rue Watteau (tronçon Lemerle Vetter / Rubens),
- Soutenir les projets de développement urbain et de support de la trame verte : élargissement rue de Choisy (tronçon 8 mai 1945 / Grétillet) et voie Falguière, création de la sente Raphaël (éco-connecteur en lien avec la RD5), prolongement de la rue Marie Curie (projet NPRU),
- La réalisation d'équipements : socio-éducatif/sportif des Cléveaux.

Au total, le PLU révisé comprend : (voir liste en annexe du règlement et fascicule détaillé 4.2 « ANNEXE AU RÈGLEMENT, Emplacements Réservés et localisations pour voirie ») :

- 2 emplacements réservés pour équipements au bénéfice de la commune,
- 103 emplacements réservés pour voirie/maillage au bénéfice de la commune, qui sont illustrés finement dans le rapport annexe au règlement,
- 8 emplacements réservés pour voirie/maillage au bénéfice du département, d'Ile de France Mobilité, de l'EPIF, ou de la SNCF,
- 3 « localisations pour voirie » au bénéfice de l'EPAORSA-GPA, et une au bénéfice de la Ville de Vitry-sur-Seine, dans le cadre de l'OIN des Ardoines y compris pour un nouveau franchissement des voies ferrées.

L'inscription de ces emplacements réservés répond ainsi aux objectifs suivants du PADD :

- « développer l'offre d'équipement »
- « accompagner l'amélioration des dessertes structurantes en transports collectifs pour les Vitriots » et « développer des liaisons Est/Ouest (ligne 15 de métro) notamment par la création au sud de Vitry du projet d'Arc Sud »,
- « adapter le maillage des voies à des usages partagés notamment en faveur des modes actifs » : « Mettre en cohérence la hiérarchie du réseau viaire avec les choix d'aménagement » et « Valoriser et rendre l'espace public plus attractif par des aménagements favorables aux cheminements des piétons et des cycles »

Emplacements réservés pour équipements					
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	Ville 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	Ville de Vitry-sur-Seine
			AM 010	392 m ²	
			AM 011	197 m ²	



Emplacements réservés pour voirie/maillage au bénéfice de la commune			
Numéro	Description	Bénéficiaire	Emprise : largeur de la voie avec ER (en m)
C1	Elargissement rue Paul Armangot	Commune	20
C2	Elargissement rue Balzac	Commune	12
C3	Prolongement rue Beethoven	Commune	17
C4	Elargissement rue Bel Air	Commune	17 et 20 et 37
C5	Elargissement villa Bellevue	Commune	8
C6	Elargissement voie Bellini	Commune	3,5
C7	Elargissement Berlioz	Commune	10
C8	Elargissement voie Bouchardon	Commune	8
C9	Elargissement voie Broca	Commune	10
C10	Elargissement rue Pierre Brossolette	Commune	8
C11	Elargissement voie Buffon	Commune	2 ; 5 et 9
C12	Elargissement ru Carpeaux	Commune	12
C13	Elargissement voie Georges Carré	Commune	12
C14	Elargissement rue des Carrières	Commune	17
C15	Elargissement rue Edith Cavell	Commune	16
C16	Elargissement voie Charcot	Commune	3,5
C17	Elargissement rue de Choisy	Commune	16
C18	Elargissement voie Chopin	Commune	3,5
C19	Elargissement rue de la Concorde	Commune	17
C20	Elargissement rue Corot	Commune	8
C21	Coulée verte : Elargissement rue des Pépinières	Commune	16
C22	Elargissement voie Coypel	Commune	4
C23	Elargissement voie Coysevox	Commune	3,5 et 8
C24	Elargissement rue Louise Aglaé Cretté	Commune	12
C25	Elargissement rue Dalou	Commune	10
C26	Elargissement voie Daumier	Commune	10
C27	Elargissement voie Delacroix	Commune	8 et 6
C28	Elargissement voie Delibes	Commune	3,5
C29	Elargissement rue Eugène Derrien	Commune	10
C30	Prolongement rue du Dix huit juin 1940	Commune	11 et 12
C31	Elargissement rue Donizetti	Commune	8 et 10
C32	Elargissement sentier des Eglantiers	Commune	3,5 ; 5 et 8
C33	Elargissement rue Jules Ferry	Commune	10
C34	Elargissement rue de France	Commune	20
C35	Elargissement rue des Fusillés	Commune	20
C36	Elargissement passage de la Gaité	Commune	12
C37	Elargissement voie Gluck	Commune	8, 3,5 et 5
C38	Elargissement voie Gras	Commune	3,5
C39	Elargissement rue Gretillat	Commune	12
C40	Elargissement voie Grétry	Commune	3,5
C41	Elargissement voie Greuze	Commune	10, 2 et 3
C42	Elargissement rue Julian Grimaud	Commune	16
C43	Elargissement rue Camille Groult	Commune	Cf annexe au règlement
C44	Elargissement rue Houdon	Commune	10
C45	Elargissement voie Isabey	Commune	2 et 4
C46	Elargissement impasse Jaurès	Commune	5



C47	Elargissement voie Lancret	Commune	3,5 et 8
C48	Elargissement rue Philippe Landrieux	Commune	8
C49	Elargissement rue Lebrun	Commune	10 et 13,5
C50	Elargissement voie Lecocq	Commune	3,5
C51	Elargissement avenue Lemerle Vetter	Commune	10
C52	Elargissement rue Malleret Joinville	Commune	16
C53	Elargissement rue Martin	Commune	8
C54	Elargissement voie Victor Masse	Commune	4,5 et 6
C55	Elargissement voie Massenet	Commune	3,5 et 4,2
C56	Elargissement impasse Guy de Maupassant	Commune	9,25
C57	Elargissement rue Léon Mauvais	Commune	12
C58	Elargissement voie Méhul	Commune	3,5 et 3,8
C59	Elargissement rue Meissonier	Commune	8 et 10
C60	Elargissement rue André Messager	Commune	5,45 et 6,22
C61	Prolongement et élargissement rue du Colonel Moll	Commune	10
C62	Elargissement sentier Moncousteau	Commune	5
C63	Elargissement voie Claude Monet	Commune	3,5 et 7,5
C64	Elargissement voie des Monis	Commune	20 et 31,22
C65	Elargissement rue Monsigny	Commune	8
C66	Elargissement rue Moulin Vert	Commune	20
C67	Elargissement rue Mozart	Commune	3,5
C68	Elargissement rue Pergolèse	Commune	8, 6 et 7
C69	Elargissement rue Gabriel Peri	Commune	12
C70	Elargissement rue Clément Perrot	Commune	12
C71	Elargissement voie Pinel	Commune	3,5
C72	Elargissement rue du Port à l'anglais	Commune	20
C73	Elargissement voie Rameau	Commune	5
C74	Elargissement rue Réaumur	Commune	10
C75	Elargissement voie Rembrandt	Commune	10 et 12 et 16
C76	Elargissement rue Camille Risch	Commune	20
C77	Elargissement rue Anselme Rondenay	Commune	17
C78	Elargissement sentier Rouxel	Commune	3,5
C79	Elargissement voie Rubens	Commune	16
C80	Elargissement rue Ruiz	Commune	Pan coupé de 11,41 m et régularisation foncière
C81	Elargissement chemin Saint Martin	Commune	36,42 et 38,10
C82	Elargissement rue Georges Sand	Commune	12
C83	Elargissement voie Schumann	Commune	8, 10 et 3,5
C84	Elargissement rue Sémard	Commune	22,5
C85	Elargissement rue de la Somme	Commune	8
C86	Prolongement rue Germaine Tailleferre	Commune	12
C87	Elargissement rue Jean-Pierre Timbaud	Commune	12
C88	Elargissement rue Tortue	Commune	12
C89	Elargissement rue Edouard Tremblay	Commune	10, 16 et 20
C90	Elargissement sentier des Tuileries	Commune	4
C91	Elargissement voie Van Loo	Commune	8
C92	Elargissement rue Eugène Varlin	Commune	8
C93	Elargissement rue Verdi	Commune	3,5 et 8
C94	Elargissement rue Verte	Commune	12

C95	Voltaire (prolongement)	Commune	
C96	Elargissement voie Wagner	Commune	5 et 8
C97	Elargissement rue Watteau	Commune	Cf annexe au règlement
C99	Création sente Raphaël	Commune	10
C100	Elargissement quai Jules Guesde (Sud)	Commune	20
C101	Prolongement de la rue Pierre et Marie Curie	Commune	1943 m ²
C102	Elargissement espace public rue Edouard Til	Commune	Cf annexe au règlement

Emplacements réservés pour voirie/maillage autres bénéficiaires		
Numéro	Bénéficiaire	Adresse
D1	Département	Avenue Henri Barbusse
ST1	IDF Mobilité	Quai Jules Guesde / Entre la rue de la Baignade et la rue Berthie Albrecht
D5	Département	Avenue Du Moulin de Saquet
D7	Département	Avenue Rouget de L'Isle
S1	SNCF	RER C

Localisation pour voirie				
N°	Opération	Références cadastrales des parcelles concernées		Bénéficiaire
A	Voirie : Création d'une voie, d'une largeur d'emprise de 21 mètres, entre la rue Pierre Séward et la rue de Seine (future cour de la gare)	H 79 H 86 H 133	H134 H182 H 191	EPAORSA-GPA
B	Voirie : Prolongement de la rue Berthie Albrecht Longueur d'emprise 28 mètres	H 180 H182	H191 H203	EPAORSA-GPA
C	Ouvrage du Pont paysage : création d'un pont équipé et paysagé au-dessus des voies ferrées Longueur rectiligne du pont : 330 m Largeur d'emprise du pont : 30 m	DJ0088 DJ0131		EPAORSA-GPA
D	Voirie : aménagement des espaces publics de la rue du Bel-Air. Elargissement à 25 m de la rue au nord et jusqu'à 36 m à l'angle avec la rue Léon-Geffroy.	CI291,CI292,CI293, CI294, CI295, CI296, CI298, CI299, CI253,CI304,CI280, CI245, CI243,CI269,CI241, CI239, CI237,CI235,CI267, CI233, CI231,CI229,CI207,CI247, CI249		Commune de Vitry-sur-Seine

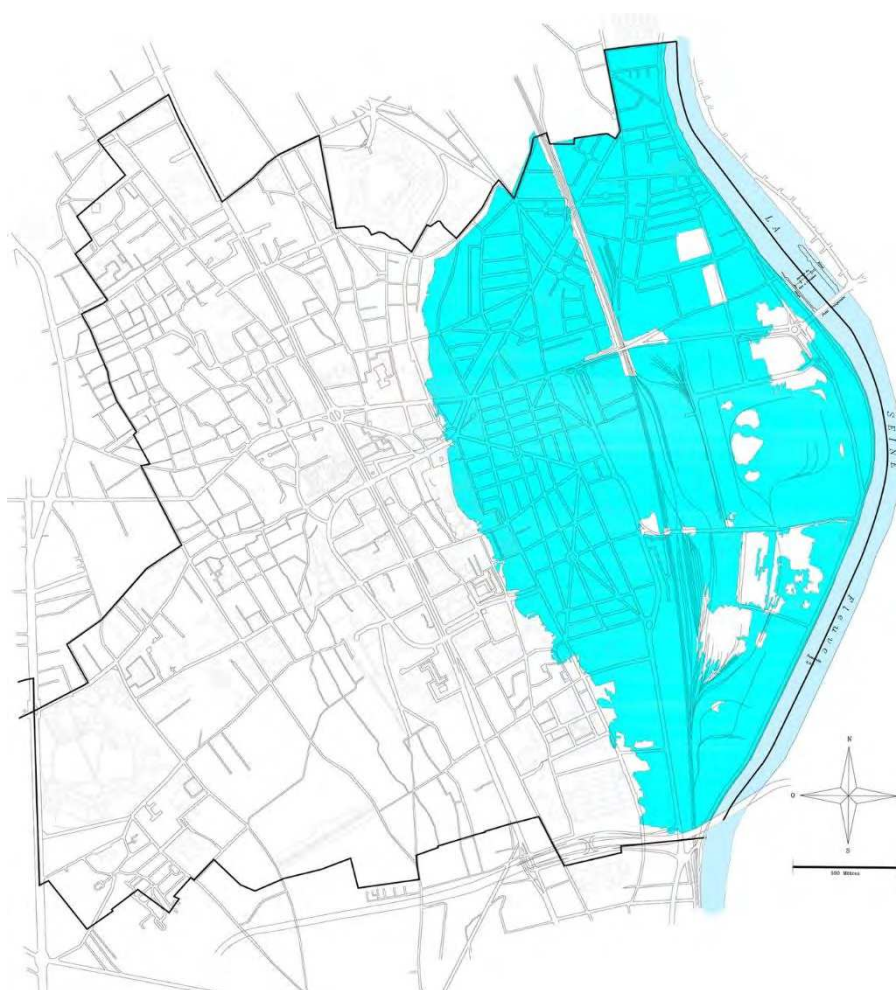
Risque inondation

Le risque d'inondation est pris en compte dans le règlement avec la délimitation des zones inondables en secteurs indicés « i ». La moitié Est du territoire vitriot est concernée par le risque d'inondation.

Pour ces secteurs le règlement du PLU prévoit :

- à l'article 2 du règlement du PLU que le règlement du PPRI s'applique. Ce dernier est annexé au PLU. Entre le règlement du PLU et celui du PPRI, les règles les plus contraignantes s'imposent.
- aux articles 4, 5 6, 7 et 8, des souplesses sont accordées aux constructions existantes pour créer au plus un niveau habitable complet (niveau refuge au dessus de la côte de crue sans création de logement supplémentaire), au regard des dispositions du PPRI,
- que la hauteur soit mesurée à partir du niveau du trottoir au droit de la construction.

Partie du territoire concernée par le PPRI



Les secteurs de contrôle de la taille des logements (article 2)

Le PADD prévoit de développer une offre de logements diversifiée et adaptée, prenant en compte tous les besoins (jeunes et jeunes ménages, familles, personnes âgées, handicapées...), y compris par une typologie variée de logements répondant aux différentes étapes de la vie.

Cet objectif découle notamment du programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2016-2021, visant la qualité et la diversité de l'habitat.

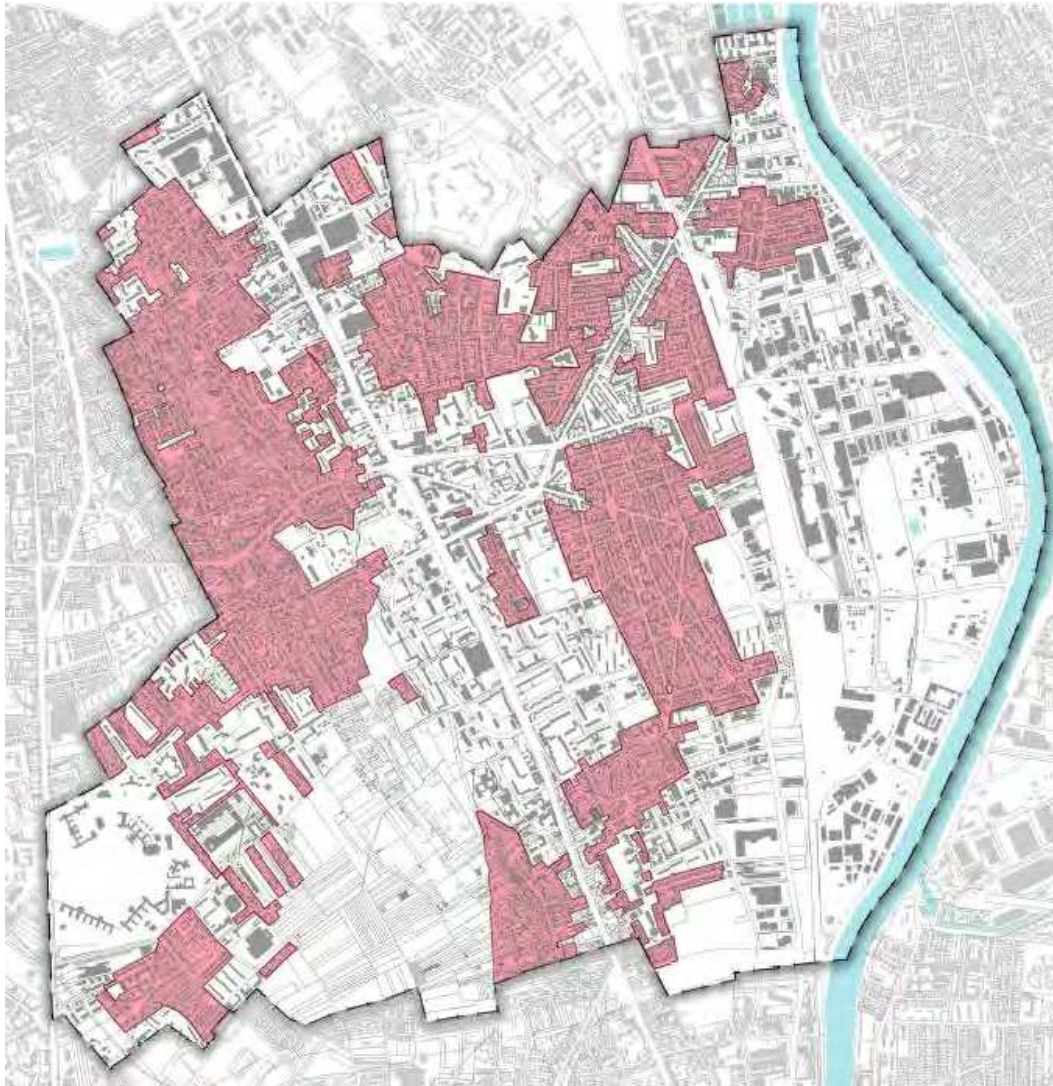
A ce titre et afin d'offrir des logements de tailles diversifiés, la règle de contrôle de la taille des logements a été maintenue et adaptée dans le nouveau PLU à l'article 2 : dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Il s'agit notamment de limiter la démultiplication des petits logements en zone UC (environ 30% du territoire) . Il est en effet constaté de nombreuses créations de petits logements soit par la division de logements existants, soit par la réalisation de nouvelles opérations de petits collectifs, soit par un changement de destination de locaux d'activités économiques par exemple. Ce phénomène ne correspond ni à la vocation de la zone pavillonnaire de Vitry qui est d'accueillir un habitat pour les familles, ni aux orientations du PLH de Vitry en vigueur.

Le champs d'application de cette règle est étendue

- A l'ensemble de la nouvelle zone UC,
- Au secteur Blanqui en zone UA/UAf, comportant notamment de l'habitat individuel faubourien,
- et ponctuellement en zone UB, le long de la RD5 et en particulier aux abords de la ZAC Rouget de Lisle.

Secteur de contrôle de la taille des logements

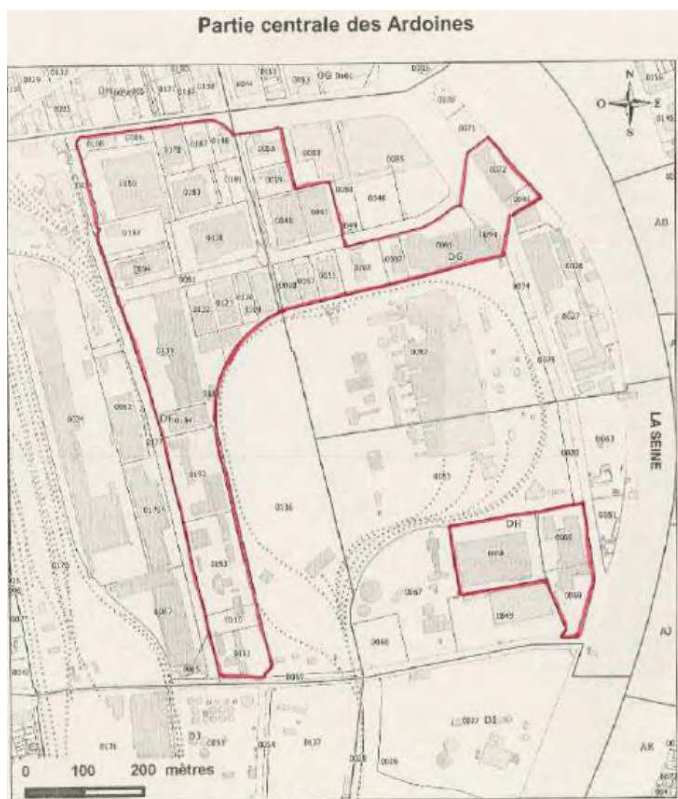


Le périmètre d'études cours central Nord-Sud des Ardoines (plan des périmètres particuliers et annexes)

L'Etat a instauré un périmètre d'études par arrêté préfectoral du 9 juillet 2015 valable jusqu'au 9 juillet 2025 afin d'anticiper les mutations d'entreprises situées rue Charles Heller et rue Eugène Henaff (partie centrale des Ardoines) au regard de la création du cours central Nord-Sud formant la future assiette à termes pour le passage du TZen. Encore en vigueur ce périmètre vise à éviter l'implantation de nouvelles implantations qui seraient incompatibles avec le développement du futur Cours Nord Sud notamment. Ce périmètre d'études est constitué de deux secteurs distincts.

Le périmètre d'études de l'arrêté préfectoral n°2015-2037 du 9 juillet 2015 complétant celui de l'arrêté préfectoral n°2008/2337 du 10 juin 2008, a été pris en succession du périmètre d'études établi par la délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 29 juin 2005 (et expirant en 2015) avant la création de l'opération d'intérêt national des Ardoines.

Périmètre d'études de l'arrêté préfectoral n°2015-2037 du 9 juillet 2015 (valable 10 ans)



Le périmètre d'études pour un parc métropolitain d'au moins 5 hectares (plan des périmètres particuliers et annexes)

L'Etat a instauré un périmètre d'études par arrêté préfectoral du 2 novembre 2020 valable jusqu'au 2 novembre 2030 pour rechercher les conditions de réalisation d'un parc des berges de Seine d'au moins 5 hectares.

En effet inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), un espace vert et de loisirs structurant et d'envergure métropolitaine d'au moins 5 ha, dit « parc des berges » doit être réalisé à terme dans le quartier des Ardoines à proximité de la Seine. Néanmoins l'avancé des projets dans le périmètre d'intérêt national OIN des Ardoines ne permet pas aujourd'hui d'identifier une localisation précise de celui-ci et donc de le traduire réglementaire au plan de zonage ou dans le règlement.

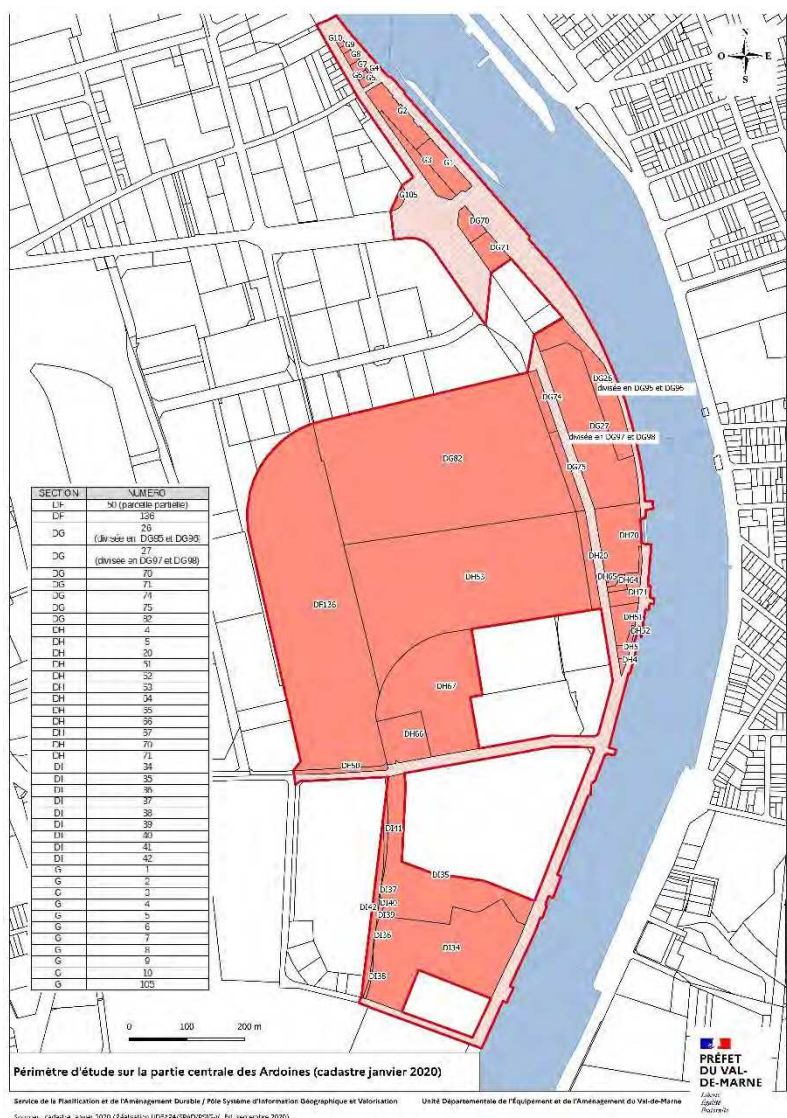
En revanche, le périmètres d'études permet dans ce contexte, un temps de réflexion multipartenarial (Etat, EPAORSA, Ville de Vitry-sur-Seine...) pour cheminer vers la réalisation opérationnelle d'un parc d'intérêt régional et d'en déterminer les modalités de mise en œuvre et de financement.

En effet, le futur projet de parc des berges en partie centrale Ardoines doit prendre en compte de multiples aspects et contraintes dans un contexte complexe :

- la présence d'un tissu économique en place et pour partie seulement en cours de mutation : des entreprises structurées développant ou non des projets composent un tissu aux configurations foncières et dynamiques d'évolution économiques variées. Le projet de parc doit s'articuler avec l'évolution de ce tissu ;
- la présence d'un réseau viaire structurant important susceptible d'évolution (création d'un cours nord-sud) ;
- des mutations attendues des terrains EDF après l'achèvement du programme de démantèlement de la centrale thermique prévu en 2027, ainsi que sur le terrain Arrighi et le port fluvial urbain une fois achevé (en 2025) le chantier de la ligne 15 de la société du Grand Paris ;
- une géographie des berges de Seine très étroites en de nombreux endroits ;
- la présence de pollutions du fait de l'activité industrielle ;
- de grands projets urbains, notamment le passage du TZen, l'arrivée du métro ligne 15,.... ;
- de nombreuses servitudes réglementaires (PPRI, PPRT...) ;
- la présence de pollutions des sols.

Le tracé du périmètre d'études tient compte de ces différents éléments. Pour éviter toute confusion juridique, spatiale et temporelle, et pour bien circonscrire le projet de parc des berges, il exclut également le périmètre d'études relatif au cours Nord-Sud des Ardoines existant depuis 2015.*

Après avoir été précisément projeté, ce parc pourra être inscrit dans les principales pièces réglementaires du PLU.



Périmètre d'études de l'arrêté préfectoral n°2020/3258 du 2 novembre 2020 (valable 10 ans)

3.3 JUSTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

3.3.1 Justification générale

L'inscription du territoire de Vitry-sur-Seine au cœur de l'agglomération dense de Paris, et l'engagement du PADD de ne pas réduire les zones naturelles de la Ville (zones N), se traduisent par un développement urbain uniquement porté par des opérations de densification et de la mutation des espaces bâtis ou artificialisés.

Le passé industriel de Vitry-sur-Seine avec la présence de friches et terrains mutables, associée à la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines (OIN) par l'EPA-ORSA, ainsi que le développement de plusieurs ZAC aux abords des grands axes routiers nord-sud (RD7 à l'ouest et RD 5 au centre) et des gares actuelles et futures de réseaux ferrés (RER C et Grand Paris Express) ou de tramway, ainsi que la mise en œuvre du NPNRU Cœur de Ville sont autant d'éléments que le plan de zonage, le règlement et les OAP prennent en compte.

Le PLU compte :

- **4 secteurs d'OAP** permettant la mise en œuvre des programmes de ZAC : OAP Ardoines, Chérioux, Rouget de Lisle (ZAC qui sera clôturée avant l'approbation du PLU), RN7 – Plateau- Moulin Vert
- **1 secteur d'OAP dédié** à la mise en œuvre du projet Cœur de Ville (dont NPNRU) : OAP Barbusse, Robespierre, 8 mai 1945/rue de Choisy
- **4 secteurs dans le tissu urbain diffus**, pour permettre des opérations encore importante de mutation et densification de façon, mais de façon maîtrisée : OAP des Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle, OAP Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux, OAP Blanqui – Port à l'Anglais et OAP Kommer.
- **Zonages UA et UB** le long des principaux axes de dessertes de la Ville, et où les possibilités de construire quantitatives ont été croisées avec la recherche d'une mixité des fonctions ;
- **Zonage UC** : le règlement de ces secteurs de grands ensembles résidentiels permet des opérations de densification qui ont été maîtrisées, afin de préserver les espaces dédiés à la trame verte et aux besoins de restructuration de stationnement ;
- **Zonage UE** : il a été développé afin d'y pérenniser les vocations d'équipements d'intérêt collectif, dont la préservation est nécessaire pour répondre aux besoins actuels et futurs des vitriots. Le règlement permet la densification des terrains pour contribuer à l'évolution de l'offre. Cette zone est complémentaire de la règle générale d'autoriser les équipements sur l'ensemble de la Ville (plus restreints en zone N).
- **Zonage UF** : adapté de façon à assurer la diversité des mutations en faveur de l'emploi sur l'ensemble de la ville, afin de lutter contre une tendance spontanée à la seule résidentialisation par les porteurs de projet quand le choix est laissé ;
- **Zonage UP** dédié aux opérations en ZAC, afin d'y inscrire des règles accompagnant les fortes densités et programmations de logements, activités économiques et équipements prévus. Les secteurs ont été délimités de façon à adapter au mieux les mesures réglementaires des différentes ZAC et du projet NPNRU Cœur de Ville. En particulier la zone UP2 s'inscrit principalement en mutation de secteurs de friches, dans l'objectif de créer de nouveaux quartiers, en « continuant » la Ville sur des terrains dont la mutation est parfois complexe (dépollutions et autres contraintes techniques).

UP1 : Zone de Projet du Domaine départemental Chérioux
UP2 : Zone de projet des Ardoines
UP3 : Zone de projet RN7- Plateau-Moulin Vert
UP4 : Zone de projet Rouget de Lisle (RD 5 sud)
UP5 : Zone de projet Cœur de Ville / Barbusse Robespierre

Pour mémoire, les outils réglementaires du PLU sont adaptés de façon à permettre une très forte évolution(voir le paragraphe 3.3.2. ci-après et le chapitre 1-4 de l'évaluation environnementale sur les estimations chiffrées en habitants, logements et emplois).

3.3.2 Justification de la prise en compte du SDRIF

Au regard du SDRIF, la commune de Vitry-sur-Seine doit répondre à des objectifs chiffrés de densification. Ces objectifs s'estiment dans un premier temps à partir de la carte de destination générale du SDRIF qui distingue deux types d'espaces sur le territoire de la commune :

- **des quartiers à densifier à proximité d'une gare**, avec un objectif de densification de 15% minimum.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

➤ des secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis.

Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Les données récentes montrent une densification des espaces d'habitat sur la commune, avec une densité globale de **76,9 logements/ha** en 2013.

Situations actuelle et passées					
Densité des espaces d'habitat	2008	2012	2013	2014	2017
Surface des espaces d'habitat (ha) (MOS)	478,2	485,6	485,6	485,6	494
Population (INSEE)	84 071	88 102	90 075	91 188	92 755 (2019)
Nombre de logements (INSEE)	34 677	36 541	37 344	37 855	38 393 (2015)
Densité de population (hab/ha)	175,79	181,43	185,49	187,78	187,76
Densité de logement (logements/ha)	72,51	75,25	76,90	77,95	77,7

NB : La lecture apparente d'une légère diminution entre 2014 et 2017 n'est pas à prendre en compte : l'échelle de temps est trop courte pour être fiable, et surtout, une partie des surfaces artificialisées est en cours de travaux pour d'importantes opérations d'aménagement n'ayant pas encore livré les volumes de logements prévus.

Le SDRIF prend l'année 2013 comme référence et donne comme horizon 2030.

Les objectifs à atteindre à l'horizon 2030 sont les suivants :

Densité des espaces d'habitat	2013	+ 15%	Objectifs 2030
Densité de population (habitant/ha)*	185,49	+27,82	213,31
Densité de logement (logements/ha)	76,90	+11,54	88,44

*Cette donnée n'inclut pas les autres usagers de la ville (actifs et étudiants non résidents notamment...) qui ne peuvent pas être évalués ici. Les calculs suivants font donc porter la totalité des efforts sur le logement, alors que la commune concentre 27 500 emplois en 2014, et qu'environ 25% des actifs vitriots travaillent dans leur commune de résidence.

Nombre de logement à atteindre à l'horizon 2030 (densité 2030 x surface des espaces bâtis 2012)	42 946 logements
Nombre de logements supplémentaires vis-à-vis de 2015 (de 2015 à 2030)	+ 4 553 logements
Moyenne de construction annuelle de logement sur 15 ans (de 2015 à 2030)	304 logs / an

Pour atteindre les objectifs du SDRIF, Vitry-sur Seine devrait donc réaliser 304 logements/an entre 2014 et 2030. Cette moyenne répond à l'objectif du SDRIF au regard de la règle générale de densité. Il faut y ajouter les objectifs liés aux « secteurs à potentiel de forte densification », qui ne sont pas quantifiés dans le SDRIF.

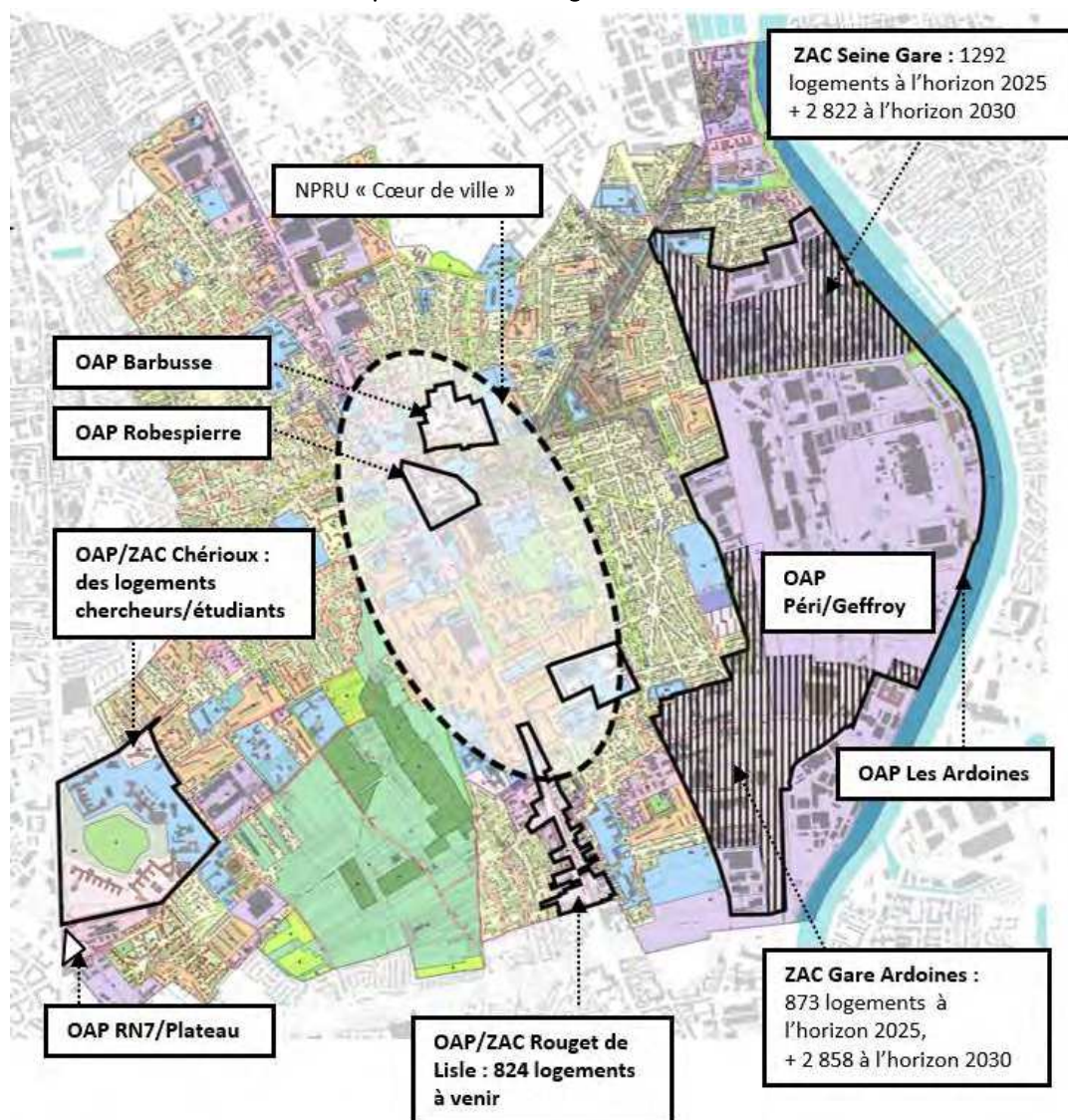
Il est important de retenir que le rythme de construction constaté ces dernières années a d'ores et déjà été largement supérieur à ce premier objectif :

- 529 logements supplémentaires / an entre 2009 et 2015,
- 620 logements autorisés / an entre 2007 et 2016.

De plus, la commune de Vitry-sur-Seine met en œuvre plusieurs opérations d'aménagement participant aux objectifs de la ville dense et mixte dans le cadre des zones d'aménagement concerté, des projets de rénovation urbaine, et de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines. Cette dernière qui se développe sur le long de la Seine couvre une large partie du secteur à fort potentiel de densification du SDRIF et est complétée par la ZAC Rouget de Lisle en cours.

La programmation connue à ce jour dans les opérations d'aménagement prévoit plus 8 500 logements à l'horizon 2030, soit une moyenne de **plus de 700 logements par an sur 12 ans (2018-2030)**.

Production des opérations d'aménagement transcrites dans les OAP



Alors même que la poursuite de la densification dans le diffus est à attendre, même de façon apaisée, on peut constater que les opérations d'aménagement déjà engagées ou prévues répondront aux objectifs du SDRIF, à la fois sur le critère du « + 15% » de densité, et sur une densification accrue aux abords des gares.

Par ailleurs, les projets de constructions de logements d'ores et déjà engagés ou ceux dont la ville a connaissance et relevant d'initiatives privées en dehors des grandes opérations d'aménagement d'ensemble, représentent déjà plus de 1 300 logements sur la période 2017-2020, soit plus de 430 logements / an.

On constate que cette programmation de logements prévue ou attendue, permet également de répondre aux objectifs du PLH 2016-2021, à savoir réaliser 750 logements par an.

En terme d'emplois, la révision du PLU permettra de répondre à l'objectif de création d'emplois dans la mesure où 17 700 emplois supplémentaires seraient à créer pour atteindre l'objectif d'1 actif pour 1 emploi à Vitry-sur-Seine. Pour rappel il y a 44 700 actifs environ pour 27 000 emplois (cf chapitre Activités économiques, p.93 du diagnostic du PLU). Or les ZAC planifient environ 26 000 emplois à l'horizon 2030, dont 17 500 pour la ZAC Gare Ardoines. De plus, la zone UF dédiée à l'activité économique est substantiellement agrandie de 26 ha par rapport au PLU de 2013 et une sous-zone UCf en diffus avec des règles spécifiques permet de préserver la petite activité identifiée dans certains quartiers.