

Commissaire – Enquêteur : Marie Claude Guyomarch

***PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA VILLE DE VITRY SUR SEINE***

**Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur
Conclusions et avis motivé**

ENQUÊTE PUBLIQUE CONDUITE

du mercredi 14 juin 2017 au vendredi 7 juillet 2017

SOMMAIRE GENERAL

1ERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

Pages 3 et s	I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE
Pages 9 et s	II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE
Pages 12 s	III – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

2EME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Page 18	Conclusions
Page 19	Avis

PIECES ANNEXES

Sur 31 pages	PV de synthèse
Sur 3 pages	Réponse de l'Etablissement Public Territorial

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 - Objet de l'enquête

La présente enquête concerne la modification n° 4 du Plan Local d'urbanisme de la ville de Vitry sur Seine dans le Val de Marne.

Cette modification n°4 ne concerne que le secteur des Ardoines, situé au Sud Est du territoire Vitriot, le long de la Seine. Ce secteur est destiné à une profonde modification dans la décennie à venir avec l'arrivée des importants projets d'aménagement et de restructuration urbaine liés aux grands projets d'infrastructure.

La modification ne concerne que quelques aspects particuliers du PLU :

- Modification de la délimitation du zonage dans ce secteur
- Modification de l'implantation d'équipements publics
- Précisions concernant la trame viaire et la trame verte.

Il s'en suit que, règlementairement, toutes les autres règles du PLU ne peuvent faire l'objet de modifications et les observations éventuelles qui pourraient y être apportées ne sauraient être retenues.

Cette enquête de modification n° 4 du PLU est engagée par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine - Bièvre, dont la commune de Vitry sur Seine est membre.

12 – Cadre juridique

121 – Textes qui régissent l'enquête publique en cause :

- Articles L 153-36 et suivant du Code de l'urbanisme
- Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

122 – Insertion de cette enquête dans la procédure administrative :

- **Concernant le PLU actuel :**

La Commune de VITRY SUR SEINE est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil Municipal du 18 décembre 2013.**

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs modifications :

- **N°1 le 13 mai 2015**, portant en particulier sur la prise en compte de la loi ALUR, et sur une modification du classement de terrains dans le quartier BALZAC.
- **N°2 le 7 octobre 2015**, portant en particulier sur la prise en compte d'une « servitude de périmètre d'attente » dans le quartier Blanqui, et sur diverses mesures de gestion concernant les permis de construire, ainsi que les règles de stationnement.
- **N°3 approuvée le 9 décembre 2015**, portant en particulier sur diverses modifications dans le quartier Rouget de Lisle, ainsi que la prise en compte de règles relatives à la taille des logements.

Une REVISION GLOBALE DU PLU a été prescrite par délibération en date du 9 décembre 2015. La procédure de révision se poursuit et fait l'objet d'une concertation.

Toutefois, compte tenu de la nécessité d'adapter le document d'urbanisme à l'avancement des projets sur le secteur des Ardoines, la ville a décidé d'engager cette modification ponctuelle n°4.

- **Concernant la procédure partenariale :**

Le quartier des Ardoines constitue un pôle économique important à l'échelle de la Ville, du Département et du territoire, avec près de 10 000 emplois et 400 entreprises très diversifiées. Le quartier a été identifié comme secteur stratégique au titre d'une Opération d'Intérêt national (OIN), créée en 2007, et intégrant l'Etat et les Collectivités Locales : La Région Ile de France, le Département du val de Marne et les 12 communes du territoire.

- **Concernant la procédure opérationnelle :**

Enfin, la mise en œuvre opérationnelle des principes d'aménagement d'une grande partie du secteur des Ardoines a été conçue sous la forme de deux ZAC : La ZAC Seine Gare Vitry au Nord et la ZAC Gare Ardoines au Sud. C'est à l'intérieur du périmètre de ces deux ZAC que porte la présente modification.

13 – Contexte et caractéristiques du projet:

131 : Contexte local :

Au niveau géographique :

La Commune de VITRY SUR SEINE est située dans le Val de Marne à moins de 3 km au sud de Paris (Porte de Choisy). Elle fait partie de l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre qui comprend 24 communes et dont elle est la « ville centre ».

La ville longe la Seine située sur toute sa partie Est. Elle est aujourd'hui desservie par l'autoroute A 86, par les RER C et D, et demain par le réseau Grand Paris express (à l'horizon 2022) et le T Zen 5 (à l'horizon 2021).

Elle fait partie depuis 2007 d'une Opération d'urbanisme d'Intérêt national (OIN) créée pour répondre aux enjeux de développement du territoire de la Seine amont et du pôle d'Orly Rungis.

A ce titre, le secteur des Ardoines, situé sur la partie Est de la Ville a été ciblé comme un secteur de développement essentiel, notamment sur 2 secteurs de polarité, un à proximité de la gare de Vitry Nord, l'autre autour de la future gare des Ardoines au Sud.

Au niveau programmatique :

Ces 2 secteurs ont fait l'objet de la création de deux ZAC :

Au Nord, la ZAC SEINE GARE VITRY, (37 hectares) créée en 2012 modifiée le 28 janvier 2016

Le périmètre de la ZAC englobe la gare RER de Vitry sur Seine. Cette proximité de la gare est un élément déterminant dans la fixation du programme. Le site est composé en grande partie d'un tissu d'entreprises assez ancien, peu dense, - PME et PMI majoritairement. Le nord de la ZAC en lien avec le quartier du port à l'Anglais, accueille des logements individuels.

Le projet d'aménagement de ce secteur s'appuie sur plusieurs objectifs principaux:

- Opérer un redéploiement des activités en appui sur l'existant
- Développer le logement mixte
- Envisager des équipements et des espaces publics comme lieux de rencontre au sein du quartier.

Au fur et à mesure des études programmatiques et techniques, le programme de la ZAC est passé de 613 400 m² de SHON à 435 000 m², soit une diminution de 30 % environ par rapport au programme initial.

Environ 4 000 logements et 125 000 m² d'activités, bureaux et commerces (soit environ 30 % du programme) verront ainsi le jour.

Il faut noter que la programmation d'activités comprend une part d'activités existantes maintenues dans le projet (environ 20 à 25 % du programme d'activités).

Au Sud, la ZAC DES ARDOINES, (49 hectares) créée le 2 juin 2012, modifiée le 24 février 2017.

Situé sur d'anciennes sablières, le secteur des Ardoines bénéficie d'une histoire ancienne liée à la présence du monde ferroviaire, autour de la Grande halle SNCF, aujourd'hui en pleine mutation et de l'ensemble des activités qui en dépendent.

La ZAC des Ardoines englobe la gare RER des Ardoines (ligne C)

La gare existante a vocation à devenir un pôle multimodale. Ce pôle qui est actuellement desservi par la ligne C du RER et par une ligne de bus et de nuit permettra d'accéder à terme

à la future ligne 15 du MGP, à la ligne de bus à haut niveau de service T Zen 5 et au réseau de bus

Au fur et à mesure des études programmatiques et techniques, le programme de la ZAC est passé de 907 000 m² de SHON à 660 000 m², en 2017, soit une diminution de 27 % environ, dont 34,7 % de logements et 62% d'activités, bureaux et commerces (PM le programme prévisionnel de 2011 portait sur plus de 1 000 000 de m²)

La programmation d'activités comprend également une part d'activités existantes maintenues.

132 : Contenu du projet faisant l'objet de la présente modification :

Les orientations d'aménagement des deux ZAC restent inchangées.

L'utilisation de la procédure de modification est en ce sens justifiée.

De même que la programmation des deux ZAC a évolué dans un sens sans doute plus réaliste, et au plus près des nécessités et capacités de la ville, la présente modification est engagée pour répondre à un nécessaire ajustement des contraintes réglementaires du PLU à l'avancement des projets sur le site des deux ZAC.

La démarche actuelle de l'Etablissement Public Territorial et de la Ville repose sur 2 objectifs principaux :

- Adapter la réalisation du projet global d'aménagement aux réalités concrètes de réalisation des autres projets : équipements, infrastructures de niveau communal ou supra communal ...
- Permettre à certaines entreprises existantes de se maintenir, voire de se développer.

Le projet de modification vise donc à :

- Réduire la superficie de la zone UP2 de 8 hectares environ (soit 2,1 hectares dans la ZAC Ardoines, et 5,8 hectares dans la ZAC Gare Vitry) au profit de la zone UF, correspondant à l'occupation actuelle. (Selon les services de l'EPT, environ 22 entreprises seraient concernées, représentant environ 130 emplois).
- Modifier les lieux d'implantation du groupe scolaire et du collège pour les implanter dans l'îlot central cerné par la rue de Seine, la rue Edith Cavell et la rue Bertie Albretch (sans changement de zonage).
- Préciser les éléments constitutifs de la trame verte pour favoriser des ouvertures vers la Seine, par la végétalisation et la création de bandes « mailles vertes » sur les axes de voies existants ou à créer.
- Préciser la trame viaire dans le secteur de la ZAC Seine Gare Vitry, par un maillage de voies Nord/Sud depuis la gare de Vitry et Est/Ouest entre la Seine et la rue Pierre Sémard.

16 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE :

161 : Le dossier soumis à enquête contient 1 chemise cartonnée unique comprenant :

Dossier 1 : Le registre d'enquête paraphé par mes soins,

Dossier 2 : Le dossier du projet de modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme, lui-même contenant :

- Une note de présentation synthétique,
- Le rapport de présentation,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur des Ardoines,
- L'évolution du Plan de Zonage du règlement du PLU,
- Copie des envois aux Personnes Publiques Associées
- Les pièces administratives.

Pour ma bonne compréhension des changements prévus, j'ai demandé que le règlement du PLU en cours, en particulier concernant les zones UF et UP2 soient mis à ma disposition ; ce qui a été fait.

J'ai pu également consulter les 2 dossiers modificatifs des ZAC ainsi que les études d'impact.

Ces pièces étant consultables également par internet, on peut considérer que l'ensemble du public disposait des mêmes éléments d'information ; et que le dossier est conforme à la réglementation.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

21 – Désignation du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E17000042/77 du 2- avril 2017

22 – Modalités de l'enquête :

Les modalités de l'enquête et les permanences ont été arrêtées d'un commun accord entre le commissaire enquêteur et l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Elles ont été formalisées par un arrêté n° 2017 0164 du 4 mai 2017 de l'Etablissement Public.

221 : Date et durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **14 juin 2017 au 7 juillet 2017 inclus**, soit 24 jours consécutifs. Elle s'est tenue en mairie de VITRY SUR SEINE aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit :

- Du lundi au vendredi de 9h à 12h et 13h30 à 18h
- Et le samedi 24 juin 2017 de 9h à 12h.

222 : Permanences du Commissaire enquêteur :

Il a été convenu entre le Commissaire Enquêteur et l'Etablissement Public que les permanences se tiendraient en mairie de VITRY SUR SEINE les :

- Mercredi 14 juin 2017 de 13h30 à 17h30
- Samedi 24 juin 2017 de 9h à 12h
- Vendredi 30 juin 2017 de 13h30 à 17h30
- Vendredi 7 juillet 2017 de 13h30 à 17h30

223 : Informations du public :

Selon les informations communiquées par le maître d'ouvrage, et ainsi que j'ai pu le constater pour une partie, l'affiche informant de la présente enquête a été apposée sur les panneaux administratifs de la Commune, ainsi que dans le hall de la mairie

Cet affichage a fait l'objet de procès-verbaux de constat en date des 24 mai et 14 juin 2017.

En outre, un registre dématérialisé a également été mis à la disposition du public, accessible depuis le site internet de la Ville : <http://WWW.vitry94.fr> à l'aide du lien suivant : www.vitry94.fr/modifPLU

Compléments :

En complément de ces informations légales, l'avis d'enquête a fait l'objet :

- d'une insertion sur le site de la ville, avant et pendant la présente enquête (extrait joint au dossier)
- de 3 insertions dans le journal hebdomadaire de la ville (copies jointes au dossier)
- sur les panneaux lumineux de la Ville,

224 : Insertions dans la presse :

L'arrêté de Monsieur le Président de l'EPT a fait l'objet des parutions suivantes :

L'HUMANITE et LE PARISIEN du 29 mai 2017, soit 16 jours avant le début de l'enquête

L'HUMANITE et LE PARISIEN du 21 juin 2017, soit 8 jours suivant le début de l'enquête.

Les avis d'insertions ont été intégrés dans le dossier d'enquête au fur et à mesure de leur parution.

Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la publicité (presse, affichages),

23 : Déroulement de l'enquête :

231 : Entretien préalable avec le maître d'ouvrage :

J'ai été reçue le **9 mai 2017 en mairie de Vitry sur Seine** par :

Monsieur Samuel BARGAS, chef de projet PLU / planification,

Madame Lydie RIVAT, Directrice de l'Aménagement, du foncier et de l'urbanisme,

Madame Pascale CAZARD, chef du service Aménagement et Foncier ;

Lesdites personnes ayant été « mises à la disposition » de l'Etablissement Public par la Mairie de Vitry, et ayant donc toute compétence pour représenter l'EPT dans la présente enquête.

232 : Conditions matérielles de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles.

Les permanences ont eu lieu dans un bureau inoccupé du service urbanisme de la mairie.

J'ai bénéficié d'une grande disponibilité et convivialité de la part du personnel communal.

233 : Visite du site :

J'ai effectué la visite de la Ville et du quartier concerné à titre personnel.

24 : Clôture de l'enquête :

Le dossier et le registre ont été emportés par le Commissaire enquêteur le 7 juillet 2017,

Le rapport de synthèse a été transmis par mail à Monsieur BARGAS le 9 juillet 2017. Une réponse par mail y a été apportée le 10 juillet 2017.

III OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES :

31 – Observations du public :

Aucune personne ne s'est présentée aux permanences.

Le dossier n'a pas été consulté.

Aucune observation n'a été recueillie sur le site internet.

32 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

L'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme précise que : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Cet article ne prévoyant aucune autre disposition, l'envoi du dossier n'est donc fait qu'à titre consultatif, et sans obligation de délai de réponse.

Par courrier recommandé en date du 16 mai 2017, ont été sollicités pour avis : la DRIEA (Monsieur le préfet), l'EPA Grand Orly Seine Bièvre, l'EPA Orsa, le Conseil Départemental du val de marne, le Conseil régional d'Ile de France, le STIF, les Chambres de Commerce et d'Industrie, la Métropole du Grand Paris, la Chambre des métiers et de l'Artisanat, la Chambre Interdépartementale d'Agriculture.

Seules 4 PPA ont répondu à cette consultation. Leurs réponses ont été insérées au dossier d'enquête.

J'ai échangé à 3 reprises par mail et voie téléphonique avec certains des organismes consultés afin de faire préciser le contenu des observations.

L'ensemble des avis et de mes commentaires ont fait l'objet d'un procès-verbal transmis par mail à Monsieur BARGAS, représentant de l'organisme originaire de l'enquête.

Le procès-verbal ainsi que la réponse de l'EPT sont repris à la suite des présentes sous forme de tableau.

Ils sont annexés dans leur forme initiale avec les pièces qui y étaient jointes. (Annexes n° 1 et 2).

Avis de la PPA 1 – MAIL DE LA DRIEA EN DATE DU 6 JUIN 2017	Mes observations	Réponses de l'Etablissement Public
<p>11 : Demande une actualisation des textes de référence.</p>	<p>Les articles suggérés par la DRIEA concerne globalement l'élaboration d'un PLU. Je suggère plutôt de faire référence aux articles L 153-21 et L 153 – 22 qui sont mieux appropriés. Vérification à faire.</p>	<p>Actualisation des articles de référence</p> <p>Les références au code de l'urbanisme seront actualisées dans le dossier soumis à délibération conformément à la suggestion de la DRIEA-UT94.</p>
<p>12 - Demande que la modification du PLU concernant les « ... hauteurs maximales des constructions dans le Nord-Est de la ZAC SEINE GARE VITRY, apparaisse plus clairement dans la note synthétique de présentation.</p>	<p>La hauteur autorisée en zone UF est de 25 m, (soit R+7 ?) alors que la hauteur en zone UP2 fait référence à l'OAP du PLU (pièce n°3 du dossier), qui distingue des secteurs différents.</p> <p>Selon ma lecture du PLU en cours, les secteurs dont le zonage est modifié aurait actuellement une hauteur autorisée limitée à R + 2 / R + 5, avec une possibilité de monter à R + à R + 10 en cœur d'îlot. Il en serait de même pour le secteur dont le zonage est modifié dans la ZAC des Ardoines.</p> <p>Cette lecture est-elle exacte ? En tout état de cause, la mention de l'impact sur les hauteurs de la modification de zonage peut être utile dans la présentation du nouveau PLU.</p>	<p>Hauteurs maximales plus explicites</p> <p>La hauteur réglementée en zone UF est exprimée en mètres, soit 25 m, sans précision du nombre de niveaux. Cette hauteur n'est pas incompatible avec les hauteurs exprimées en niveaux pour la zone UP2 dans l'OAP correspondante.</p> <p>En effet, les hauteurs en UP2 s'échelonnent entre R+2 (environ 10 m) et R+10 (environ 30 m).</p> <p>La hauteur de 25 m en UF pourra être rappelée pour mémoire dans l'écriture de l'OAP conformément à la suggestion de la DRIEA-UT94.</p> <p>En effet, si des projets d'activités devait sortir en UF des bâtiments à 25 m (plutôt tertiaires) dans le 1^{er} temps du projet (soit en dehors de la zone</p>

		UP2), il conviendra de s'assurer avec l'aménageur que ces projets s'implantent dans la logique de l'épannelage décrit dans l'OAP.
2 – LES CHAMBRES DE METIER ET D'ARTISANAT		
Sans observation	Dont acte	
3 – EPA ORSA GRAND ORLY		
<p>31 - Demande une modification des normes de stationnement en zone UP2 en considérant que l'ensemble des nouvelles constructions prévues aux Ardoines devrait être soumis aux règles de stationnement de secteur de « bonne desserte », même lorsqu'un projet est situé à plus de 500 m d'une gare, soit : 1 place de stationnement par logement, au lieu de 1,2, et 0,5 place par logement au lieu de 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p>	<p>1^{ère} observation : <i>La présente enquête concerne une modification dont le contenu est strictement limité (pages 5 et 6 de la note de présentation synthétique). Ni le PADD, ni le règlement écrit ne sont soumis à la présente enquête. La modification demandée relevant du contenu du règlement, n'a normalement pas à être prise en compte dans les conclusions de l'enquête. Toutefois, la remarque de la PPA ayant été introduite dans le dossier d'enquête, et mise à la connaissance du public, il est loisible à la Ville d'y répondre ou non. Pour ce qui me concerne, le problème du stationnement étant un sujet extrêmement sensible, j'ai demandé par mail des précisions à l'EPT sur le contenu et les conséquences de sa demande Le mail en réponse de l'Etablissement Public Territorial est joint au présent rapport. (Pièce n°2). L'EPT confirme sa demande en arguant de la simultanéité entre la livraison des futurs logements et la mise en service des équipements de transport en commun, ce qui réduirait, sur ces projets, le besoin de places de stationnement.</i></p> <p>2^{ème} observation : <i>Le problème du stationnement et de la voiture en général en milieu urbain est une question d'actualité, et qui suscite de nombreux débats. La Ville de Vitry est déjà - et le sera encore plus à terme - une ville</i></p>	<p>Modification des normes de stationnement</p> <p>La réponse que vous avez obtenue est bien celle de l'EPA-ORSA et non pas celle de l'EPT.</p> <p>Il est vrai que la demande de l'EPA-ORSA n'entre pas dans le champ de ce projet de modification.</p> <p>Néanmoins, la Ville est en mesure d'accepter cette demande à condition de la traiter en dehors du régime juridique attaché à la norme de stationnement en zone dite de bonne desserte, puisque le TZEN 5 n'a pas encore de réalité physique.</p>

	<p>très bien desservie en transport. Les relations domicile /travail seront encore plus facilitées. Mais cet avantage supprime-t-elle pour autant la voiture ? N'est il pas illusoire de penser que les habitants de la banlieue se sépareront complètement de leur voiture dans les 10 ou 15 prochaines années ? La Ville ne risque-t-elle pas alors de voir le réseau de voiries encombré de voitures, voire de « voitures ventouses » ?</p> <p>La Ville a-t-elle fait une expérience en la matière sur ses récentes opérations ? Ne faut-il pas moduler la règle en fonction du type de logements financés par l'Etat ? Les modalités de réalisation des places de stationnement peuvent-elles être assouplies ?</p>	<p>En donnant la localisation de principe indicative du TZEN 5, au titre du R.151-45-3° code de l'urbanisme, et en estimant qu'il y aura concordance entre l'arrivée des premiers habitants et du TZEN 5, il est rationnel de pouvoir appliquer la norme suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 1 place / logement en accession ; - maximum 1 place / logement en logement bénéficiant de prêt aidé par l'Etat. <p>Cette proposition est indépendante du régime juridique de la bonne desserte donc le régime juridique de bonne desserte sera pleinement appliqué lorsque le TZEN5 sera en service.</p>
<p>32 - Demande que, dans la ZAC Seine Gare Vitry, la définition de la zone UF soit homogénéisée dans les différentes pièces du dossier, en tant que « espaces destinés à être maintenus dans leur destination actuelle dans le premier temps du projet ».</p>	<p>Cette mention est effectivement lisible et devrait sans doute être appliquée à l'ensemble des zones UF des 2 ZAC des Ardoines.</p>	<p>Homogénéisation de la définition de la zone UF</p> <p>La demande de l'EPA-ORSA n'est pas indispensable. La définition de la zone UF est déjà clairement présentée dans le rapport de présentation et dans les OAP.</p>
<p>33 - Fait part d'erreurs matérielles à rectifier.</p>	<p>Je m'en remets aux rectifications de vos services.</p>	<p>Remarques diverses relatives à des erreurs matérielles</p>

		<p>Les erreurs matérielles indiquées par l'EPA-ORSA, relatives à des dates, des pourcentages ou un titre, seront corrigées dans le dossier soumis à délibération.</p>
4 – DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE		
<p>41 - Demande la prise en compte dans le dossier de PLU modifié des nouveaux tracés stabilisés de la ligne 15 du métro du Grand Paris avec ses servitudes éventuelles), ainsi que du tracé du T Zen sur la ZAC Gare Seine Vitry.</p>	<p><i>Dans la mesure où ces tracés sont effectivement arrêtés, il est tout à fait souhaitable de les reporter sur le document d'urbanisme modifié.</i></p>	<p>Prise en compte du tracé indicatif de la ligne 15 du métro du Grand Paris</p> <p>Dès lors que le tracé n'emporte aucun changement du régime d'instruction des obligations de stationnement et n'est qu'indicatif, ce tracé, au même titre que le TZENS, pourra figurer dans l'OAP modifiée.</p> <p>Prise en compte du tracé indicatif du TZENS</p> <p>La remarque relative au tracé du TZENS dans le ZAC Seine Gare Vitry porte sur une erreur matérielle et sera prise en compte.</p>
<p>42 - Demande une réactualisation de la trame verte et bleue.</p>	<p><i>Faute de lisibilité, j'ai demandé par téléphone des précisions à l'auteur du courrier. Monsieur MARQUET, service des Transports, m'a fait part de l'incompatibilité qu'il y aurait entre le projet</i></p>	<p>Prise en compte du futur port dans la TVB indiquée dans les OAP</p>

	<p><i>d'aménagement d'un parc à hauteur de la rue Léon Mauvais et le projet d'un futur port urbain qui aurait été agréé par les parties prenantes suite à une réunion publique en date du 2 mai 2016. Monsieur Marquet rappelle que cet aménagement n'est pas contradictoire avec le principe d'une continuité verte, mais qu'un parc ne peut être envisagé sur cet emplacement. Qu'en est-il ?</i></p>	<p>Cette remarque se situe hors du sujet de la modification n°4 du PLU.</p> <p>Le port urbain ne bénéficie d'aucune DUP à ce jour et ne constitue pas à ce jour un projet opérationnel, même s'il prend corps au fil des mois. Son impact sur la trame verte et bleue n'a donc pas encore été précisément mesuré. Dès lors, il convient de traiter le sujet de l'effet de la création du port urbain dans le cadre de la révision du PLU en cours.</p>
--	---	--

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La présente enquête concerne la **modification n° 4 du PLU de Vitry Sure Seine.**

Il s'agit d'une modification qui ne concerne qu'un secteur de la ville : **Les ZAC Gare Vitry Centre et Gare Ardoines dans le quartier des Ardoines**, et est limitée à **quelques points particuliers du Plan Local d'Urbanisme.**

L'objet de la modification porte sur les points suivants :

- Réduire la superficie de la zone UP2 d'environ 11 %, au profit de la zone UF dans le périmètre des 2 ZAC, afin de pérenniser les activités économiques existantes, et favoriser de nouvelles implantations.
- Fixer les lieux d'implantation d'un groupe scolaire et d'un collège, (sans modification du zonage)
- Préciser les éléments constitutifs de la trame verte pour favoriser des ouvertures sur la Seine,
- Préciser la trame viaire dans le secteur de la Seine Gare Vitry.

La présente enquête n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du public : Ni pendant les 4 permanences, ni en dehors de ces permanences. De même, le site informatique n'a enregistré aucune remarque.

4 PPA ont répondu par courrier ou par mail au courrier émis par l'Etablissement Public Territorial.

Les remarques formulées sont plutôt de forme (homogénéisation ou précisions de vocabulaire, rectifications de dates ou de chiffres),

Excepté deux observations de fond dépassant l'objet de la présente modification, et auxquelles l'Etablissement Public Territorial avait réglementairement la possibilité d'y répondre ou non.

L'EPT a retenu pour partie l'observation de l'EPA ORSA concernant les normes de stationnement et modifiera en conséquence le règlement de zone.

L'observation du Département relative à une possible incompatibilité entre le projet d'un parc le long de la Seine, et l'existence d'un projet de port sur ce site sera traitée dans le cadre de la révision du PLU.

APRES EXAMEN DU DOSSIER, DES AVIS EMIS PAR LES ORGANISMES CONSULTES ET DES REPONSES FOURNIES PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL,

EN PARTICULIER, concernant la modification que l'Etablissement Public Territorial entend apporter au projet de modification des règles de stationnement dans la zone UP2 (Minimum 1 place de stationnement par logement en accession, et maximum 1 place de stationnement par logement bénéficiant de prêt aidé par l'Etat)

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 4 DU PLU DE VITRY SUR SEINE.

Cet avis favorable est motivé par les éléments suivants :

➤ **Sur la réduction des zones UP2 et le maintien provisoire de certaines zones d'activités dans leur vocation actuelle :**

Comme indiqué dans le dossier, la réalisation d'un tel projet ne peut se faire que sur une longue période et doit tenir compte des réalités économiques et foncières.

Le renouvellement urbain doit se faire de façon réaliste et progressive, sans obérer le bon fonctionnement d'activités existantes implantées parfois de longue date, et qui participent de la richesse économique et culturelle de la ville.

On note d'ailleurs que le programme des ZAC concernant les surfaces d'activités intégrait déjà cette notion de maintien partiel d'activités existantes. La conformité du programme des ZAC devra se faire au fur et à mesure des réalisations.

➤ **Sur le déplacement des équipements publics (sans changement de zonage) :**

La maîtrise foncière de l'ilot central de la ZAC Gare Vitry permet d'envisager la réalisation rapide d'une opération immobilière, conforme à l'objet et au programme de la ZAC.

Dès lors, la réalisation concomitante des équipements nécessaires à la satisfaction des nouveaux habitants s'impose.

Par ailleurs, le regroupement des constructions sur un seul ilot prioritaire est une réponse au problème récurrent sur tout le secteur de la dépollution

➤ **Sur la trame viaire et la trame verte et bleue :**

Le site des Ardoines est aujourd'hui un site à dominante industrielle « enclavé » entre la Seine et l'autoroute A 86.

L'objectif est de rendre le nouveau quartier attractif et mieux relié au reste du territoire.

La création d'un axe Nord/Sud largement végétalisé, et de nouvelles voies Est/Ouest permettront de relier les anciens quartiers aux nouveaux jusqu'à la Seine.

Fait à CHAMPIGNY SUR MARNE

Le 12 juillet 2017

Le Commissaire enquêteur

Marie Claude Guyomarch