



vitry-sur-seine

Révision du Plan Local d'urbanisme



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1.3

LES DISPOSITIONS DU PLU



APPROBATION : 18 décembre 2013

MODIFICATION N° 1 : 13 MAI 2015

MODIFICATION N° 2 : 08 OCTOBRE 2015

MODIFICATION N° 3 : 09 DECEMBRE 2015

MODIFICATION N° 4 : 07 NOVEMBRE 2017

Mise à Jour : 16 avril 2018



SOMMAIRE

1.	Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
1.1	Le rôle du PADD dans le PLU.....	5
1.2	L'élaboration du PADD.....	7
1.2.1	<i>Le « projet de vie/projet de ville ».....</i>	7
1.2.2	<i>La révision du PLU, un enrichissement dans la continuité.....</i>	7
1.2.3	<i>Les enjeux issus du diagnostic territorial.....</i>	8
1.3	L'expression du PADD.....	10
2.	Les choix retenus pour élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	11
2.1	Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation.....	11
2.1.1	<i>L'objet des orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	11
2.1.2	<i>La portée des orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	11
2.1.3	<i>L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU.....</i>	11
2.2	Le choix des secteurs d'orientation.....	12
2.2.1	<i>Les études menées en amont de la révision.....</i>	12
2.2.2	<i>Les secteurs retenus.....</i>	13
2.3	Le contenu des orientations dans les différents secteurs.....	15
2.3.1	<i>Le secteur « Les Ardoines ».....</i>	15
2.3.2	<i>Le secteur « Domaine départemental A.Chérioux ».....</i>	19
2.3.3	<i>Le secteur d'orientation « Rouget de Lisle ».....</i>	20
2.3.4	<i>Le secteur « RN7-Moulin Vert –Plateau ».....</i>	21
2.3.5	<i>Les secteurs d'orientation dans le « diffus ».....</i>	22
2.4	L'expression des orientations.....	25
2.4.1	<i>L'expression graphique des orientations.....</i>	25
2.4.2	<i>Une expression graphique harmonisée.....</i>	25
3.	Les choix retenus pour élaborer le règlement.....	27
3.1	Les principes pour élaborer la règle.....	27
3.1.1	<i>La déclinaison des orientations du PADD.....</i>	27
3.1.2	<i>La consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.....</i>	34
3.2	Les logiques du zonage.....	35
3.3	Les axes règlementaires par zones.....	37
3.3.1	<i>Zone UA du centre-ville ancien et nouveau.....</i>	37
3.3.2	<i>Zone UB d'entrée de ville RD5, RD7 et secteur Blanqui.....</i>	39
3.3.3	<i>Zone UB1 de requalification de la RD5 sud.....</i>	42
3.3.4	<i>Zone UC d'habitat individuel et de petit collectif.....</i>	44
3.3.5	<i>Zone UD de grands ensembles d'habitat collectif.....</i>	47
3.3.6	<i>Zone UF d'activités des bords de Seine et sites d'activités du plateau.....</i>	49
3.3.7	<i>Zone UP1 du domaine départemental A.Chérioux.....</i>	51
3.3.8	<i>Zone UP2 de projet des Ardoines.....</i>	53
3.3.9	<i>Zone UN de grands équipements dans un environnement arboré.....</i>	55
3.3.10	<i>Zone N de parcs et jardins publics.....</i>	56
3.3.11	<i>Les secteurs indicés « i ».....</i>	57

3.4	Les dispositions particulières	58
3.4.1	<i>Les secteurs d'opérations d'habitat mixte</i>	58
3.4.2	<i>Les secteurs de contrôle de la taille des logements</i>	59
3.4.3	<i>Les dispositions relatives au stationnement</i>	61
3.4.4	<i>La préservation des linéaires commerciaux</i>	63
3.4.5	<i>La protection du patrimoine bâti d'intérêt local</i>	64
3.4.6	<i>Le patrimoine naturel à préserver</i>	65
3.4.7	<i>Les emplacements réservés</i>	69
3.4.8	<i>Le périmètre d'attente (secteur Blanqui)</i>	70
3.5	La présentation du règlement écrit.....	73
3.5.1	<i>La portée du règlement</i>	73
3.5.2	<i>La composition du règlement écrit</i>	73
4.	L'évolution de la règle : du PLU 2006 au PLU révisé et son évolution depuis 2013.....	77
4.1	L'évolution du document d'urbanisme	77
4.2	L'évolution du PADD et des orientations d'aménagement	78
4.3	L'évolution des dispositions réglementaires	78
4.4	L'estimation des capacités d'accueil du PLU.....	87
4.5	L'évolution du PLU depuis 2013.....	88
4.5.1	<i>La modification simplifiée n°1</i>	88
4.5.2	<i>La modification n° 2</i>	88
4.5.3	<i>La modification n° 3</i>	89
4.5.4	<i>L'évolution du plan de zonage</i>	90
5.	Les incidences du plan sur l'environnement.....	91
5.1	Une analyse en deux temps	91
5.2	Les choix pour élaborer les dispositions du PLU et leurs incidences sur l'environnement	92
5.2.1	<i>Le patrimoine bâti</i>	92
5.2.2	<i>Le paysage</i>	94
5.2.3	<i>La trame verte</i>	95
5.2.4	<i>La gestion de l'eau</i>	97
5.2.5	<i>Les ressources énergétiques</i>	99
5.2.6	<i>La qualité de l'air</i>	100
5.2.7	<i>La gestion des déchets et les nuisances</i>	102
5.2.8	<i>Les risques naturels et technologiques</i>	103
6.	Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat	105

Le rapport de présentation du PLU de Vitry-sur-Seine est constitué en trois parties :

- Partie 1.1 : le diagnostic
- Partie 1.2 : l'état initial de l'environnement
- Partie 1.3 : les dispositions du PLU

La troisième partie du rapport de présentation a pour objet de présenter les dispositions du PLU qui ont été retenues.

Ainsi, elle explique les choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les dispositions réglementaires.

Elle présente l'évolution des dispositions entre le PLU approuvé en 2006 et celles retenues dans la révision.

Elle expose également l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Enfin, elle précise les indicateurs qui devront être élaborés pour établir le bilan de la construction de logements, trois ans après l'approbation du PLU.

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 LE RÔLE DU PADD DANS LE PLU

Le PADD est l'expression du projet urbain de la commune.

Il définit la politique d'aménagement et de développement durables que la commune souhaite poursuivre, en prenant en compte les politiques sectorielles et supra communales.

Le PADD constitue un cadre de référence pour l'organisation du territoire à moyen et long terme. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme) en s'assurant qu'elles répondent aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - l'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 du patrimoine bâti remarquables ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD est :

- une pièce obligatoire du dossier de Plan Local de d'Urbanisme (PLU) ;
- un cadre de cohérence interne au PLU : les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations générales du PADD, et la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations qu'il définit ;
- un cadre de référence dans le temps : ses orientations ne pourront pas être modifiées sans que préalablement soit menée une nouvelle réflexion, en association avec les personnes publiques et en concertation avec les habitants.

1.2 L'ÉLABORATION DU PADD

1.2.1 Le « projet de vie/projet de ville »

L'élaboration du PLU de 2006 a été menée en parallèle de la réflexion de fond, engagée par la ville, sur son devenir et qui associait d'une part, des études techniques et, d'autre part, la concertation auprès des habitants.

A travers cette démarche, appelée « *projet de vie/projet de ville* », la commune a profité de la révision de son POS en vue d'élaborer un PLU pour mieux définir le devenir de son territoire :

- en s'adaptant à la réalité des quartiers et des besoins,
- en redéfinissant l'articulation des différentes politiques urbaines sectorielles ou thématiques (économie, habitat, déplacements, urbanisme),
- en réfléchissant aux modalités d'intégration dans le PLU des ZAC et du secteur des grands ensembles qui n'étaient pas couverts par le POS de 1994.

Ce travail a permis de dégager, à partir du diagnostic thématique de la commune, les axes prioritaires de politique urbaine pour les 10/15 ans à venir, qui constituent le « *projet de vie/projet de ville* » de Vitry-sur-Seine :

- « une ville active »
- « une ville au service de tous »
- « une ville qui séduit »

Ces grands axes thématiques ont été déclinés, quartier par quartier, et ont notamment servi de fondement à la définition des orientations du PADD.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de poursuivre cette démarche et de l'enrichir au regard de l'évolution du contexte local.

Ainsi, les trois axes fondateurs définis en 2006 ont été actualisés et sont devenus les trois principes fondateurs du PADD révisé :

- « une ville toujours plus active »
- « une ville solidaire au service de tous »
- « une ville attractive »

1.2.2 La révision du PLU, un enrichissement dans la continuité

Le 6 avril 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU approuvé en mars 2006.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- permettre la réalisation des projets urbains conçus par la ville, dont l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine Amont (ORSA) constitue un levier important, en garantissant les équilibres dans la ville,
- conforter règlementairement la volonté de préserver un caractère mixte de la ville, notamment par le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'habitat,
- intégrer, dans le projet urbain de la ville, la mise en œuvre du projet sur le domaine départemental de Chérioux, campus emploi-formation-recherche,

- prendre en compte les orientations qui seront définies dans le cadre de l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2012-2017, notamment en matière de diversité de l'habitat,
- renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche d'une continuité plus marquée entre les formes urbaines variées de la ville intégrant les projets de voirie et de circulations douces et d'une valorisation des composantes géographiques du territoire tels que le relief, la Seine, les paysages et ce, notamment dans les secteurs situés dans les périmètres d'étude,
- traduire les réflexions issues de l'application, au territoire vitriote, des nouvelles dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement.

Le PADD de 2006 demeure le fondement de la politique de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme.

La révision du PLU n'a pas pour finalité de remettre en cause les orientations de ce projet, largement partagées, mais de les poursuivre et de les enrichir au regard :

- des objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que le conseil municipal les a fixés lors de la prescription de la révision du PLU (cf. ci-avant) ;
- du bilan des actions et opérations déjà mises en œuvre depuis cinq ans (depuis l'approbation du PLU) ;
- des perspectives de nouveaux projets tels que l'évolution du projet de l'opération d'intérêt national (OIN), l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH), le projet du domaine Chérioux, l'amélioration des transports en commun liée notamment au projet du métro Grand Paris Express ;
- du nouveau contenu des PADD fixé par la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, et de son décret d'application n°2012-290 du 29 février 2012.

1.2.3 Les enjeux issus du diagnostic territorial

L'actualisation du PADD s'est fondée sur un travail de diagnostic mené en amont. La commune a réalisé un diagnostic complet de son territoire qui a permis d'identifier trois enjeux majeurs qui ont fondés la définition des cinq orientations d'aménagement.

Le premier enjeu est transversal à l'ensemble du PADD.

Le deuxième enjeu a permis de définir les quatre premières orientations qui concernent les thématiques de l'activité économique, l'habitat, les transports et les équipements.

Le troisième enjeu renvoie à la dernière orientation qui concerne l'amélioration et la préservation de l'environnement et du cadre de vie des vitriotes.

- ***Inscrire Vitry dans une dynamique supracommunale***

Le secteur des Ardoines, situé sur la partie Est de la commune, en bord de Seine, est au cœur d'une stratégie globale.

Il s'inscrit dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis-Seine Amont qui est porteuse d'un fort potentiel de développement et sera desservi en deux gares par le métro automatique du Grand Paris.

La commune s'est saisie de ces dynamiques pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation de projets ambitieux pour les Ardoines et l'ensemble du territoire.

- ***Poursuivre le développement du territoire***

Depuis quelques années, la reprise de la croissance démographique observée à Vitry doit être associée au regain de la construction de logements impulsé depuis l'approbation du PLU de 2006.

Ces évolutions s'accompagnent de mutations au sein de la population vitriote. La taille moyenne des ménages est en baisse, le nombre de personnes seules, de familles monoparentales est en hausse et la part des plus de 60 ans augmente, ce qui engendre de nouveaux besoins.

Vitry est aussi caractérisée par la présence de grandes entreprises sur son territoire (Sanofi, Air Liquide, STEF...), un tissu de PME/PMI structurant et une population active, en légère augmentation qui connaît parfois des difficultés (manque de formation, chômage, notamment chez les jeunes).

Enfin, l'offre de transport faite aux vitriots apparaît satisfaisante, excepté pour les liaisons transversales Est/Ouest qui accusent un déficit.

A travers les orientations du PADD il s'agit de définir les actions nécessaires à un développement équilibré :

- poursuivre le développement de l'activité économique, de l'emploi et de la formation ;
- poursuivre la construction de logements neufs, la réhabilitation du parc existant et proposer des logements spécifiques adaptés aux besoins de chacun ;
- proposer des équipements répondant aux besoins de tous et anticiper l'arrivée de population nouvelle, notamment en lien avec les projets urbains (ZAC Rouget de Lisle, OIN...) ;
- faciliter les transports et les déplacements en proposant aux vitriots un réseau de transports en commun et de circulations douces performant.

- ***Préserver, valoriser le cadre de vie***

Vitry bénéficie d'une géographie particulière, qui fonde son identité. L'alternance de paysages de plaines, de coteaux et de plateaux et les relations qu'ils entretiennent constituent un des axes majeurs du PADD.

Le réseau vert de Vitry est aussi un élément structurant du cadre de vie, les espaces verts, publics et privés, le réseau de liaisons douces et les espaces de biodiversité constituent une trame riche pour une commune de la petite couronne parisienne.

Le patrimoine urbain de la commune est caractérisé par une diversité des formes urbaines, des éléments bâtis remarquables, récemment identifiés, et deux monuments qui sont classés Monuments Historiques.

Le territoire vitriot possède également des ressources qu'il doit préserver et valoriser. La Seine, qui constitue un atout majeur, un élément de paysage porteur de biodiversité, mais aussi les ressources énergétiques (centrale thermique, chauffage urbain, potentiel de géothermie).

Enfin, la commune est soumise à différents risques, naturels et technologiques et nuisances (pollution de l'air, bruit, déchets) qu'elle doit prendre en compte pour améliorer la qualité de son environnement.

A ce titre, les orientations qui ont été retenues sont les suivantes :

- prendre en compte les spécificités du territoire et valoriser la situation d'exception de Vitry ;
- renforcer la maille environnementale structurant le territoire et qui répond aux nouveaux objectifs fixés par la loi grenelle 2 ;
- préserver la diversité des formes bâties, les ambiances urbaines et révéler le patrimoine bâti identitaire ;
- valoriser les ressources durables du territoire (eau et énergie) ;
- rendre le territoire plus résistant face aux risques et pollutions majeurs ;
- réduire les nuisances causées par l'activité humaine (réduction des déchets, qualité de l'air, bruit).

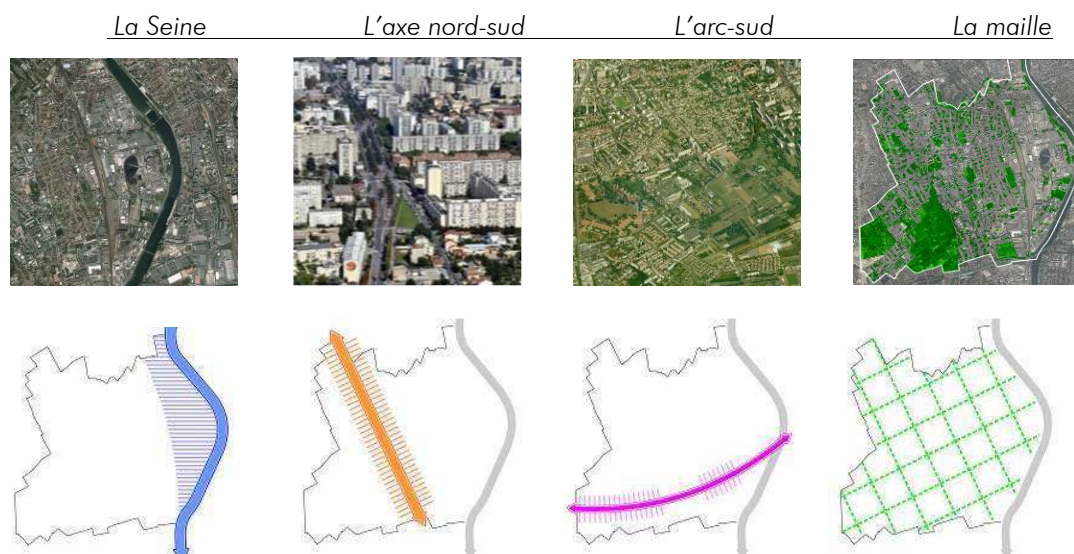
1.3 L'EXPRESSION DU PADD

L'expression des orientations du PADD s'articule autour de cinq orientations thématiques issues du « projet de vie/projet de ville » :

- pérenniser, développer, diversifier les activités et les emplois ;
- permettre à chacun d'habiter selon ses besoins ;
- faciliter les transports et les déplacements ;
- une ville pour toutes et tous à tous les âges de la vie ;
- améliorer la qualité de l'environnement urbain ;

Ces orientations thématiques sont complétées par quatre trames spatiales structurantes qui ont pour objectif de guider le développement équilibré de la ville :

- « **La Seine** » ou **organiser, sur un site stratégique, une intensité urbaine porteuse de mixité, d'attractivité, d'animation et de modernité**: maîtriser et adapter l'urbanisation nouvelle en zone inondable sera l'occasion de rendre le quartier des Ardoines plus vivant par la réalisation de commerces, activités, équipements, espaces verts supports d'une nouvelle mixité sociale.
- « **L'axe nord-sud RD5** » ou **développer une ville connectée qui unit et désenclave les quartiers** : pacifier le réseau routier et permettre aux vitriots de cheminer plus facilement, de l'échelle du quartier à l'échelle de la métropole parisienne, par des franchissements sécurisés supplémentaires, un maillage de transports en commun performants et complété, un maillage viaire revalorisé pour lui donner de l'urbanité.
- « **La transversale est-ouest Arc_Sud** » ou **promouvoir la ville diverse** : continuer d'offrir des urbanités différentes en réponse aux besoins variés des vitriots. Il s'agit de créer un parcours traversant des points d'intensification qui apparaissent autour du pôle multimodal des Ardoines et à proximité de la RD7, des tissus interstitiels plus aérés, le parc des Lilas avant de rejoindre la Seine.
- « **La maille environnementale** » ou **composer une ville complice de la nature** : mettre en valeur le paysage, intégrer les espaces verts ouverts à la trame verte, créer des liaisons de déplacements doux et/ou vertes, intégrer des espaces verts au bâti (pleine terre, terrasses végétalisées, murs végétalisés), renforcer la végétation avec des essences locales, préserver et développer les corridors et espaces de biodiversité.



2. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 LE RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1.1 L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les «orientations d'aménagement et de programmation» constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce n°3).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations *« peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).*

2.1.2 La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement et de programmation.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

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.

2.1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

- **Articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

- **Articulation avec la règle d'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront 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.

2.2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATION

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations et d'aménagement dans le PLU révisé est 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 prescription de la révision du PLU a pour objectif de poursuivre les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le PLU de 2006 et de les compléter au regard de l'évolution du contexte local et du cadre législatif. Il s'agit notamment de :

- permettre la mise en œuvre des projets d'aménagement (les Ardoines, le campus emploi-formation-recherche sur le domaine départemental de Chérioux, les projets RN7/Moulin/Vert/Plateau et Rouget de Lisle...),
- préserver le caractère mixte de la ville par le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'habitat,
- renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche d'une continuité plus marquée entre les formes urbaines variées de la ville intégrant les projets de voirie ou de circulations douces et d'une valorisation des composantes géographiques du territoire telles que le relief, la Seine, les paysages et ce, notamment dans les secteurs compris dans les périmètres d'étude,
- traduire règlementairement les nouvelles dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2.

2.2.1 Les études menées en amont de la révision

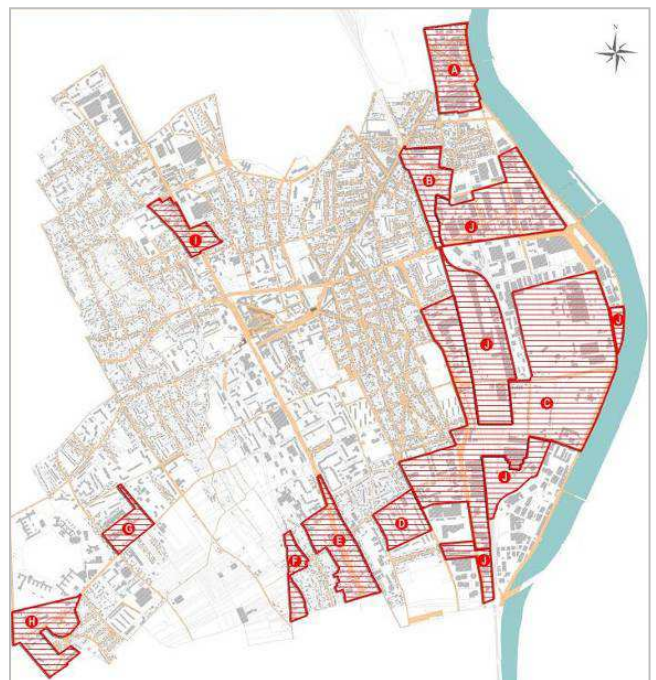
- **Les périmètres d'étude**

En juin 2005, neuf périmètres d'étude avaient été créés par afin d'approfondir la réflexion sur des secteurs clés du développement de Vitry. Depuis leur création, certains secteurs ont fait l'objet d'opérations d'aménagement, c'est le cas des secteurs Port à l'Anglais, Balzac, Entrée de ville RN7 et RN 305 Stalingrad.

Valables 10 ans, ces périmètres sont devenus caducs.

A PORT À L'ANGLAIS (15,30 HA)	F FRANGE EST DU PARC DES LILAS (4,40 HA)
B GARE (9,60 HA)	G FRANGE OUEST DU PARC DES LILAS (9,80 HA)
C SECTEUR SEINE ARDOINE (79,00 HA)	H ENTREE DE VILLE RN 7 (13,50 HA)
D BALZAC (7,60 HA)	I RN 305 STALINGRAD (6,80 HA)
E RN 305 ROUGET DE LISLE (14,50 HA)	J EXTENSION SECTEUR SEINE ARDOINE (65,95 HA)

Ces zones mutables ont été complétées en juin 2008 par les périmètres concernant l'Opération d'Intérêt National et par le périmètre sur les sites des nouvelles opérations de renouvellement urbain (NPRU), institué par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2016.



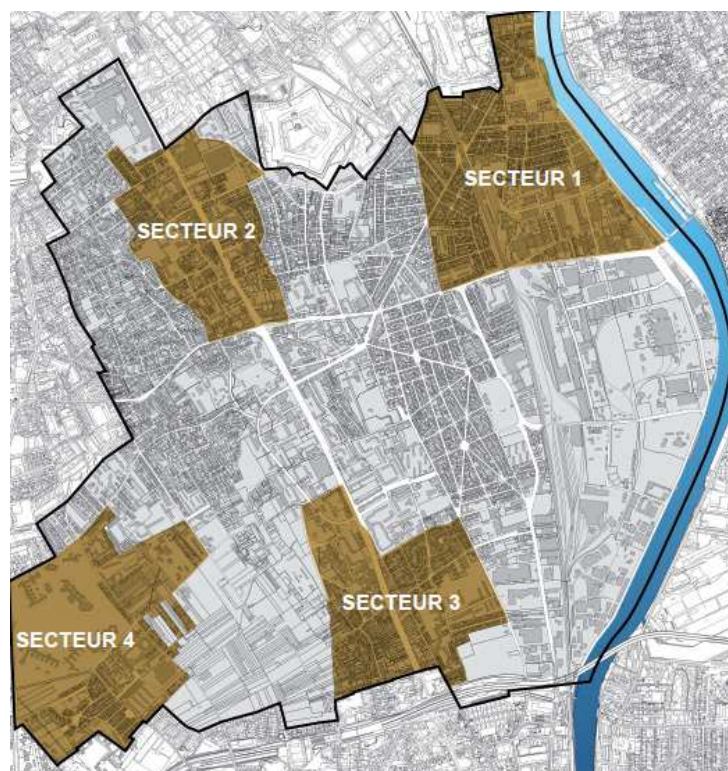
- **Les schémas de cohérence sectoriels**

Suite à la mise en place de périmètres d'étude, la ville a lancé en 2010, une étude plus fine sur certains secteurs. Ce travail, réalisé en deux phases avec la réalisation d'un diagnostic puis l'élaboration d'orientations, s'est concrétisé par des schémas de référence sur quatre secteurs de la ville de Vitry-sur-Seine.

- Secteur 1 – Port à l'Anglais Blanqui,
- Secteur 2 – RD5 Nord-Lagaise,
- Secteur 3 – RD5 Sud-Franches Est du parc-Sud du grand ensemble ouest,
- Secteur 4 – Franches Ouest du parc.

Ces schémas de cohérence 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



Ville de Vitry

2.2.2 Les secteurs retenus

Ces études, menées depuis 2006, ont permis de retenir dans le cadre de la révision du PLU huit secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation:

- le secteur « Les Ardoines » ;
- le secteur « Domaine départemental A.Chérioux » ;

Pour ces deux secteurs, il s'agit pour la commune de consolider les objectifs qu'elle poursuit et qu'elle a réaffirmés lors de l'avis qu'elle a émis dans le cadre des dossiers de création des ZAC et d'encadrer la mise en oeuvre de ces projets.

- le secteur « Rouget de Lisle » ;
- le secteur « RN7-Moulin Vert –Plateau » ;

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité visant à intégrer leurs orientations au sein du PLU. Dans le cadre de la révision, il s'agit de reprendre leur contenu.

- le secteur « Franches Est du Parc des Lilas » ;

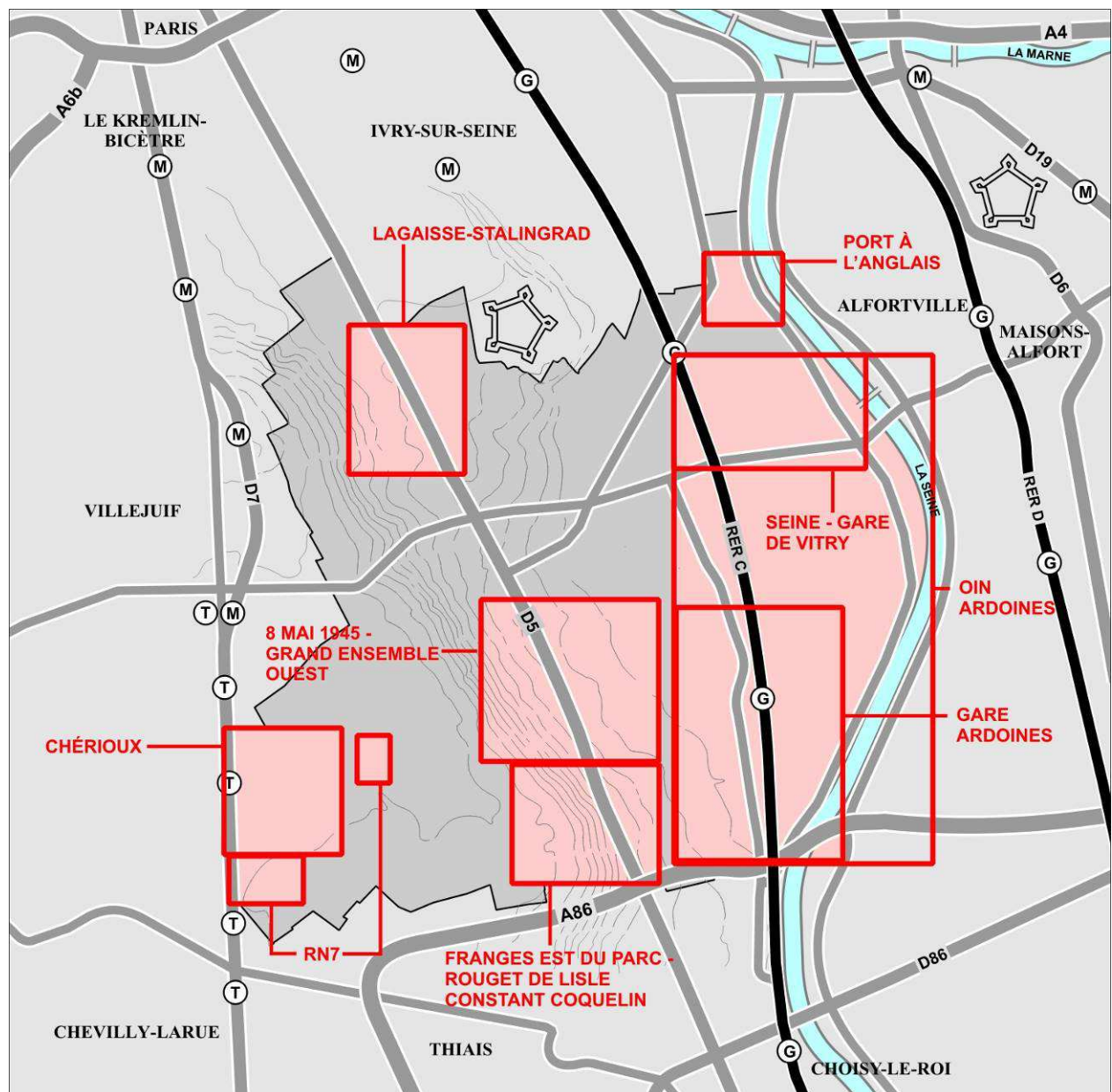
- le secteur « 8 mai 1945 – Grand Ensemble Ouest » ;
- le secteur « Lagaisse – Stalingrad – Cléveaux » ;
- le secteur « Port à l'Anglais ».

Le choix de ces quatre secteurs est, pour la ville, l'occasion de poursuivre des objectifs généraux comme le développement de liaisons entre les différents quartiers, anciens et nouveaux, étendre et relier les composantes de la maille environnementale...

Le secteur Coquelin/Rondenay fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui a été créée lors de la modification n°3 du PLU approuvée en décembre 2015. Cette orientation vise à mieux articuler et harmoniser les morphologies urbaines entre la ZAC Rouget de Lisle et les fronts bâtis de la rue Constantin Coquelin et Anselme Rondenay.

Sur les neuf secteurs d'orientation retenus, cinq concernent des territoires couverts par des ZAC.

Les secteurs d'orientation



2.3 LE CONTENU DES ORIENTATIONS DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS

2.3.1 Le secteur « Les Ardoines »

L'aménagement du site des Ardoines, représentant près d'un quart du territoire communal, constitue un enjeu majeur pour Vitry. 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 et plus récemment par la création de la ZAC Seine Gare Vitry et de la ZAC des Ardoines en juin 2012.

La révision du PLU approuvé en 2013 a pour objectif de se fonder sur les grands principes du plan guide, conçu par l'architecte urbaniste David Mangin en 2011 (agence SEURA), pour définir, sur l'ensemble du secteur, des orientations d'aménagement qui guideront l'aménagement futur du site.

Les orientations sont définies à deux échelles, celle du site dans son ensemble, avec des orientations générales et celle des deux ZAC, correspondant au premier temps de l'aménagement.

La modification n°4, approuvée en novembre 2017, a eu pour objet d'accompagner l'évolution de la programmation, étudiée et concertée depuis 2014, dans les périmètres de ces deux ZAC.

- **Les OAP à l'échelle du site des Ardoines**

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

- de définir les grandes composantes qui structurent l'aménagement général du site dans sa totalité en fixant un cadre de cohérence global. : principe de liaisons (transports en commun, maille viaire Est/Ouest et Nord/Sud et franchissements des voies ferrée), principes d'aménagement qui s'appuient sur une maille environnementale détaillée ;
- de préciser que cet aménagement se fera progressivement dans le temps, le premier temps étant prévu autour des gares, dans les périmètres des deux ZAC..

La modification n° 4 s'inscrit dans ce cadre général d'évolution du projet de façon à :

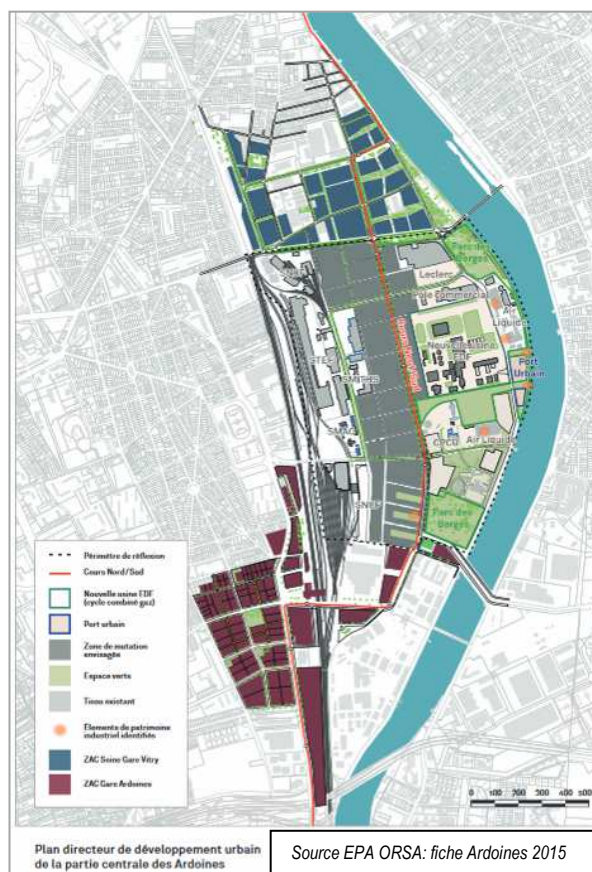
- maîtriser le phasage du projet au regard des capacités à réaliser les équipements nécessaires ;
- pérenniser les activités économiques existantes et favoriser de nouvelles implantations ;
- créer les conditions favorables à la réalisation d'équipements scolaires ;
- adapter la trame verte pour renforcer les ouvertures du quartier vers la Seine ;
- ancrer la maille viaire sur le secteur Seine Gare Vitry ;
- tenir compte du tracé définitif du T-Zen 5.

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 représentation des premiers temps opérationnels aux abords des gares : de la ZAC Gare Ardoines et de la ZAC Seine Gare Vitry.
- Le traitement des berges de Seine et le parc des Berges de plus de 10 hectares. L'absence d'orientation d'aménagement sur les emprises d'Air Liquide et de Sanofi, vise à conforter la volonté de la Ville de favoriser le maintien et le développement de ces entreprises structurantes du tissu économique.
- .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.

A partir de 2014, la consolidation des différentes études et des programmations a permis de définir un nouveau plan directeur de développement urbain et paysager avec :

- un réseau d'avenues de sens nord-sud et est-ouest, support à l'accessibilité et à la résilience;
- deux nouvelles polarités autour des gares de Vitry et des Ardoines ;
- une articulation fine des nouvelles formes urbaines avec les tissus préexistants ;
- des activités industrielles maintenues le long des voies ferrées et en bord de Seine, insérées dans une trame d'espaces publics fortement végétalisés, débouchant sur la Seine.

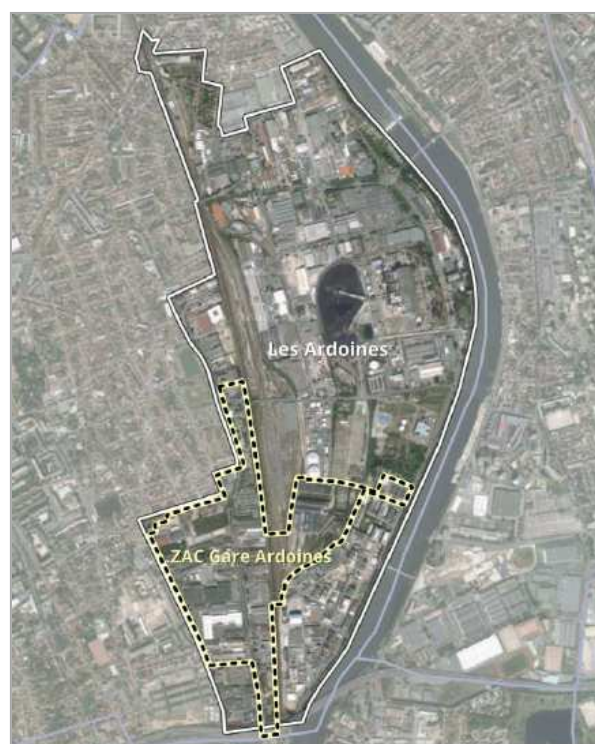


• **Le secteur Gare Ardoines**

Le dossier de création de la ZAC Gare Ardoines modifié a été approuvé le 24 février 2017 par arrêté n° 2017 / 609 du Préfet du Val de Marne, suite à l'approbation du dossier de modification de la ZAC Gare Ardoines le 24 novembre 2016 par le conseil d'administration de l'EPA ORSA et à l'avis favorable émis par le conseil municipal de la Ville de Vitry-sur Seine par délibération n° DL 16814 le 14 décembre 2016.

Les orientations de ce secteur, qui correspondent au périmètre de la ZAC, ont pour ambition de créer autour du pôle multimodal de nouveaux quartiers vitriots de rayonnement métropolitain.

Ce secteur est, en outre, régi par la règle d'urbanisme de la zone UP2 et de la zone UF.



Principes de destination

Les orientations d'aménagement définissent les principes de destination des différents secteurs et les spatialisent dans un schéma d'aménagement.

En réponse à l'objectif de maîtrise du phasage du projet, les espaces destinés à être "maintenus dans leur destination actuelle dans le premier temps du projet" sont étendus dans le quart sud-ouest de la ZAC, entre la rue Albrecht au nord, la rue de Seine au sud et la rue Marat à l'est.

Evolue également la destination de l'îlot central, cerné par la rue Berthie Albrecht au nord, la rue de Seine au sud et la rue Edith Cavell à l'est. Identifié, dans le schéma de l'OAP, comme "espaces à dominante d'activités économiques", il est défini, par la modification, comme espace à destination mixte. En effet, il est destiné désormais à accueillir un programme de logements ainsi que les équipements d'enseignement (cf ci-après).

L'évolution de la destination dominante de cet îlot d'accueil d'activités économiques vers une mixité habitat/équipements, est compensée. Il s'agit, dans le premier temps de la programmation du projet, que l'équilibre entre fonction résidentielle et économique demeure stable. Ainsi, l'îlot nord/est, entre la rue Berthie Albrecht au sud, le quai Jules Guesde à l'est et la rue Edith Cavell à l'ouest, est identifié comme un secteur destiné exclusivement à l'accueil d'activités économiques productives ou tertiaires.

Les équipements : apporter une réponse de proximité aux populations

La présence des services publics sera renforcée dans les quartiers et la programmation d'équipements sera adaptée aux besoins des habitants et salariés de Vitry. L'implantation d'un pôle d'enseignement supérieur sera également recherchée.

La composition urbaine : des quartiers denses et agréables à vivre

Le projet propose une variabilité des hauteurs des constructions en prenant en compte, aux franges du projet, la morphologie des quartiers environnants. Une densité plus forte est recherchée autour des équipements structurants, et notamment de la gare, avec des constructions de hauteur plus importante pour favoriser un rythme dans l'organisation du bâti. Des respirations entre les bâtiments, accompagnées de la réalisation d'îlots traversants, offrent une qualité urbaine bénéficiant à une qualité de vie.

Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains

Le principe de mixité de la destination des constructions (habitation, activités économiques, équipements...) est applicable à l'ensemble du secteur. Toutefois, au sud du secteur, une vocation productive est maintenue et même renforcée le long de la voie ferrée et au sud de la rue Descartes.

- **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 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 une ville mixte pour répondre aux enjeux locaux et métropolitains.



Ce secteur est, en outre, régi par la règle d'urbanisme de la zone UP2, à l'exception des secteurs correspondant au deuxième temps de la ZAC.

L'aménagement de ce secteur repose sur quatre grands principes.

L'armature urbaine : organiser la « ville passante » et la « ville complète »

Il s'agit de renforcer le caractère central de la gare par la création d'un cours assurant une liaison avec l'avenue du président Salvador Allende et la convergence des circulations douces. Ces aménagements permettront de relier les équipements, le square public, puis la Seine.

Le réaménagement de la rue B. Albrecht est destiné à créer un lien fort entre la gare et la Seine.

L'aménagement d'un boulevard urbain rue Edith-Cavell permettra, dans le futur, de relier la gare des Ardoines au sud.

Les équipements : apporter une réponse aux besoins actuels du quartier et à ceux des nouveaux habitants et salariés

La programmation prévoit l'implantation d'équipements scolaires, de petite enfance mais aussi des équipements culturels et sportifs ainsi que la réalisation de nouveaux espaces verts.

Dans le cadre des études préopérationnelles du projet, la recherche des solutions visant à réaliser les équipements dans la même temporalité que la mise en œuvre des programmes de logements a engendré un nouveau questionnement concernant la localisation des équipements socio-éducatifs prévue, par les OAP en vigueur, dans les deux îlots en bordure du quai Jule Guesde.

Ces équipements correspondent à un collège de 650 élèves et son gymnase, ainsi qu'un groupe scolaire de 19 classes (maternelle, élémentaire).

La convergence de plusieurs éléments techniques et factuels a abouti à localiser ces équipements dans l'îlot central de la ZAC :

- la mobilisation rapide des emprises foncières dans cet îlot, dont une partie a été acquise par l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) ;
- le caractère central du lieu et sa desserte directe par le futur T Zen 5 ;
- l'aménagement de la rue Bertie Albrecht, participant au renforcement de la trame verte, concourra à la sécurisation des différents modes de déplacement aux abords du collège et depuis la gare de Vitry.

Par ailleurs, le terrain d'accueil du collège fait l'objet d'un plan de gestion adapté à sa dépollution compte tenu de sa destination. Ce plan, d'environ 500 pages, validé par l'Agence Régionale de Santé (ARS), annexé au permis de construire du collège, est consultable.

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

La densité des espaces varie en fonction de la proximité des équipements et des axes structurants.

Les hauteurs des constructions sont variables et contrastées en fonction de la situation des constructions en tenant compte des morphologies urbaines des franges du secteur, des axes majeurs et de la proximité de la Seine.

Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains

Le principe de mixité de la destination des constructions (habitation, activités économiques, équipements...) est applicable à l'ensemble du secteur. Toutefois, le cœur de la ZAC est majoritairement dédié à l'activité économique.

Une nouvelle centralité prend forme autour de la gare, à caractère mixte (bureaux, commerces, logements, équipements), soutenue par des espaces et équipements publics (parvis de la gare, square...).

2.3.2 Le secteur « Domaine départemental A.Chérioux »

Le domaine départemental A.Chérioux bénéficie d'un positionnement stratégique à mi-chemin entre Paris et l'aéroport d'Orly, qui est renforcé par l'arrivée du tramway en 2013. Le domaine se trouve également au cœur d'un territoire en pleine mutation. Il est entouré de projets urbains ambitieux portés par la Ville de Vitry-sur-Seine et les communes environnantes (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 disposés de façon circulaire autour d'une vaste pelouse centrale de 8 hectares.

En 2006, le Conseil général s'est engagé dans une démarche de revalorisation du domaine départemental A.Chérioux avec la double ambition de créer un pôle emploi-formation-recherche et de préserver les qualités paysagères et environnementales du site favorisant ainsi une ambiance de campus. Le 25 février 2011, la ZAC départementale Chérioux est créée.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur le domaine et ses abords. Le domaine est classé en zone UP1, dont le règlement ne s'applique que sur ce site.

Le parti d'aménagement est fondé sur quatre orientations :

Le respect et la valorisation de l'identité architecturale et paysagère du site

- maîtrise de la destination des constructions, avec le renforcement des activités et équipements existants et le développement d'un pôle emploi-formation-recherche,
- maîtrise dans l'espace avec la construction de 170 000 m² de surface de plancher, dont 70 000 m² en réhabilitation,
- maîtrise de l'ordonnancement en préservant et mettant en valeur l'identité du domaine.

L'ouverture du parc tant vers son environnement que dans ses espaces intérieurs

- préservation des percées visuelles vers les bâtiments anciens,
- création de deux accès magistraux accompagnant l'entrée de la coulée verte,
- création d'accès de proximité et de cheminements piétons

La mise en place d'une nouvelle desserte des bâtiments en évitant une circulation interne autour de la plaine centrale

La qualité environnementale de l'opération

- inscription du domaine dans la coulée verte départementale Bièvre-Lilas
- organisation du domaine qui renforce son potentiel de biodiversité, réservoir pour la ville et la coulée verte.

Le domaine en 2012



Le projet (septembre 2010)



2.3.3 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 Général, STIF, RATP) et a mené des réflexions sur la restructuration urbaine des abords de l'axe.

Ainsi, le projet d'aménagement du site intègre la requalification de la RD5 et 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.

Ce projet a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU lors de la déclaration d'utilité publique du projet par arrêté préfectoral du 30 avril 2012. Les orientations définies dans le cadre de cette procédure de mise en compatibilité ont été reprises dans le cadre de la révision du PLU.

Les orientations portent sur le secteur Rouget de Lisle qui correspond au périmètre de la ZAC. Le secteur est classé en zone UB1, dont le périmètre est également celui de la ZAC.

- **Le parti d'aménagement**

Le site du sud de la RD5, par sa topographie, sa situation entre coteau et vallée de Seine, sa localisation en entrée de ville et sa configuration éclatée en plusieurs espaces insérés dans des tissus urbains variés s'étirant sur plus de 800 mètres linéaires, de part et d'autre de cette vaste emprise que représente la RD5 élargie, a engendré la conception d'un projet original fondé sur des orientations générales simples, mais fortes.

Une organisation urbaine dynamique :

- par la mixité du programme alliant une part importante pour l'habitat, une part spécifique réservée à des activités économiques diverses créatives d'emplois, des espaces privilégiés pour l'accueil de commerces de proximité et un site d'accueil, des sites dédiés à des installations liées à la collecte pneumatique des déchets et au chauffage urbain ;
- par la diversité de l'habitat, tant dans son statut (logements sociaux et logements libres) que dans sa morphologie avec des trames variant entre environ 12 et 18 mètres offrant l'opportunité de réaliser des logements de conception très différente ;
- par la mise en valeur de la topographie accentuée du site qui est révélée par une conception du bâti tirant parti du relief dans son fonctionnement et l'implantation des constructions donnant à voir les caractéristiques géographiques du lieu ;
- par une inscription du projet dans un renforcement du réseau de transports en commun, dans un réseau de circulation Est/Ouest développé et dans les tissus urbains environnants marqués par une transition apaisée des hauteurs des constructions ;
- par une réduction de la sensation de linéarité de l'emprise de la RD5 par un jeu de dilatations de l'espace public en dialogue avec une diversité dans l'implantation des constructions qui crée des lieux d'animation ;
- par la création de percées visuelles et d'éco-connecteurs.



Plan de masse indicatif
(Archikubik 2011)

Une organisation urbaine rythmée :

- par l'alternance de séquences bâties et de séquences d'espaces libres (publics ou privés) ou des constructions de très faible hauteur selon un rythme cadencé qui crée un alignement urbain le long de la RD5 tout en donnant à voir le paysage et la géographie des lieux ;
- par une variation des hauteurs des constructions qui engendre un épannelage dont la modulation crée une animation de la ligne de ciel ;
- par la révélation et la mise en valeur de traverses est/ouest dites « éco-connecteurs » qui créent une continuité à dominante végétale entre le Parc des Lilas vers la vallée de la Seine ;
- par la conception de lieux d'animation le long de la RD5 autour d'un espace public élargi accompagnant les flux liés à la proximité de stations de transports en commun, le débouché de liaisons transversales et la présence de commerces.

2.3.4 Le secteur « RN7-Moulin Vert –Plateau »

La Commune de Vitry-sur-Seine a souhaité élaborer un processus d'aménagement et de développement de son tissu urbain afin d'accompagner les projets d'équipements structurants.

Le projet majeur, vecteur de développement, est la réalisation d'une nouvelle ligne de tramway (T7) qui relie, depuis 2013, la commune de Villejuif (94) à celle d'Athis-Mons (91).

Par ailleurs, le domaine départemental Adolphe Chérioux fait l'objet d'un projet d'aménagement.

Enfin, les autres projets sont constitués par la coulée verte départementale, traversant le domaine Chérioux, et la rénovation du Parc de la cité jardin du Moulin Vert, accompagnée de la construction de logements.

Aujourd'hui peu qualifiés, des secteurs de la commune peuvent bénéficier de la dynamique de ces projets comme l'entrée de ville sud-ouest, les abords de la RD 7, ainsi que les axes viaires constitués des rues du Moulin Vert, de France, Risch et Paul Armangot.

Afin de mettre en cohérence et d'anticiper le développement induit par ces projets, la Commune de Vitry-sur-Seine a initié des études pré-opérationnelles, de 2005 à 2007, sur l'ensemble des secteurs concernés. Au vu de ces études de faisabilité et de réceptivité foncière, et par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2007, la création de la ZAC Multi Sites RN7/Moulin Vert/ Plateau a été approuvée.

Les orientations d'aménagement concernent le territoire couvert par la ZAC. Un secteur particulier de la zone UB régit ce territoire : le secteur UBx.

Les objectifs principaux du projet d'aménagement sont les suivants :

- constituer une façade urbaine le long de la RD7,
- répondre aux besoins en logements des Vitriots,
- développer un habitat diversifié en compensant notamment la démolition de logements sociaux dans le quartier Balzac,
- intégrer une haute exigence environnementale dans les projets,
- développer un pôle d'emplois, de commerces et de services.

Le projet d'aménagement concerne trois secteurs :

- secteur, situé entre la rue du Moulin vert et la Route Départementale 7 : le secteur « entrée de ville », dans lequel 204 logements (dont 60 sociaux) seront livrés en 2014, un programme d'activités tertiaires avec des commerces en pied d'immeuble (13 000 m²), l'aménagement d'un mail sur les emprises des servitudes EDF et SAGEP.



- un deuxième secteur, au niveau de la rue Risch en bordure du domaine départemental Adolphe Chérioux : le secteur « Risch », sur lequel 62 logements en accession et l'aménagement d'une placette est prévu.
- un troisième secteur, en bordure sud de la zone d'activités du Parc du Plateau et de la rue Paul Armangot : le secteur « Franges du Parc », sur lequel 133 logements sont prévus (dont 71 sociaux) ainsi que l'aménagement d'une voie favorisant l'accès au parc des Lilas.



L'objectif du projet Rn7/Moulin Vert/Plateau est de mettre en œuvre un projet urbain sur deux sites distincts, les abords de la RD 7, composés des deux premiers secteurs, peu qualifiés mais reliés par l'axe de la rue Armangot, jusqu'au troisième secteur « franges du parc ».

2.3.5 Les secteurs d'orientation dans le « diffus »

Les différentes études urbaines et paysagères menées par la commune et portées par la création de périmètres de réflexion ont abouti à la définition de quatre secteurs d'orientation avec pour objectif :

- le développement de la maille environnementale,
- la mise en place de liaisons à l'intérieur et entre les différents quartiers,
- la préservation des vues et perspectives remarquables,
- la définition de principes d'aménagement pour les opérations futures.

- **Le secteur « Franges Est du Parc des Lilas »**

Ce secteur a vocation à jouer un rôle de trait d'union entre le plateau et la vallée, entre le parc et la ville.

L'aménagement du secteur est encadré par trois orientations :

- des principes de liaisons entre le parc des Lilas, la RD5 et vers la Seine,
- valoriser et amplifier la maille environnementale,
- préserver et mettre en valeur les vues depuis le Coteaux vers la Seine.



- **Le secteur « 8 mai 1945 – Grand Ensemble Ouest »**

Ces deux secteurs accueillent une part importante de la population vitriote et présentent quelques dysfonctionnements notamment en termes d'accessibilité aux équipements et de traversée des grands îlots résidentiels.

Les orientations d'aménagement sur ce secteur ont pour objectifs de :

- développer les liaisons Est-ouest et Nord-Sud,
- valoriser les espaces publics,
- poursuivre la maille environnementale qui descend du parc des Lilas vers la Seine,
- préserver les vues et perspectives.



- **Le secteur « Lagaisse – Stalingrad – Cléveaux »**

Ce secteur, en cours de requalification, marque l'entrée nord de la commune de Vitry. La définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur vise à poursuivre le travail de requalification déjà engagé.

Il s'agit de :

- anticiper les mutations foncières,
- gérer l'épannelage des constructions entre la RD5 et les liaisons est-ouest,
- poursuivre la continuité de la maille environnementale,
- préserver le cône de vue sur le terrain des Cléveaux.



- **Le secteur « Port à l'Anglais »**

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur s'inscrivent dans la continuité des projets déjà réalisés (opérations publiques du Port à l'Anglais et opération des Docks) et ont pour objectifs de :

- réaménager et rendre attractive les berges de Seine,
- poursuivre le maillage du quartier qui se situe entre Seine et Gare,
- maintenir une mixité entre activité économique et habitat.

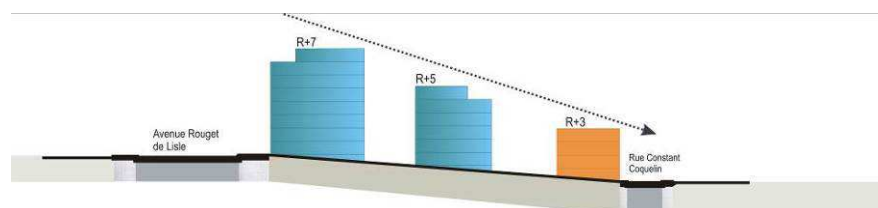


Compte tenu de la situation de ce quartier en limite d'Ivry et de la ZAC Confluence sur Ivry-sur-Seine, les réflexions se poursuivent encore dans le cadre du périmètre d'étude « Port à l'Anglais » initié en 2005. La ZAC Port-à-l'Anglais a été supprimée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2017.

- **Le secteur « Rondenay/Coquelin »**

Cette orientation a été intégrée au PLU par la modification n°3 approuvée en décembre 2015 de la modification est de faire évoluer la règle d'urbanisme sur le tronçon de la rue Coquelin qui se situe en articulation directe avec la ZAC Rouget de Lisle afin de résoudre les dysfonctionnements identifiés dans une réflexion globale qui vise à :

- rechercher une harmonie des hauteurs des constructions dans un épannelage cohérent avec celui prévu dans la ZAC, avec la topographie du terrain et avec le gabarit de la rue Constant Coquelin ;



Epannelage ZAC Rouget de Lisle, zone UB1

- organiser l'implantation des futures constructions dans la conception d'une trame verte qui s'articule en continuité de celle composant le projet conçu dans la ZAC Rouget de Lisle ;
- harmoniser l'élargissement de la rue Anselme Rondenay dans sa portion entre l'avenue Rouget de Lisle et la rue Coquelin et ainsi obtenir une cohérence dans l'implantation des constructions ;
- calibrer la hauteur des constructions le long de la rue Anselme Rondenay.

Les orientations d'aménagement ont pour objectifs d'organiser la morphologie urbaine, sur ce secteur de la rue Constant Coquelin, selon deux axes essentiels :

- **moduler la hauteur des constructions** en cohérence avec un épannelage dégressif prévu dans la ZAC, de l'avenue Rouget de Lisle vers la rue Coquelin, en tenant compte de la topographie des lieux et de la préservation des caractéristiques morphologiques de la rue Constant Coquelin, bordée de constructions relativement basses.

La hauteur des constructions est définie par les orientations d'aménagement.

Le principe général est d'organiser un épannelage des hauteurs des constructions qui s'organise de façon dégressive d'Ouest en Est en harmonie avec l'épannelage prévu dans la ZAC :

- R+4, dans la profondeur des terrains à l'ouest de la rue Coquelin,
- R+2+ attique, en bordure Ouest de la rue Coquelin (l'attique concerne la façade des constructions implantée le long de la rue Coquelin),
- R+2, pour les terrains situés sur la rive Est de la rue Coquelin.

Une volumétrie des constructions plus accentuée est définie le long des axes Est-Ouest en liaison avec la ZAC :

- en bordure de la rue Voltaire, afin de marquer un front urbain plus fort compte tenu de la largeur de la voie, la hauteur des constructions est plus importante d'un niveau :
 - R+3 à l'angle de la rue Coquelin et de la rue Voltaire,
 - R+5 en remontant la rue Voltaire vers l'avenue Rouget de Lisle, au-delà de la profondeur du premier front bâti le long de la rue Coquelin.
- le long de la rue Anselme Rondenay, dans le périmètre du secteur d'orientation, la hauteur maximale des constructions est de R+3+attique.
- **prévoir des continuités de la trame verte** depuis l'avenue Rouget de Lisle jusqu'à la rue Constant Coquelin et même au-delà du côté Est de la rue.

Les orientations d'aménagement organisent une composition urbaine qui se structure à partir d'espaces verts qui assurent, par leur localisation, des continuités de la trame verte prévue au sein du territoire couvert par la ZAC sur les terrains situés en aval, de part et d'autre de la rue Constant Coquelin (secteur UBb).

Cette trame verte est composée de trois types d'espaces :

- les percées visuelles et paysagères végétalisées doivent recevoir un aménagement correspondant à celui des espaces verts définis au titre 1 du règlement. L'orientation d'aménagement localise, pour partie, l'aménagement des espaces verts imposés par le règlement de la zone UB et du secteur UBb, soit 40% de la superficie du terrain et 25 % pour les terrains d'angle.
- Les percées visuelles et paysagères concernent également les terrains situés sur la rive Est de la rue Coquelin. Elles concernent les terrains qui ont une largeur de façade sur rue de 13 mètres et plus et imposent donc un retrait des constructions par rapport à une des limites séparatives latérales. Ce retrait est également prévu dans le règlement à l'article 7.
- les franges végétalisées sont destinées à demeurer en pleine terre et être plantées pour constituer un écran végétal en fond de terrain
- les espaces de retrait, constituent des espaces d'aération entre les limites de la ZAC et les constructions en respectant des distances suffisantes entre les constructions. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager mais peuvent être le support d'une circulation automobile.

2.4 L'EXPRESSION DES ORIENTATIONS



















2.4.1 L'expression graphique des orientations



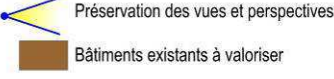
Chaque orientation d'aménagement et de programmation est accompagnée d'un schéma qui illustre et spatialise le parti d'aménagement des différents secteurs.

2.4.2 Une expression graphique harmonisée

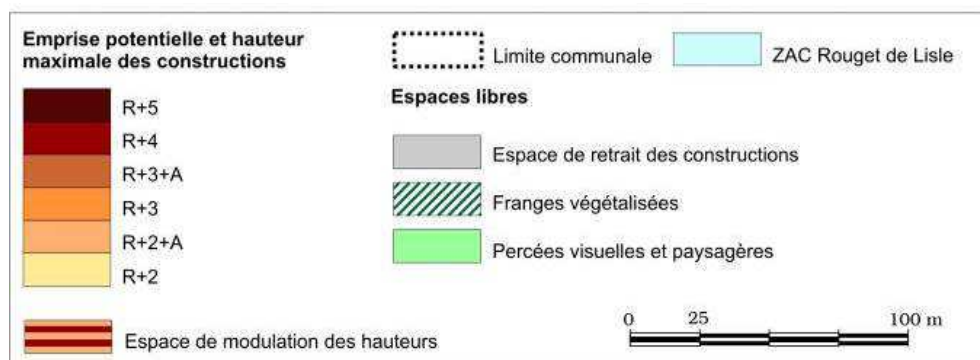
Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les objectifs que s'est fixés la commune dans le PADD. Les objectifs poursuivis par la ville s'appliquent à tous les secteurs d'orientations, porteur du développement de la commune.

Une légende commune, présentée ci-dessous, a été réalisée pour faciliter la lecture des orientations. Cependant les deux secteurs qui ont fait l'objet d'une mise en compatibilité (RN7-Moulin-Vert-Plateau et Rouget de Lisle) possèdent leur propre légende.

<p>—Principes de destination—</p> <ul style="list-style-type: none">  Espaces de développement du pôle Emploi - Formation - Recherche avec de l'hébergement lié au campus  Espace d'équipement  Mixte logement / activités économiques  Mixité  Dominante activités autres que tertiaires 	<p><u>La constitution d'une ville complète</u></p> <p>L'expression graphique des orientations d'aménagement et de programmation organise la répartition spatiale de la mixité dans les différents secteurs d'aménagement.</p> <p>Cette recherche de mixité se traduit par la localisation préférentielle de dominante de destination (habitat, activités économiques, équipements...). L'affichage d'une dominante ne fait pas obstacle à la réalisation d'un programme ayant une autre destination au sein de la dominante affichée.</p> <p>Le principe de mixité est retenu dans les orientations relatives aux Ardoines. Seule la dominante activités économiques autres que tertiaire est affichée.</p>
<p>—Principes de liaisons—</p> <ul style="list-style-type: none">  Liaison existante à conforter  Intention de liaison à conforter ou à créer  Desserte locale potentielle  Projet TC Arc Sud  Projet TC Vallée de la Seine  Ligne 15 Grand Paris Express  Franchissements des voies ferrées existants à conforter  Principes de franchissement à étudier <p>—Principe de déplacements—</p> <ul style="list-style-type: none">  Coulée verte Bièvre / Lilas  Cheminement piétons-cycles à conforter ou à créer  Accès automobile principal  Sortie automobile  Voie nouvelle à créer 	<p><u>Faciliter les déplacements des vitriots</u></p> <p>La recherche d'un maillage viaire adapté aux usages se traduit par la localisation de liaison à créer ou à conforter. Pour les opérations d'aménagement en projet des dessertes potentielles, qui devront être étudiées sont indiquées.</p> <p>La commune accuse notamment un déficit de liaison est-ouest. La localisation potentielle de franchissements des voies ferrées à étudier ou à conforter vise à rechercher les moyens de compléter la continuité des parcours.</p> <p>La promotion d'une politique volontariste en matière de transports en commun se traduit par la localisation des différents projets (Arc-Sud, ligne 15 du Grand Paris Express) qui concernent plusieurs secteurs d'orientation.</p> <p>Dans le cadre de la réorganisation du domaine Chérioux, les orientations sont plus précises en matière de déplacements en indiquant la localisation des accès principaux. Cette précision ne fait pas obstacle au maintien et à la création d'accès secondaires nécessaires à la desserte des constructions.</p>

<p><u>Localisation indicative d'équipements</u></p> 	<p><u>Localisation indicative d'équipements</u></p> <p>Les orientations des Ardoines indiquent la localisation indicative des équipements.</p> <p>Il s'agit d'une localisation potentielle d'équipements que les deux ZAC, dans leur premier temps opérationnel, mettront en œuvre. Il s'agit d'une localisation potentielle car cette dernière peut évoluer au regard de l'avancement des projets et du résultat de la concertation.</p>
<p><u>Principes d'aménagement</u></p> 	<p><u>Améliorer et préserver le cadre de vie</u></p> <p>La préservation et la mise en valeur des espaces verts vitriots sont une priorité. Dans le cadre des orientations le développement de la trame verte se traduit par la localisation d'éco-connecteurs, de cœurs d'îlot végétalisé (dans le cadre de l'orientation Rouget de Lisle) et d'une maille environnementale (sur l'ensemble des secteurs), support du développement des espaces verts mais aussi des circulations douces sur de nombreux axes vitriots.</p> <p>Il s'agit également de faciliter et de sécuriser les déplacements des piétons, en aménageant l'espace public.</p> <p>Les orientations relatives aux Ardoines prévoient des espaces de projet autour des gares. Il s'agit d'organiser une articulation entre des espaces publics de qualité, tant par leurs dimensions que par leur traitement, et les programmes de construction les accompagnant. Ces espaces supposent des études particulières au bénéfice d'une cohérence, fonctionnelle et architecturale, du lieu avec la composition d'ensemble du secteur.</p>
<p><u>Principes de composition urbaine</u></p> 	<p><u>Un patrimoine urbain et des paysages remarquables à préserver</u></p> <p>Les orientations d'aménagement identifient et protègent les vues remarquables, le patrimoine bâti du domaine Chérioux à préserver et la grande halle des Ardoines à reconvertir.</p>

Pour l'orientation d'aménagement du secteur Rondenay/Coquelin, l'expression graphique est un peu plus précise, notamment s'agissant des hauteurs des constructions.



3. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE REGLEMENT

3.1 LES PRINCIPES POUR ÉLABORER LA RÈGLE

3.1.1 La déclinaison des orientations du PADD

La règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations du PADD.

Les dispositions réglementaires du PLU de Vitry-sur-Seine ne sont pas simplement cohérentes avec les orientations du PADD, ainsi que l'impose le code de l'urbanisme, mais ont été élaborées pour permettre la mise en œuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion du droit des sols.

1. PERENNISER, DEVELOPPER, DIVERSIFIER LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS	
Les orientations du PADD	Les dispositions réglementaires
1.1 Concrétiser une ambition économique forte	<p>La zone UF, destinée exclusivement aux activités économiques, permet de garantir le maintien des capacités d'accueil d'activités économiques dans la ville qui ont tendance à disparaître au profit de l'habitat.</p> <p>Le principe de mixité, caractérisant les zones urbaines, permet une implantation des activités sur la majeure partie du territoire.</p> <p>En accord avec les orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles zones (UP1, UP2 et UB1) correspondant aux secteurs de projets, vont permettre la création de nombreux emplois. La programmation prévisionnelle des zones de projet prévoit une part importante de la surface de plancher dédiée aux activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % pour le secteur Seine Gare Vitry, - 67% pour le secteur des Ardoines, - 50% pour l'opération Rouget de Lisle.
1.2 Répondre aux besoins locaux en favorisant l'accès des vitriots à l'emploi	<p>L'ensemble de la programmation du projet du domaine Chérioux est dédié à la formation avec le pôle emploi-formation-recherche, répondant ainsi aux besoins des vitriots.</p> <p>Des linéaires commerciaux ont été identifiés sur plusieurs secteurs de la commune (avenue Paul vaillant Coutier, Centre commercial Solidarité...). Sur ces séquences, tout changement de destination vers du logement en rez-de-chaussée des immeubles sur voie est interdit pour préserver, notamment, l'activité commerciale.</p>
1.3 Développer et redynamiser le commerce local et pérenniser l'artisanat	<p>La zone UF participe à une répartition équilibrée des fonctions dans la ville (activités, logements, espaces verts...).</p> <p>Pour renforcer l'attractivité du territoire, l'article 16 du règlement des zones impose la mise en place des fourreaux nécessaires au raccordement des constructions au réseau de communications numériques.</p>
1.4 Renforcer l'attractivité du territoire	<p>Le secteur UBf (Port à l'Anglais) est un secteur mixte dans lequel les activités économiques doivent demeurer prépondérantes.</p> <p>L'article 12 relatif au stationnement est favorable aux activités en abaissant le seuil planché et en introduisant un seuil plafond pour les secteurs bien desservis par les transports en commun. En cas de changement de destination d'une construction pour créer une activité, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.</p>

2. PERMETTRE A CHACUN D'HABITER SELON SES BESOINS	
Les orientations du PADD	Les dispositions règlementaires
<p>2.1 Apporter une réponse optimale aux besoins en logements des habitants actuels et futurs</p>	<p>Les dispositions du PLU permettent d'apporter une réponse adaptée aux besoins en matière de logements.</p> <p>L'augmentation du parc de logements, pour répondre aux objectifs fixés par le PLH et aux besoins des vitriots est possible dans certaines zones dont le règlement permet une densification. C'est le cas de la zone UB, zone d'intensification urbaine et des zones de mutation UB1 et UP2 (RD5 sud et secteur autour des gares du RER C) où de nombreux programmes de logements sont prévus.</p> <p>Le choix d'un zonage équilibré avec des zones d'habitat collectif (UD), d'habitat majoritairement pavillonnaire (UC) permet le maintien de la diversité des morphologies et des typologies de logements.</p> <p>Le règlement des différentes zones offre des facilités pour permettre l'évolution des constructions existantes.</p>
<p>2.2 Poursuivre la concrétisation d'une ville pour tous, solidaire</p>	<p>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, imposant 40% de logements sociaux pour toute opération de plus de 2 000 m² est mise en oeuvre sur les zones principalement dédiées à l'habitat (UA, UB et UC). Dans les secteurs de projet cet objectif est porté par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>2.3 Assurer une « meilleure » qualité de vie</p>	<p>L'ensemble des dispositions du PLU permettent la mise en oeuvre 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 d'un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres</p> <p>La poursuite du renouvellement urbain est possible grâce aux dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la zone UBr pour la dalle Robespierre, - de la zone UD pour le quartier Balzac, - des orientations d'aménagement et de programmation pour le quartier du Grand Ensemble Ouest. <p>Il s'agit également d'assurer des transitions harmonieuses entre les morphologies urbaines, telles sont prévues, par exemple, pour le secteur Rondenay/Coquelin.</p>

3. FACILITER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	
Les orientations du PADD	Les dispositions règlementaires
3.1 Promouvoir une politique volontariste en faveur des transports en commun	<p>Des dispositions ont été retenues pour accueillir et accompagner l'implantation et l'aménagement des nouvelles gares de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express (Centre-Ville, Ardoines).</p> <p>Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des Ardoines, la densification des quartiers aux abords des gares est organisée.</p> <p>Un emplacement réservé est inscrit au PLU pour permettre l'élargissement de l'avenue Rouget de Lisle et l'arrivée du tramway T5.</p>
3.2 Adapter le maillage viaire aux usages et développer les circulations douces	<p>De nombreux emplacements réservés pour voiries sont inscrits au PLU permettant l'aménagement 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.</p> <p>Les emplacements réservés sont complétés par des orientations d'aménagement qui ont pour objectif de rechercher la mise en place d'un réseau de liaisons et de continuités à travers la ville.</p> <p>Les orientations prévoient également des dilatations de l'espace public offrant de plus vastes espaces aux piétons, sécurisant ainsi les déplacements et améliorant le cadre de vie.</p> <p>Les dispositions de l'article 12 fixent une exigence en matière de réalisation, en fonction de la destination des constructions, de places de stationnement pour les vélos afin de promouvoir les circulations douces.</p>
3.3 Ajuster l'offre de stationnement aux spécificités des quartiers en fonction de l'offre de transports en commun	<p>Les dispositions de l'article 12 gèrent la norme de stationnement. Le nombre de places requis varie en fonction de la destination des constructions et de leur localisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'habitat, les normes sont plus faibles dans les secteurs de bonne desserte¹. Le taux de motorisation a été pris en compte pour déterminer le nombre de places exigées plus important dans la zone UC, correspondant aux quartiers pavillonnaires et plus faible dans les zones UA, UB, UP2, en dehors des périmètres de bonne desserte.
3.4 Diversifier les modes de transports de marchandises	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bureaux : dans les secteurs de bonne desserte² un seuil plafond est fixé limitant le nombre de places de stationnement pour privilégier les déplacements en transports en commun. <p>Les dispositions du secteur Ns (la Seine) de la zone N prévoient des possibilités d'aménagement des berges permettant le développement du fret fluvial.</p>

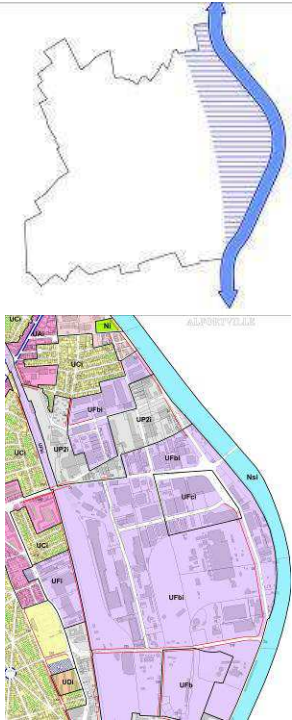
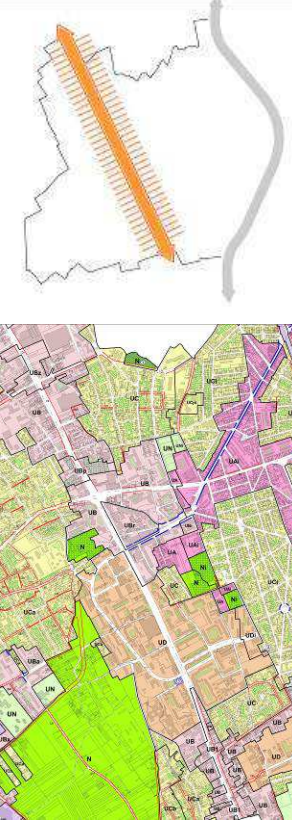
¹ Les secteurs de bonne desserte sont compris dans un rayon de 500 mètres autour des gares de RER et des stations des transports en commun en site propre


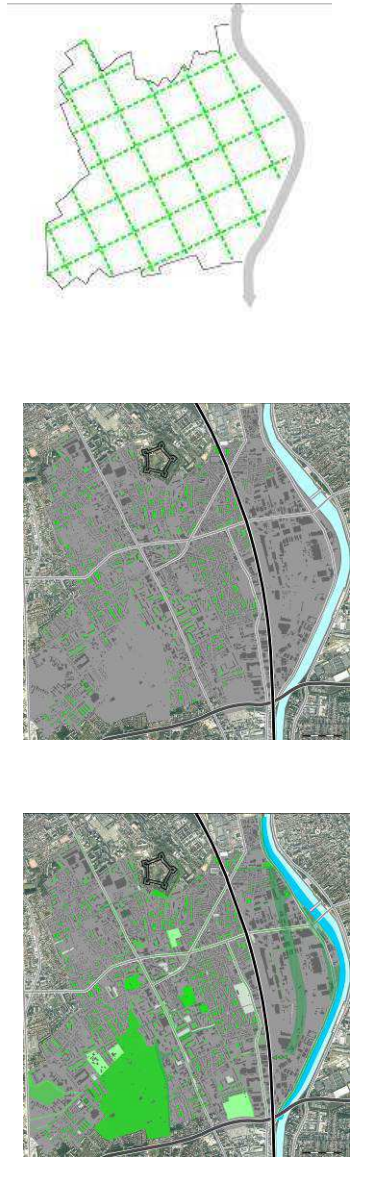
² Les secteurs de bonne desserte sont compris dans un rayon de 500 mètres autour des gares de RER et des stations des transports en commun en site propre

4. UNE VILLE POUR TOUTES ET TOUS A TOUS LES AGES DE LA VIE	
Les orientations du PADD	Les dispositions règlementaires
4.1 Analyser les besoins de toutes les générations	<p>Le principe de mixité dans les différentes zones offre la faculté de réaliser des équipements sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Le règlement organise, pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif, leur évolution « in situ ».</p> <p>Des équipements scolaires et pour la petite enfance sont programmés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des Ardoines.</p>
4.2 Développer l'enseignement supérieur et les formations professionnelles	<p>Les orientations d'aménagement du domaine Chérioux ont pour principale vocation le développement du pôle emploi-formation-recherche. Ce projet de campus d'envergure métropolitaine proposera de nouvelles formations aux vitriots.</p> <p>L'orientation d'aménagement du secteur Gare Ardoines prévoit également l'implantation d'un pôle d'enseignement supérieur.</p>
4.3 Répondre aux aspirations diversifiées dans les domaines culturels et sportifs	<p>Des emprises foncières sont réservées pour permettre l'extension et l'accès de certains équipements (stade G.Peri, pôle sportif du 8 mai 1945).</p> <p>Le complexe sportif Gosnat a été classé en zone UN afin de mieux prendre en compte les besoins liés à l'évolution de cet équipement.</p> <p>Dans le cadre de l'opération des Ardoines, couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, il est prévu d'aménager les berges de Seine et de créer un parc des Berges d'environ 10 hectares. La requalification de la grande halle est également programmée, cet équipement est susceptible de compléter l'offre en matière d'équipements culturels et sportifs.</p>

5. AMELIORER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN	
Les orientations du PADD	Les dispositions règlementaires
5.1 Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage	<p>Les vues remarquables identifiées dans les paysages vitriots sont identifiées dans les orientations d'aménagement. Sur le tracé de ces vues, les constructions doivent être conçues afin de préserver et valoriser les perspectives visuelles.</p> <p>La définition des différentes zones du PLU (UC pour le pavillonnaire, UA pour les quartiers anciens, UD pour les grands ensembles...) permettent de préserver la diversité des formes bâties.</p> <p>Le patrimoine bâti d'intérêt local est identifié, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, en vue de sa préservation. Les 153 éléments répertoriés sont indiqués sur le plan 4.3.b relatif au patrimoine bâti.</p> <p>Les dispositions règlementaires des secteurs UBb, UBp et UCp sont prévues pour prendre en compte et préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ces sites.</p> <p>Les dispositions de l'article 11, relatives à l'aspect extérieur des constructions, sont renforcées pour prendre en compte la qualité architecturale des bâtiments existants et futurs. Il s'agit également d'assurer l'intégration des locaux liés au tri sélectif des déchets et des installations techniques dans l'environnement urbain, paysager et architectural.</p> <p>La préservation du patrimoine naturel et notamment des espaces verts est assurée par les dispositions de la zone N et l'identification d'espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>L'article 13 du règlement organise la protection des cœurs d'îlots et des espaces verts communs des ensembles résidentiels, espaces qui participent à la mise en œuvre de la trame verte sur le territoire.</p> <p>Plusieurs dispositions en faveur des transports en commun et des modes doux ont été prises et présentées ci-dessus (3. Faciliter les transports et les déplacements). Elles permettent d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de CO². La protection des commerces de proximité agit également en faveur de la réduction des déplacements automobiles.</p> <p>Afin de réduire les nuisances engendrées par la collecte des déchets, les dispositions de l'article 4 accompagnent la mise en place de la collecte pneumatique dans certains quartiers vitriots.</p> <p>Des dispositions à l'article 4 du règlement sont prises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -favoriser le principe d'infiltration des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols, -limiter les rejets polluants, en imposant des séparateurs à graisses pour les constructions de plus de 20 logements et un dispositif de traitement adapté des eaux pluviales pour les parkings de plus de 10 places, -étudier les possibilités de raccordement des constructions neuves au réseau de chauffage urbain. <p>De nouvelles dispositions, encourageant le recours aux énergies renouvelables, sont introduites à l'article 15 du règlement des zones urbaines.</p>
5.2 Valoriser les ressources durables du territoire	<p>Le risque d'inondation est pris en compte dans le règlement avec la délimitation des zones inondables en secteurs indicés « i ». Pour ces secteurs le règlement du PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'article 2 du règlement du PLU que le règlement du PPRI s'applique. - à l'article 6 du règlement du PLU la possibilité de réaliser des surélévations si cela permet de réaliser un niveau complet habitable ci-dessus de la côte de crue, au regard des dispositions du PPRI.
5.3 Rendre le territoire plus résistant	

Les orientations du PADD sont complétées par quatre trames spatiales structurantes, pour un développement équilibré du territoire, traduites dans les dispositions règlementaires du PLU.

LES QUATRE TRAMES STRUCTURANTES DU PADD	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
<p>La Seine comme un grand équipement de la métropole</p>  <p>Le diagramme supérieur illustre la Seine traversant le territoire de Vitry-sur-Seine, avec une flèche bleue indiquant son orientation. Le plan inférieur est un plan d'urbanisme coloré montrant les zones d'activités (UP2, UF, Nsi) et les berges de la Seine.</p>	<p>► La trame de « La Seine » se traduit règlementairement au travers du classement en zone N des berges de Seine au nord et square Charles Fourier. Les orientations d'aménagement des Ardoines organisent le développement de ce secteur qui va connaître une importante mutation ces prochaines décennies.</p> <p>Elles définissent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la vocation des îlots, qui propose un quartier mixte accueillant des activités aux abords des gares et préférentiellement du logement en bords de Seine, - l'organisation urbaine, proposant de nouvelles liaisons est-ouest et notamment de nouveaux franchissements du faisceau ferré et de la Seine, - la valorisation des berges de Seine en trame verte et la création du parc des Berges d'environ 10 hectares. <p>Les orientations, complétées par des dispositifs règlementaires se déclinent dans trois zones UP2 (projet d'aménagement des Ardoines) et UF d'une part, et Ns d'autre part. Les dispositions organisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la zone UP2, la mutation de la zone d'activités vers des quartiers mixtes, - pour la zone UF, le maintien de l'activité économique dans un premier temps et, dans un second temps, le renforcement de l'attractivité du futur quartier des Ardoines, - pour le secteur Nsi, les activités liées à la Seine et ses abords.
<p>L'axe nord-sud, la RD5</p>  <p>Le diagramme supérieur illustre l'axe nord-sud de la RD5, avec une flèche orange indiquant son orientation. Le plan inférieur est un plan d'urbanisme coloré montrant les zones d'activités (UB, UBr, UD) et l'axe de la RD5.</p>	<p>► La deuxième trame présente la volonté de constituer un boulevard urbain composé de trois séquences :</p> <p>Les orientations de la séquence Nord sont traduites règlementairement par l'orientation Lagasse-Stalingrad-Cléveaux qui propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des liaisons est-ouest facilitant la traversée de la RD5, - un principe d'épannelage des hauteurs des constructions et de destination assurant la cohérence des opérations le long de la RD5, - le développement de la maille environnementale favorisant les modes doux. <p>Les orientations de la séquence Centre se traduisent par les dispositions des zones UB, UBr et UD qui autorisent aux abords du boulevard une densité et des hauteurs plus importantes permettant la constitution d'un front bâti et le développement d'activités économiques en rez-de-chaussée.</p> <p>Le zonage accompagne et permet l'implantation de la station du Grand Paris Express qui va engendrer une intensification urbaine aux abords de la gare.</p> <p>Les orientations de la séquence Sud sont traduites règlementairement par les orientations d'aménagement du secteur Rouget de Lisle qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation du cadre de vie avec des éco-connecteurs verts facilitant les liaisons est-ouest et la traversée de la RD5, - l'aménagement de l'espace public, - la mixité des fonctions urbaines, - l'organisation d'un front bâti. <p>Les orientations d'aménagement sont complétées par les principes règlementaires des zones UB et UB1 qui permettent le développement d'un pôle tertiaire et commercial à proximité de l'A86</p>

<p>L'Arc-Sud</p> 	<p>Plusieurs dispositions règlementaires sont portées par le PLU afin de rendre possible la mise en place d'une liaison transversale est-ouest, l'Arc-Sud, porteur d'une diversité urbaine exprimée par différents zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dispositions du secteur UCp organisant la préservation du quartier du Moulin Vert, - la zone N préservant le parc des Lilas, - la zone UD permettant le renouvellement des quartiers Est (Balzac, Grand Ensemble Est). <p>L'Arc_Sud se traduit spatialement d'ouest en est par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ouverture du domaine Chérioux et l'inscription de la coulée verte dans le cadre des orientations du domaine Chérioux, - l'inscription d'éco-connecteurs dans le projet d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle, - le prolongement de la rue Voltaire vers la Seine dans le cadre des orientations d'aménagement du secteur des Ardoines, - le franchissement de la Seine.
<p>La maille environnementale</p> 	<p>Conformément aux dispositions de la loi Grenelle II, portant engagement national pour l'environnement, la commune souhaite affirmer la volonté de développer et de renforcer le maillage vert de son territoire.</p> <p>La préservation des vues et perspectives est portée règlementairement par les orientations des secteurs Chérioux, Rouget de Lisle, 8 Mai 1945 et Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux qui ont définis spatialement des zones où les constructions doivent préserver les vues et perspectives.</p> <p>Les principaux parcs publics de la ville sont classés en zone N préservant ainsi leur qualité paysagère et interdisant toute construction étrangère à la vocation de la zone.</p> <p>La ville de Vitry est une commune fortement urbanisée de la petite couronne parisienne. Cependant, à l'intérieur des zones urbaines, des espaces verts sont identifiés. Des dispositifs règlementaires sont mis en place pour garantir leur préservation.</p> <p>Ainsi l'article 13 prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la délimitation sur le plan de zonage de cœurs d'îlot végétalisés en zone UC qui doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre ; - la localisation d'espaces verts communs des ensembles résidentiels, correspondant aux espaces verts situés autour des constructions d'habitat collectif. Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié. <p>Plusieurs dispositifs règlementaires sont mis en place pour développer le maillage des liaisons douces à Vitry :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation avec : <ul style="list-style-type: none"> - la maille environnementale qui se traduit sous différentes formes et symbolise la mise en place de liaisons dans un cadre arboré, - des principes de liaisons à créer ou conforter reliant les quartiers entre eux et favorisant les modes doux. - dans le règlement avec : <ul style="list-style-type: none"> - l'inscription d'emplacements réservés (pour voirie et pour équipements) et notamment l'ER n° 5 destiné à la réalisation de la coulée verte rue Pierre et Marie Curie.

3.1.2 La consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

• Les orientations du PADD

Les orientations du PADD ont notamment pour objectifs :

de « contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la ville des courtes distances par la recherche d'un équilibre emplois/logements, par une densification des espaces bien desservis par les transports en commun, par la création d'un réseau de circulations douces et l'atténuation des césures dans la ville engendrées par les infrastructures terrestres » (pièce n°2 du PLU, p10).

« Dans un souci d'économie de l'espace : Les quatre trames spatiales structurantes du PADD (La Seine, l'axe Nord/Sud RD5, l'Arc-Sud et la maille environnementale) traduisent, dans un contexte de petite couronne urbanisée où la quasi-totalité du territoire est construite, l'enjeu de modération de la consommation des espaces. Il s'agit d'amplifier la ville tout en préservant les sols non construits et/ou naturels, comme le parc des Lilas ou les jardins publics et privés, et d'autre part de favoriser la création d'espaces libres ou verts dans les quartiers urbanisés.» (p 29).

• Les dispositions règlementaires

Ces objectifs qui ont été fixés dans le PADD se traduisent règlementairement par deux types de dispositions :

- préserver les espaces naturels dans la ville, sans les rogner progressivement par de petites opérations de construction et créer ou valoriser des espaces à dominante naturelle dans la ville ;
- intensifier la ville dans le cadre des opérations de mutation urbaine et progressivement au gré des opérations dans le tissu diffus.

La préservation des espaces naturels

Les espaces naturels et agricoles de la commune sont identifiés et préservés par la délimitation d'une zone N qui représente près de 12% du territoire.

Dans le cadre de la révision du PLU et par rapport au PLU approuvé en 2006, 3 hectares ont été soustraits de la zone N pour répondre à des projets d'intérêt général :

- la réalisation de la gare de la ligne 15 – sud du métro du Grand Paris Express, localisée sur la partie Est du parc du Coteau le long de la RD5 (cf partie 1.1 du rapport de présentation chapitre 8-4-2). Ce projet, porté par la Société du Grand Paris, suppose que les dispositions du PLU prennent en compte ce projet pour être compatibles avec la DUP qui sera prise pour la réalisation de la ligne 15. Cette mise en cohérence nécessaire a engendré la réduction de la zone N et de l'espace boisé classé inscrit sur la partie du parc nécessaire à la réalisation de la gare.
- le reclassement du complexe sportif Gosnat dans la zone UN, dédiée aux équipements. L'emprise de ce complexe fait partie du périmètre de l'Espace Naturel Sensible concernant le parc des Lilas et délimité, en 1990, par le département sur 98 hectares. Les constructions et la vocation de ce complexe sportif ne sont pas compatibles avec les objectifs de la politique des ENS (cf partie 1.2 du rapport de présentation, chapitre 1-4-2). Dans la perspective d'une cohérence, la commune a fait la demande au département d'ôter l'emprise du complexe sportif du périmètre de l'ENS du parc des Lilas. Le département a répondu favorablement à cette demande.

Toutefois, le square Charles Fourier ainsi que la partie de la Seine située sur le territoire de Vitry, ont été classés en zone naturelle.

Des dispositions particulières : espaces verts à protéger, cœurs d'îlots, espaces verts communs des ensembles résidentiels, préservent également les espaces végétalisés dans la ville.

L'intensification de la ville

Les dispositions règlementaires des zones UA, UB et en moindre mesure des zones UC et UD permettent l'évolution du bâti une structuration et une intensification urbaine progressive,

Les dispositions des nouvelles zones UB1, UP2 et des secteurs UBx et UBz, encadrent la réalisation de projet de renouvellement urbain organisant la mise en œuvre de la ville dense avec ses espaces de respiration, accueillant habitat et emplois nouveaux.

La nouvelle zone UP1, organise le développement d'un pôle emploi-formation-recherche dans le cadre de la recomposition du domaine Chérioux, créateur de nombreux emplois à proximité immédiate du prolongement de la ligne de tramway T7.

3.2 LES LOGIQUES DU ZONAGE

- *Les grands principes de délimitation des zones*

Le document graphique du règlement (plans de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations générales que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement 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 de 2006,
- de l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différentes zones,
- des objectifs du projet de vie/projet de ville intégrés par le PADD,
- de la prise en compte des grands projets urbains de la commune.

Enfin, un système d'indice a été adopté pour permettre d'adapter certaines règles aux caractéristiques propres à chaque secteur, à l'intérieur d'une même zone. Ces indices permettent de mieux tenir compte de la spécificité des différents quartiers de Vitry tout en conservant un zonage qui reflète globalement les grandes entités urbaines de la commune.

Ainsi ont été délimitées :

4 zones correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain. Il s'agit de :

- la zone UA, correspondant au centre-ville ancien et nouveau,
- la zone UB, composée de tissu mixte, situé sur les grands axes et en entrées de ville,
- la zone UC, correspondant à l'habitat à dominante pavillonnaire et de petits collectifs,
- la zone UD, composée des grands ensembles résidentiels.

3 zones définies au regard de leur vocation spécifique. Il s'agit de :

- la zone UF, correspondant aux sites d'activités des bords de Seine et du Plateau,
- la zone UN, correspondant aux grands équipements dans un environnement arboré,
- la zone N, regroupant les parcs et jardins publics et la Seine (secteurs Ns).

4 zones ou secteurs de projets :

- la zone UB1, correspondant au projet de requalification de la RD5,
- le secteur UBx, correspondant au projet RN7-Moulin Vert-Plateau,
- la zone UP1, correspondant au domaine départemental A.Chérioux,
- la zone UP2, correspondant au projet des Ardoines.

- **La recherche d'un projet d'équilibre**

Le zonage du PLU, établi au regard de la morphologie de la ville, de sa diversité fonctionnelle et des projets urbains, a également été défini dans la recherche d'un projet d'équilibre à l'échelle du territoire communal.

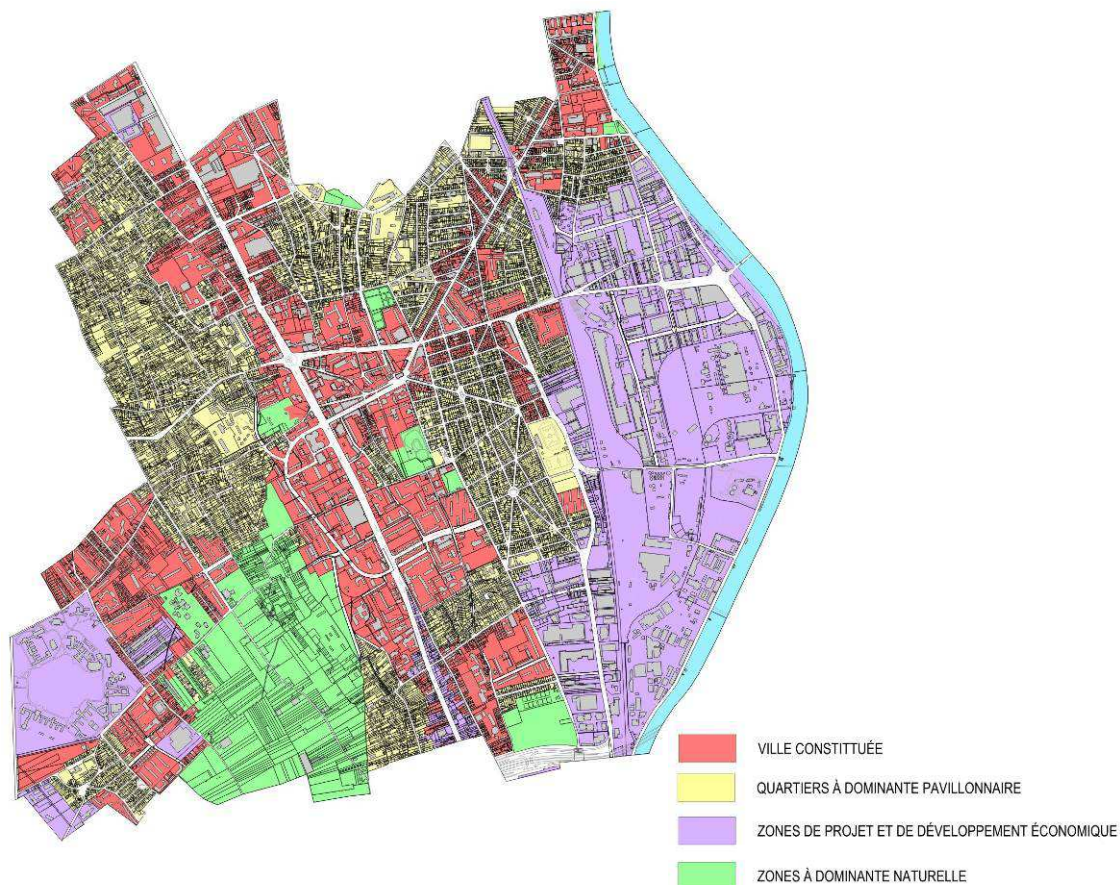
Ainsi, par le zonage du PLU, le territoire communal est composé de quatre grandes entités.

Grande catégorie de zonage	Zones concernées	Superficies en hectares
Ville constituée	UA, UB, UD	350
Quartiers à dominante pavillonnaire	UC	320
Zones de projet et de développement économique	UB1, UP1, UP2, UF	333
Zone à dominante naturelle	UN, N	165
Total		1168

Il convient d'ajouter à ce tableau les 43 hectares d'espaces végétalisés, qui, s'ils ne sont pas couverts par la zone N mais protégés règlementairement, peuvent être identifiés et ajoutés à la catégorie des zones à dominante naturelle.

Il s'agit :

- des espaces verts à protéger : 13 hectares
- des cœurs d'îlot végétalisés des quartiers pavillonnaire : 19 hectares
- des espaces verts communs des ensembles résidentiels : 11 hectares



3.3 LES AXES RÉGLEMENTAIRES PAR ZONES

3.3.1 Zone UA du centre-ville ancien et nouveau

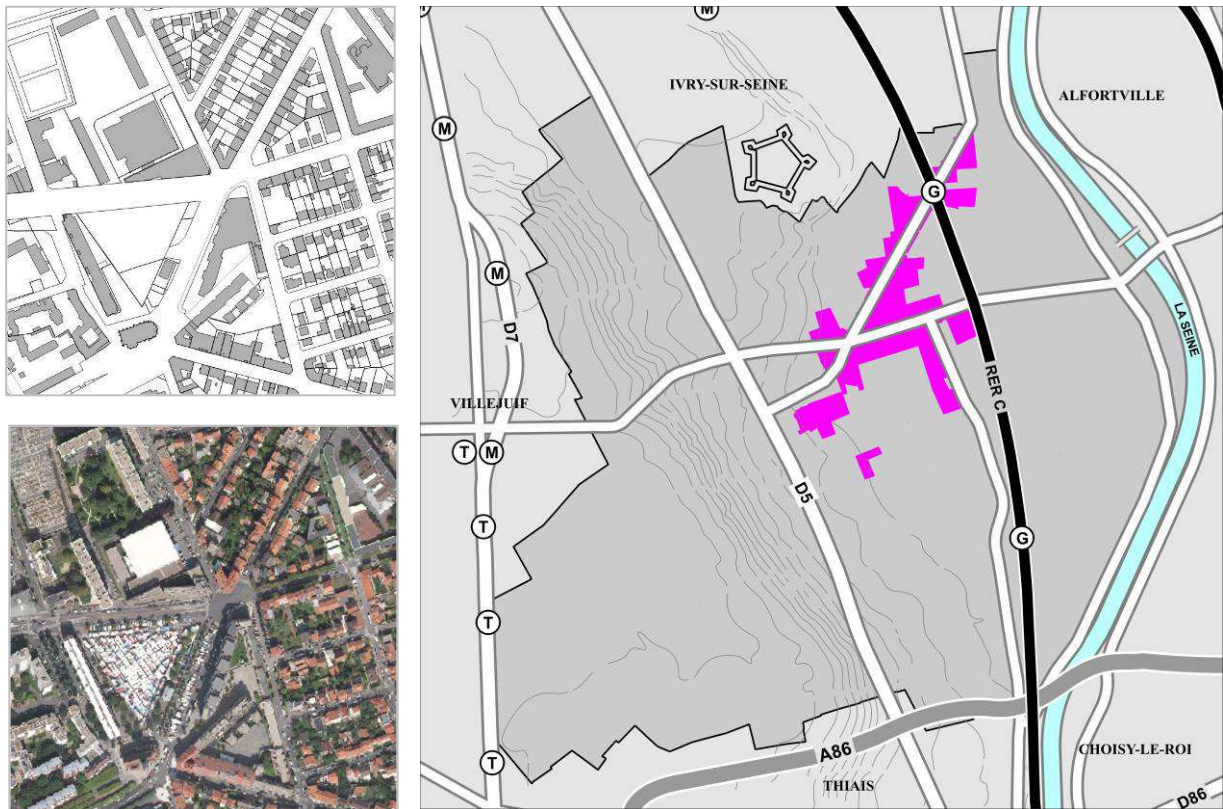
- *Les espaces concernés*

La zone UA couvre environ 59 hectares, soit 5 % du territoire. Elle correspond à la partie la plus agglomérée de la commune où le bâti est le plus implanté en ordre continu le long des voies.

Elle concerne :

- les abords des axes structurants Paul Vaillant Couturier – Anatole France et Jean Jaurès, correspondant au centre-ville,
- le secteur entre la rue Gabriel péri et l’avenue du Groupe Manouchian,
- les secteurs d’équipements situés au nord des parcs Frédéric Joliot Curie et Daniel Fery.

La zone UA



Avenue Anatole France



Avenue Paul Vaillant Couturier



Avenue Jean Jaurès



- **Les objectifs poursuivis**

- organiser des fronts urbains structurés à l'échelle des axes,
- favoriser la mixité et le développement de l'activité de centre-ville,
- permettre une densification progressive, notamment au profit de l'habitat.

- **Les principes règlementaires**

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...) hormis l'industrie et les entrepôts, à condition que les constructions ne soient pas incompatibles avec le caractère général de la zone, dont la dominante est résidentielle.

En outre, 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 commerciaux » (cf. infra).

Le maintien d'un front urbain continu à l'échelle des voies (articles 6, 7 et 10)

En règle générale, les constructions doivent être implantées de façon à maintenir un front urbain continu le long des voies. Les constructions doivent occuper toute la largeur du terrain, d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre, sur une profondeur de 10 mètres.

Le long des voies principales (d'une largeur supérieure à 11 mètres), les constructions sont implantées le long de la voie, à l'alignement. La hauteur des constructions peut atteindre R+6. Afin de préserver l'ensoleillement des voies, le septième niveau des constructions doit être en attique.

Le long des voies secondaires (d'une largeur supérieure à 11 mètres), les constructions doivent être implantées dans la continuité du front bâti existant qui peut être à l'alignement ou en retrait. En l'absence de front bâti la construction doit être implantée à l'alignement. La hauteur des constructions est limitée à R+4.

Cette continuité du front bâti n'exclut pas, pour rompre avec une certaine monotonie, des décrochés ou des reculs partiels des constructions, ni la conception d'un bâtiment sur arcades, ni la réalisation de niveaux en attique dès lors que la perception visuelle de la continuité du front bâti est préservée.

Les dispositions particulières applicables aux terrains d'angle (articles 9 et 13) ont vocation à conforter le front bâti aux angles des voies par une densification assurant un rapport équilibré entre l'espace public et le bâti.

La confortation du front bâti sur voie et l'apaisement des cœurs d'îlot (articles 6, 7, 9, 10 et 13)

Les dispositions qui encadrent la morphologie du bâti ont vocation à organiser une constructibilité dense le long des voies sur une profondeur de 20 mètres (bande de constructibilité principale) et une constructibilité réduite au-delà de la bande des 20 mètres, en cœur d'îlot.

En effet, au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres. En outre, l'aération des cœurs d'îlots est liée au rapport entre le bâti et l'espace libre des terrains par :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain (article 9),
- l'obligation de traiter en espaces verts 30% de la superficie du terrain (article 13).

Le maintien d'une densité urbaine de la zone centrale (article 10)

Les dispositions de l'article 10, qui autorisent des hauteurs importantes sur les voies principales (R+6) permettent de maintenir, voire d'amplifier l'intensité urbaine nécessaire à la vie du centre-ville.

La qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11)

Les dispositions de l'article 11 sont conçues pour promouvoir une qualité architecturale tant pour les constructions existantes que les constructions futures. Il s'agit, en complément des dispositions spécifiques de protection du patrimoine (cf infra), de valoriser les éléments patrimoniaux des constructions existantes. Il s'agit également d'inciter à concevoir des architectures de qualité tant dans leur volumétrie que leur aspect.

3.3.2 Zone UB d'entrée de ville RD5, RD7 et secteur Blanqui

- *Les espaces concernés*

La zone UB représente environ 207 hectares, soit 18 % du territoire communal. Il s'agit des quartiers souvent en mutation et en renouvellement aux abords des grands axes ou en entrées de ville. La zone se distingue par une morphologie contrastée, fragmentée et ouverte sur l'espace.

Elle concerne :

- le secteur Blanqui- Port à l'Anglais, au nord-est de la commune,
- les entrées de ville nord et sud, aux abords de la RD5,
- le secteur de grands collectifs autour de la place de la libération,
- les franges ouest du parc des Lilas.

La zone UB



Avenue Rouget de Lisle



Rue Auguste Blanqui



Place de la Libération



La diversité des formes urbaines regroupées dans cette vaste zone et sa vocation de gérer des transitions urbaines engendrent la définition de secteurs à l'intérieur de la zone :

- UBa : correspondant aux franges du parc des Lilas,
- UBb : correspondant aux abords de la rue Coquelin dans le prolongement de la ZAC Rouget de Lisle
- UBf, correspondant à la pointe nord de la ville,
- UBp : correspondant à un secteur patrimonial du centre-ville, villa de Vitry,
- UBr : correspondant à la dalle Robespierre,
- UBx : correspondant à la ZAC multi sites Rn7/Moulin Vert/Plateau,
- UBz : correspondant à l'opération d'aménagement Concorde-Stalingrad.

- **Les objectifs poursuivis**

- favoriser un développement mixte et une requalification des rives des axes principaux et des entrées de ville,
- assurer une transition urbaine vers les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles.

- **Les principes règlementaires**

Une mixité des fonctions urbaines (article 1 et 2)

Les différents secteurs de la zone présentent une dominante résidentielle, mais intègrent également des espaces d'activités, notamment commerciaux et des entreprises. Ils concourent également par la présence de commerces et de services au rez-de-chaussée des constructions, à l'animation de la ville, notamment le long de la RD5.

Pour préserver le caractère mixte de la zone, toutes les destinations sont admises (à l'exception de celles peu compatibles avec la dominante résidentielle : l'industrie et les entrepôts). Le long des voies identifiées par un linéaire commercial, le changement de destination vers l'habitat est interdit, afin de favoriser le maintien de l'activité économique et du commerce dans les petits pôles commerciaux de quartier.

Le secteur Blanqui, au nord de la ville, dont le caractère mixte doit être préservé, sa relation à la Seine requalifiée, son interface avec les aménagements prévus dans la ZAC de Vitry Confluences intégrée, nécessite un projet d'aménagement cohérent dont la définition est en cours d'étude. C'est pourquoi la modification n°2 du PLU (8 octobre 2015) a institué un périmètre d'attente sur une partie de ce secteur (cf. chapitre 3.4.7).

L'organisation de la diversité des formes urbaines pour assurer des transitions

La zone UB regroupe des tissus urbains très différents, le long de grands axes (RD5) comme des secteurs pavillonnaires (frange ouest du Parc) ou les abords de la rue Coquelin dans le prolongement de la ZAC Rouget de Lisle. C'est pourquoi la règle d'urbanisme est conçue pour adapter les projets à l'environnement urbain dans lequel il s'insère :

- Adaptation à la typologie de la voie de desserte :
 - le long de la RD5 : implantation des constructions à l'alignement et une hauteur des constructions pouvant atteindre R+7 (dans la bande de constructibilité principale), pour assurer une continuité des fronts urbains le long de cet axe,
 - le long des voies principales (d'une largeur supérieure à 11 mètres) : un choix d'implantation à l'alignement ou en retrait (4 mètres minimum) dans la recherche de la meilleure insertion et une hauteur des constructions pouvant atteindre R+7 (dans la bande de constructibilité principale), sachant que les deux derniers niveaux d'une construction (R+6 et R+7) doivent être en attique pour préserver l'ensoleillement des voies
 - le long des voies secondaires : les constructions doivent être implantées dans la continuité des fronts bâtis existants, pour garantir une cohérence de l'ordonnancement du bâti à l'alignement ou en retrait selon les voies, et leur hauteur est limitée à R+4 (dans la bande de constructibilité principale), avec le dernier niveau en attique.
- Adaptation à la morphologie des tissus environnants :
 - la règle d'urbanisme du secteur UBa, franges ouest du Parc, s'apparente à celle définie pour la zone UC, notamment avec des hauteurs de construction plus faibles que dans le reste de la zone (R+3 dans la bande de constructibilité principale et R+2 au-delà de la bande).

- la règle d'urbanisme du secteur UBb, le long de la rue Coquelin, s'apparente à celle définie pour la zone UB mais dans des volumétries du bâti plus faibles, notamment s'agissant des hauteurs des constructions et la structure de la trame verte qui sont définies dans les orientations d'aménagement prévues sur ce secteur. En effet, la règle d'urbanisme sur ce secteur est issue de la complémentarité entre le règlement et les orientations d'aménagement, ces dernières ayant vocation à garantir une transition harmonieuse entre le projet de la ZAC Rouget de Lisle (zone UB1) et les caractéristiques de la morphologie urbaine le long de la rue Coquelin.
- Adaptation aux secteurs de projet :
 - pour le secteur UBz, correspondant à la ZAC Concorde-Stalingrad, la règle d'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques (article 13) permettant des adaptations nécessaires de la règle pour achever le projet, tel qu'il était prévu dans le cadre de la ZAC.
 - pour le secteur UBx, la règle est établie pour accompagner les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur. Il s'agit d'une règle assez souple, le projet étant plus spécifiquement encadré par les schémas du parti d'aménagement retenu figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU).
 - pour le secteur UBf (partie nord), un périmètre d'attente a été institué (modification n° 2 du PLU du 8 octobre 2015) sur une partie de ce secteur dans l'objectif de définir un projet d'aménagement global (cf. chapitre 3.4.7).
- Adaptation à des sites de morphologie particulière :
 - pour le secteur UBr, il s'agit d'établir une règle qui prenne en considération la morphologie urbaine particulière de la dalle Robespierre et de sa densité et qui permette la réalisation de projets visant à réaménager et revaloriser, dans le futur et en accompagnement de l'arrivée du métro du Grand Paris en centre-ville, le site. Il s'agit d'une règle ouverte offrant la faculté d'innover dans une évolution de la composition urbaine sur dalle vers une composition jouant dans l'équilibre des volumes et des espaces publics.
 - pour le secteur UBp, il s'agit de maintenir, dans ce site patrimonial au centre-ville à proximité du Mac/Val (« villa de Vitry »), l'état existant de l'équilibre entre l'organisation du bâti et sa volumétrie et l'espace libre et paysager accompagnant les constructions. A ce titre, les évolutions possibles du bâti sont restreintes.
- Adaptation du projet aux terrains et à la morphologie des lieux :
 - En règle générale (article 7), l'implantation des constructions peut, dans la bande de constructibilité principale, être réalisée soit en limite séparative joignant l'alignement, soit en retrait de ces limites. Ce choix permet une adaptation du projet à la configuration du terrain d'assiette ainsi qu'à la topographie des lieux et offre la faculté de conserver des vues entre les constructions.

L'aération des cœurs d'îlot (articles 6, 7, 9, 10 et 13)

En règle générale, les dispositions qui encadrent la morphologie du bâti ont vocation à organiser une constructibilité plus dense le long des voies sur une profondeur de 25 mètres (bande de constructibilité principale) et une constructibilité plus faible au-delà de la bande des 25 mètres, en cœur d'.

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 de permettre une adaptation à la diversité de la morphologie du parcellaire dans la zone.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou avoir une hauteur maximale de 7 mètres (pour les terrains sur des voies principales) et 3,50 mètres (pour les terrains sur des voies secondaires). En outre, l'aération des cœurs d'îlots est liée au rapport entre le bâti et l'espace libre des terrains par :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions à 55% (50% en UBa) de la superficie totale du terrain (article 9) ;
- l'obligation de traiter en espaces verts 40% (45% en UBa) de la superficie du terrain (article 13) ;
- la limitation de la hauteur des constructions de R+4 (voie principale) à R+2 (voie secondaire et UBa) des constructions à 55% (50% en UBa) de la superficie totale du terrain (article 9) ;

Des transitions urbaines plus structurées (article 10)

Les dispositions de l'article 10, qui autorisent des hauteurs importantes sur les voies principales (R+7 et R+4 en UBa) permettent d'amplifier l'intensité urbaine nécessaire à un renouvellement urbain visant une meilleure harmonie dans les compositions urbaines et le long des axes assurant les liaisons inter-quartier.

La qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11)

Les dispositions de l'article 11 sont conçues pour promouvoir une qualité architecturale tant pour les constructions existantes que les constructions futures. Il s'agit, en complément des dispositions spécifiques de protection du patrimoine (cf infra), de valoriser les éléments patrimoniaux des constructions existantes. Il s'agit également d'inciter à concevoir des architectures de qualité tant dans leur volumétrie que leur aspect.

3.3.3 Zone UB1 de requalification de la RD5 sud

- **Les espaces concernés**

La zone UB1 représente 8,5 hectares, soit 1% du territoire communal. Cette zone, comprise dans le périmètre de l'opération d'intérêt national, se caractérise par une composition urbaine spécifique accompagnant la requalification de la RD5, située entre le coteau et la Seine.

Elle correspond au périmètre du projet d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle.

La zone UB1

- **Les objectifs poursuivis**

- favoriser la mixité des fonctions urbaines,
- favoriser la diversité des épaulements,
- renforcer la trame verte,
- organiser le dialogue entre espace public et bâti.

Avenue Rouget de Lisle 2013

- **Les principes règlementaires**

Les dispositions règlementaires de la zone UB1 sont issues du règlement de la zone UB, elles sont adaptées au site et au projet urbain et établies en complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (document 3 du PLU).

Les dispositions règlementaires de la zone UB1, ont une expression différente de celle retenue pour les autres zones du règlement du PLU. Cela est dû au fait que la règle de la zone UB1 a été élaborée avant celle de la révision du PLU et a été intégrée au PLU approuvé en 2006, lors d'une procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique liée à la ZAC Rouget de Lisle (arrêté préfectoral du 30 avril 2012).

Une mixité des fonctions urbaines (article 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...), à condition que les constructions ne soient pas incompatibles avec le caractère général de la zone.

Toutefois, des destinations dominantes sont localisées dans les schémas des orientations d'aménagement.

- au nord, requalification de l'espace public et implantation d'équipements d'intérêt collectif (collecte des déchets, chauffage urbain),
- au centre, secteur à vocation mixte, avec une dominante résidentielle,
- au sud, prédominance des activités économiques.

Un dialogue entre l'espace public et le bâti (articles 6 et 7)

L'implantation des constructions par rapport à l'espace public est assez souple pour permettre une dilatation ponctuelle de l'espace public. Toutefois, le choix d'implantation des constructions est encadré par les orientations d'aménagement qui imposent une composition structurée avec l'espace public.

Les constructions sont implantées, le plus souvent, en retrait des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UB1, c'est-à-dire par rapport aux limites des terrains jouxtant le projet.

Un équilibre entre densité urbaine et végétale (articles 9 et 13)

La règle d'urbanisme s'appuie sur les orientations d'aménagement. Le règlement complète les orientations en précisant le traitement des espaces végétalisés ainsi que celui des toitures lorsqu'elles sont végétalisées.

Le principe est d'articuler, à l'échelle du site, une densité urbaine et une densité végétale

Il s'agit d'insérer la RD5, axe nord-sud dans des connexions transversales, est-ouest, ayant un double avantage

- valoriser les composantes paysagères du site, et notamment sa topographie,
- créer des liaisons fonctionnelles et visuelles entre les coteaux et les espaces de la vallée de la Seine.

L'implantation des constructions est guidée par la trame verte définie par les orientations d'aménagement.

L'emprise au sol des constructions est variable (45% à 80% avec une moyenne d'environ 60 %) selon les secteurs composant la zone. Cette variation est due à la diversité de configuration des terrains ce qui exclut l'application d'un coefficient d'emprise au sol unifié sur l'ensemble de la zone. Il a été préféré de privilégier le traitement des espaces libres dans lesquels s'inscrivent les constructions (cf. article 13).

Un épannelage varié des hauteurs des constructions (article 10)

Le projet organisant des hauteurs de construction très variées à la fois le long de la RD5 et dans la profondeur des îlots, fixer une hauteur maximale des constructions sur l'ensemble de la zone n'a aucune efficacité.

En revanche, la hauteur des constructions est encadrée dans les orientations particulières :

- épannelage maximum nord-sud variant de R+5 à R+8, R+4 à R+7 au sud de la rue Voltaire
- épannelage est-ouest qui s'abaisse progressivement dans la profondeur des îlots, avec des hauteurs maximum de R+2 à R+3 le long de la rue C. Coquelin et de la rue Raphaël (sauf au nord du site où les îlots sont trop étroits pour appliquer ce principe).

3.3.4 Zone UC d'habitat individuel et de petit collectif

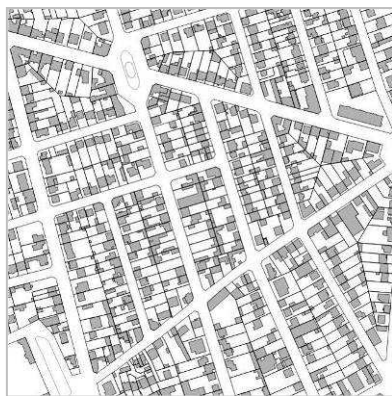
- *Les espaces concernés*

La zone UC représente environ 320 hectares, soit 27,5 % du territoire. Cette zone se caractérise par une urbanisation moins dense, principalement composée de pavillonnaire, dans un environnement arboré, plus ou moins marqué selon les secteurs.

Elle concerne :

- le quartier du Coteau,
- le quartier du Fort,
- le quartier de la Ferme,
- les secteurs d'habitat situés aux abords de la gare de Vitry et en arrière-plan de la RD5-sud.

La zone UC



Voie Rembrandt



Rue du Fort



Rue Lesueur



Les formes d'urbanisation, en partie due à l'histoire des quartiers, y sont cependant diverses, ce qui se traduit par la définition de secteurs différenciés à l'intérieur de la zone :

- UCa : correspond aux quartiers d'habitat implantés sur les coteaux,
- UCb : correspond à la frange Est du parc des Lilas,
- UCp : correspond à la Cité Jardin du Moulin Vert et au secteur du foyer Paul et Noémie Froment.

- **Les objectifs poursuivis**

- tenir compte des qualités spécifiques de chaque quartier
- permettre l'évolution de l'habitat et encadrer les évolutions de manière adaptée secteur par secteur

- **Les principes règlementaires**

Les particularités des secteurs de la zone UC :

Secteur UCa : soumis à des règles particulières d'aménagement des espaces verts visant à valoriser le paysage de jardins caractéristique de cette partie de la commune et à limiter l'imperméabilisation des sols,

Secteur UCb : un front bâti discontinu est recherché et le traitement paysager des marges de recul doit être travaillé avec soin, notamment en bordure du parc des Lilas

Secteur UCp : soumis à des règles particulières visant à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de ces secteurs.

Une mixité des fonctions urbaines (article 1 et 2)

La zone UC est marquée par une dominante résidentielle. Toutefois, ce tissu intègre également des activités qu'il convient de maintenir et encourager leur implantation, dès lors qu'elles n'induisent pas de nuisance incompatible avec la dominante résidentielle et la nature du site, tels que l'industrie et les entrepôts. En outre, des petits pôles commerciaux de proximité concourent à l'animation des quartiers et au confort des habitants.

Pour préserver le caractère mixte de la zone, toutes les destinations sont admises. Le long des voies identifiées par un linéaire commercial, le changement de destination vers l'habitat est interdit, afin de favoriser le maintien de l'activité économique et du commerce dans les petits pôles commerciaux de quartier.

L'organisation de quartiers aérés

La règle de la zone UC est organisée pour maintenir un équilibre dans un rapport du bâti et une part importante de la végétalisation des terrains, sans pour autant faire obstacle à l'évolution du bâti, avec des nuances selon les caractéristiques des différents secteurs (UCa les coteaux, UCb les franges est du Parc des Lilas) :

- L'ordre du front bâti
 - en règle générale, les constructions doivent être implantées dans la continuité des fronts bâtis existants, en recul dans le secteur UBa pour verdir les abords des voies par le traitement paysager des marges de recul.
 - les constructions peuvent être implantées en limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait de ces dernières, avec une imposition en retrait dans certains cas en secteurs UCa et UCb. Cette souplesse offre la faculté de choisir l'exposition des constructions, leur implantation au regard de la topographie, la configuration du terrain et de préserver des vues vers les cœurs d'îlot.
 - la hauteur des constructions, dans la bande de constructibilité principale (20 mètres à compter de l'alignement) à R+3 conforte les fronts urbains. Cette hauteur est limitée à R+2 sur les coteaux (secteur UCa) et portée à R+4 pour les franges est du Parc (UCb) afin de constituer un front bâti en vis-à-vis du parc, le long de la voie Rubens, mais un front discontinu pour ouvrir des perspectives vers la Seine.

- L'aération des cœurs d'îlot est organisée par :
 - le retrait imposé des constructions par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - l'emprise au sol des constructions qui est limitée à la moitié de la superficie du terrain quelle que soit la superficie de ce dernier ;
 - l'obligation de traiter en espaces verts 40% de la superficie du terrain (30% pour les petits terrains) et 50% en secteurs UCa et UCb ;
 - la limitation de la hauteur des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale à R+2.

Le secteur UCp

Le secteur UCp a vocation à préserver et mettre en valeur les caractéristiques du patrimoine bâti identifié au PLU, tel que la cité jardin du Moulin Vert. Il s'agit également d'harmoniser les constructions avec un ensemble de qualité architecturale, toujours dans la perspective d'une mise en valeur globale. C'est le cas du secteur UCp rue Aglaé Cretté où la cité de la SADIF, dont l'architecture conçue par Baudoin et Lods, a été recensée au patrimoine d'intérêt local et mérite d'inspirer la conception des projets à son voisinage.

Les dispositions retenues ont vocation à préserver, reconstituer ou poursuivre :

- la morphologie urbaine identifiée : implantation des constructions, équilibre entre bâti et espaces libres, rapport avec la voie de desserte, traitement des clôtures...,
- la qualité architecturale : volumétrie des constructions, hauteur et aspect des matériaux.

3.3.5 Zone UD de grands ensembles d'habitat collectif

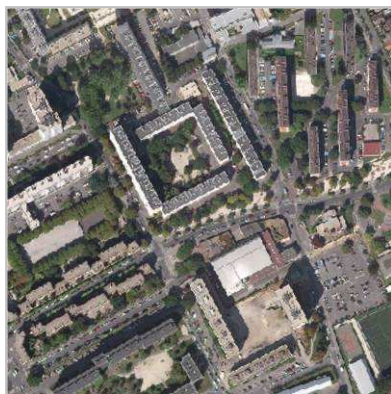
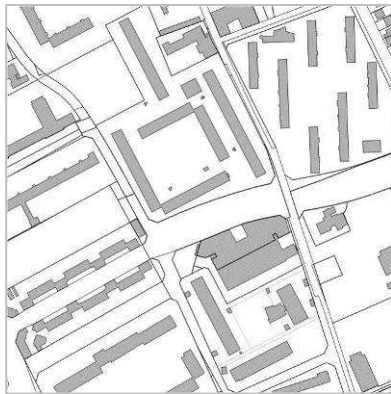
- *Les espaces concernés*

La zone UD représente environ 84 hectares, soit 7 % du territoire communal. Cette zone se caractérise par une urbanisation discontinue, une grande proportion d'espaces libres et des immeubles de hauteur importante (tours et « barres »). La composition urbaine de ces cités s'inscrit en général dans un plan masse peu évolutif. Néanmoins, celles-ci doivent pouvoir évoluer dans un cadre règlementaire souple, adapté aux besoins nouveaux.

Elle concerne les grands quartiers d'habitat collectif :

- grand ensemble-est,
- grand ensemble-ouest,
- le quartier Balzac
- la cité Gabriel Péri.

La zone UD



Rue Voltaire



Rue Albert Thomas



Rue du Général Malleret Joinville



- **Les objectifs poursuivis**

- permettre l'évolution des quartiers pour répondre aux besoins sociaux et environnementaux,
- valoriser les espaces verts des grands ensembles en tant qu'espaces de proximité et comme lien entre le coteau et la Seine.

- **Les principes règlementaires**

Une mixité des fonctions urbaines (article 1 et 2)

La diversité des fonctions urbaines pouvant être accueillies dans la zone UD est organisée aux articles 1 et 2 qui autorisent toute occupation et utilisation du sol compatible avec la proximité de l'habitat. Cette mixité est souhaitée dans le cadre de l'évolution de ces ensembles qui ne doit pas uniquement s'attacher à leur organisation urbaine mais également à leur animation et à leur fonctionnement au sein de la ville.

Une adaptabilité à une évolution des compositions urbaine

La particularité de cette zone est fondée sur la diversité des ensembles qui la composent. Ces ensembles qui, s'ils sont homogènes par secteur, ont des morphologies différentes lorsqu'ils sont comparés les uns aux autres.

A ce titre, les dispositions règlementaires ont été établies de façon à introduire une souplesse pour garantir une bonne gestion à l'échelle de chaque entité de ces ensembles. Il s'agit plus d'une règle d'objectif que d'une règle normative qui vise à préserver la composition générale de ces secteurs tout en permettant l'amélioration de leur rapport avec l'espace public et de garantir leur valorisation au cours du temps.

C'est ainsi, par exemple, que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) sont rédigées pour laisser une liberté au concepteur d'établir un projet qui adapte l'évolution du bâti avec une réorganisation de l'espace public, tout en tenant compte des lignes directrices du plan masse d'origine.

Toutefois, afin de préserver dans ces ensembles un rapport important des espaces libres, 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

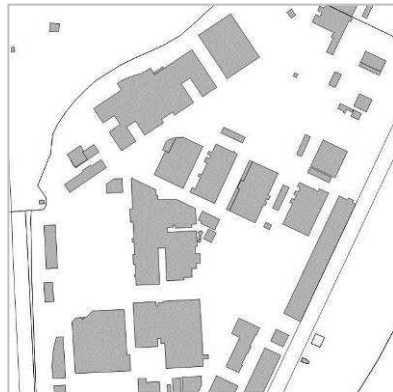
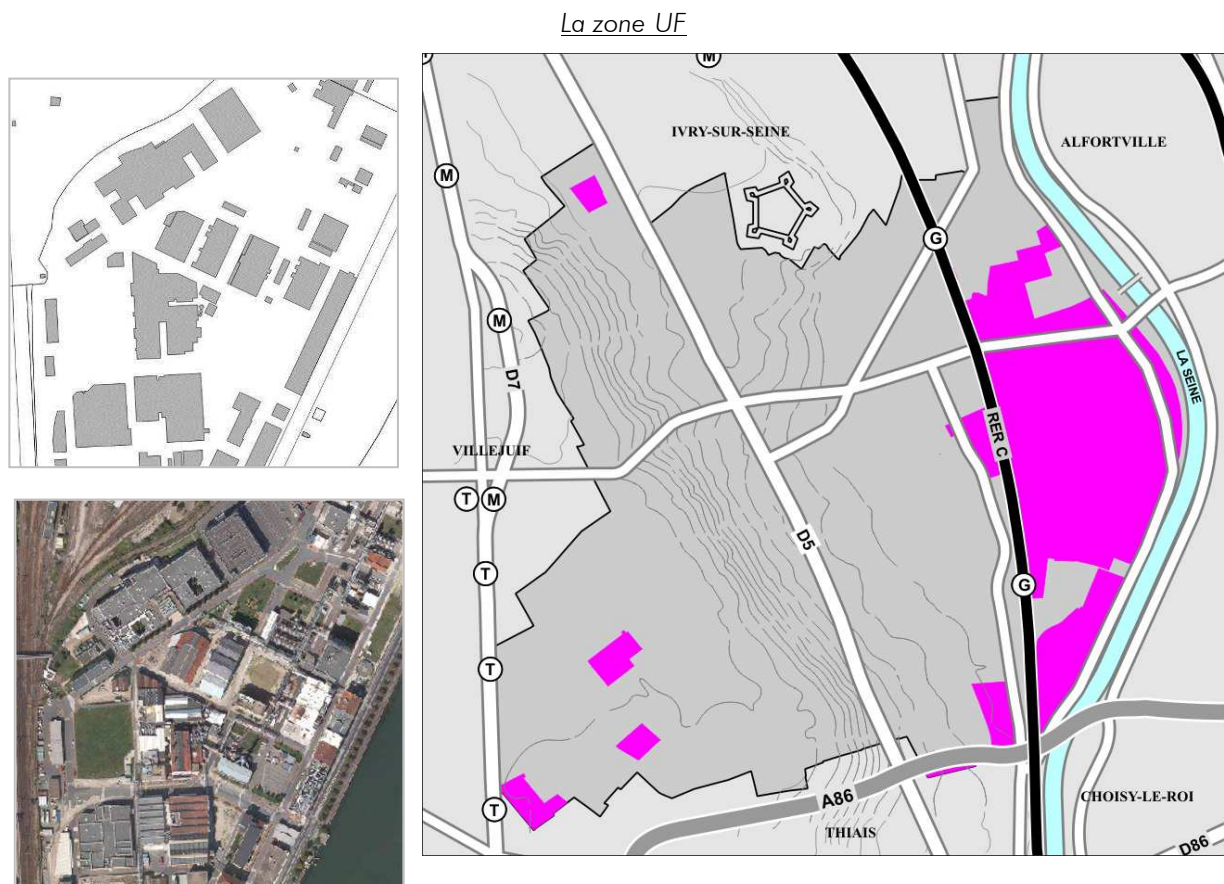
3.3.6 Zone UF d'activités des bords de Seine et sites d'activités du plateau

- *Les espaces concernés*

La zone UF représente environ 215 hectares, soit 18,5 % du territoire communal. Cette zone se caractérise par les secteurs de la commune dédiés aux activités économiques de tous types.

Elle concerne :

- la zone d'activité entre la voie ferrée et les bords de Seine, et notamment, au nord les parcs d'activités Locaparc 1 et 2, Alpha Parc, la Francillière, et au sud, Buro Sud et Vitry Sud A86,
- une partie de l'entrée de ville sur la RD7, et les parcs d'activités du Plateau et de la Saussaie,
- le domaine du Port Autonome (accueillant les activités liées à la voie d'eau),
- une partie du domaine ferroviaire (accueillant les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire).



Quai Jules Guesde

Domaine ferroviaire

Rue Charles Heller



- **Les objectifs poursuivis**

- préserver et maintenir l'activité économique,
- favoriser l'émergence de pôles sur la zone d'activités,
- contribuer à la valorisation des berges.

- **Les principes règlementaires**

La zone UF comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UFb, correspondant à la zone d'activités des bords de Seine et à la partie nord de l'emprise de la voie ferrée, vise une meilleure prise en compte du paysage,
- le secteur UFc, correspondant à la tête de pont du Port à l'Anglais, au sud de l'avenue du président Salvador Allende, est caractérisé par une vocation commerciale.

Il s'agit d'établir une règle qui garantisse le maintien et le développement des activités économiques sur les différents secteurs de la zone tout en prenant en compte les risques technologiques et d'inondation.

La zone UF est spécifiquement destinée à accueillir des activités économiques de tout ordre : industrie, artisanat, bureaux, commerces... Dans cette zone des habitations peuvent être réalisées à condition d'être indispensables au bon fonctionnement de l'activité.

Les dispositions règlementaires 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.

Dans les secteurs UFc et UFb, des obligations spécifiques en matière de plantations sont imposées, afin d'amplifier la présence du végétal entre la Seine et la voie ferrée.

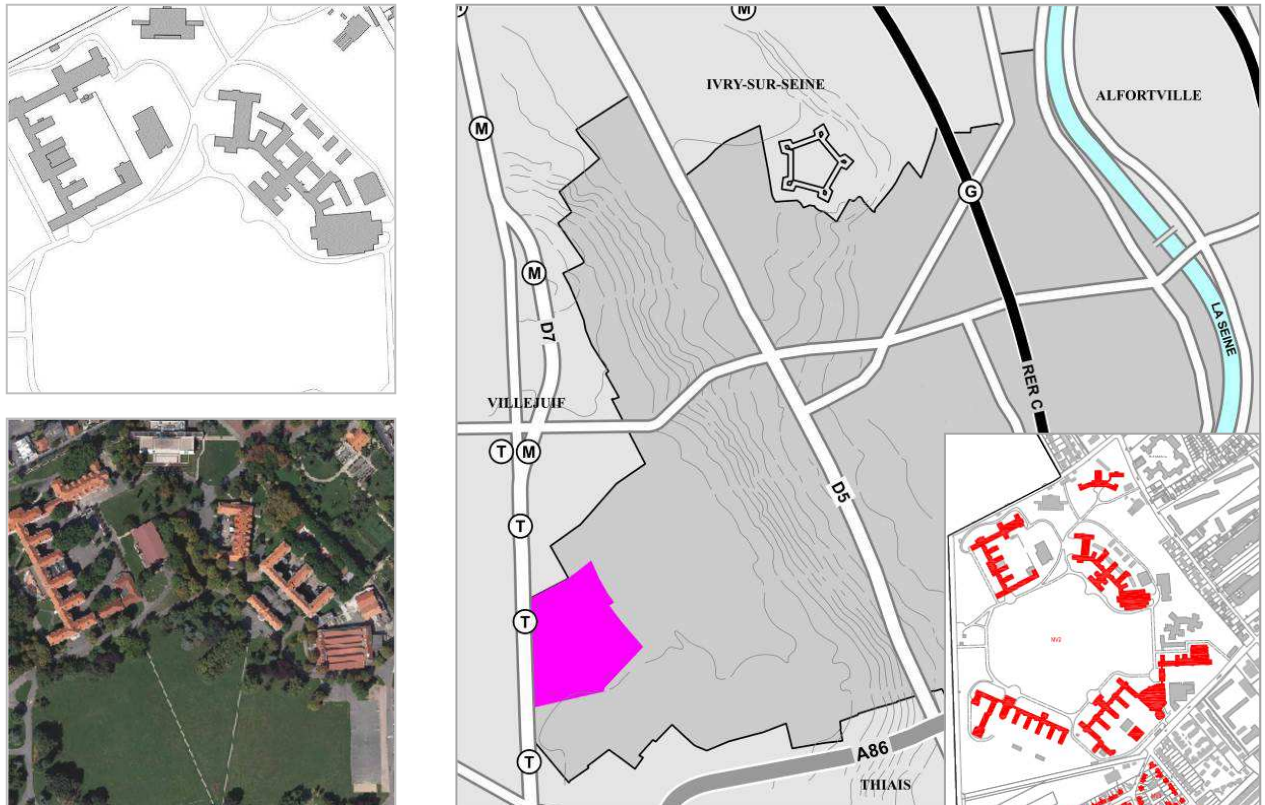
3.3.7 Zone UP1 du domaine départemental A.Chérioux

- *Les espaces concernés*

La zone UP1 représente environ 38 hectares, soit 3 % du territoire communal. Cette zone, qui correspond au domaine Chérioux, se caractérise par un vaste parc arboré bordé de bâtiments à caractère historique, abritant des équipements publics à vocation d'enseignement.

Elle est située au sud-ouest de la commune, le long de la RD7.

La zone UP1



- *Les objectifs poursuivis*

- valoriser le domaine de Chérioux par un projet de réaménagement global,
- développer un important pôle Emploi-Formation-Recherche,
- préserver le patrimoine naturel et architectural du domaine.

Le domaine Chérioux



- **Les principes règlementaires**

Conception générale du règlement

Le règlement de la zone UP1 est conçu pour offrir une complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour ce site.

Si tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, certains articles du règlement y renvoient expressément dès lors que les orientations sont plus précises sur le thème traité par ledit article, tels que l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions, l'article 9 sur l'emprise au sol des constructions.

Destination (articles 1 et 2)

Au regard de la vocation spécifique du site Chérioux, les constructions à destination d'habitat sont limitées aux seuls logements liés :

- à l'habitation des personnes dont la présence est utile sur le site soit pour son entretien, son gardiennage, la sécurité et la gestion de bâtiments ou d'installations,
- à l'hébergement des utilisateurs du site et plus particulièrement des étudiants et des chercheurs.

Un projet respectueux du site dans lequel il s'inscrit

La particularité du site Chérioux rend nécessaire l'inscription du projet de développement du pôle-Emploi-Formation-Recherche dans un héritage paysager et patrimonial.

Le règlement rappelle au travers des **articles 2 et 11**, la nécessaire prise en compte du patrimoine bâti dans la conception du projet, et à **l'article 13** la protection de l'espace central du domaine inscrit au plan de zonage en espace vert à protéger.

L'article 11, dans ses dispositions générales, précise les orientations d'aménagement en évoquant les principes à mettre en œuvre dans la conception du projet et les choix à retenir quant à l'implantation des constructions et leur volumétrie.

L'article 13, précise les modalités à mettre en œuvre quant au traitement des espaces libres, des espaces verts et des plantations.

3.3.8 Zone UP2 de projet des Ardoines

- *Les espaces concernés*

La zone UP2 représente environ 71 hectares, soit 6 % du territoire communal. Cette zone dédiée actuellement aux activités économiques, est une zone accompagnant le projet urbain des Ardoines élaboré au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN).

Cette zone recouvre :

- la ZAC de Seine-Gare Vitry au nord (premier temps de la ZAC),
- la ZAC de la Gare Ardoines au sud.

La zone UP2



- *Les objectifs poursuivis*

- créer de nouveaux quartiers à vocation mixte entre la Seine et la Gare de Vitry Centre,
- diversifier et maintenir l'activité économique existante.

Rue de Seine



Rue de Seine



Rue du Bel Air



- ***Les principes règlementaires***

Conception générale du règlement

Le règlement de la zone UP1 est conçu pour offrir une complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour ce site.

Si tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, certains articles du règlement y renvoient expressément dès lors que les orientations sont plus précises sur le thème traité par ledit article, tels que l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions, l'article 9 sur l'emprise au sol des constructions.

Une mixité encadrée (articles 1 et 2)

L'objectif de la zone étant la création de nouveaux quartiers mixtes, les articles 1 et 2 ne limitent pas les occupations et utilisations du sol admises.

Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation précisent des localisations préférentielles, en préconisant des dominantes d'activités économiques le long des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores et d'habitat à proximité de la Seine. Ces orientations n'interdisent pas, par exemple, la réalisation d'un programme de logements le long des voies ferrées.

En revanche, il ne pourrait être autorisé que du logement tout le long de la voie ferrée.

Par ailleurs, l'expression de ces dominantes dans les orientations ne fait aucunement obstacle à la réalisation d'équipements, de programmes d'hébergement hôtelier...

Les accès et les voies (article 3)

Les orientations d'aménagement localisent et hiérarchisent les principaux maillages à prévoir. L'article 3 fixe les conditions minimales à respecter dans la mise en œuvre des voies nouvelles.

La gestion de l'eau

Les dispositions de l'article 4, applicables de façon transversale sur l'ensemble du territoire, doivent être articulées avec les orientations concernant la gestion de l'eau.

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13)

Les règles visant à définir le gabarit des constructions sont très souples (articles 6 et 7 implantation des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives) ou renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation. En effet, ce sont ces dernières qui fixent les principes guides que les concepteurs doivent intégrer dans leur réflexion sur le projet pour que ce dernier y réponde en terme de compatibilité.

La mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (article 11)

Dans la zone UP2 figure notamment un élément du patrimoine d'intérêt local : la grande halle SNCF. Cette identification au titre du patrimoine bâti n'a pas pour objet de figer le bâtiment dans son état actuel. Son évolution, voire sa déconstruction ou démolition partielle sont admises dès lors que les projets intègrent les éléments structurels et caractéristiques identitaires du bâtiment identifié.

D'un point de vue paysager, les principes de composition sont situés dans les orientations d'aménagement, l'article 13 n'apporte que quelques éléments pour la mise en œuvre du traitement des espaces verts.

3.3.9 Zone UN de grands équipements dans un environnement arboré

- **Les espaces concernés**

La zone UN représente environ 18 hectares, soit 1,5 % du territoire communal. Cette zone se caractérise par la présence de grands équipements collectifs de faible densité dans un environnement arboré.

Il s'agit :

- des deux cimetières communaux,
- du complexe sportif Gosnat,
- du centre médico-psycho-pédagogique du Coteau.



- **Les objectifs poursuivis**

- permettre l'évolution des équipements de la zone

- **Les principes réglementaires**

Les dispositions réglementaires sont peu contraignantes afin de permettre l'évolution des équipements et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'implantation est libre à condition de respecter le front bâti existant.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

En revanche, l'emprise au sol des constructions est limitée afin de garantir une dominante d'espaces libres.

Toutefois, l'extension ou la réorganisation des sites d'équipement, tel que le complexe sportif Gosnat, n'est pas soumis à cette limitation de l'emprise au sol des constructions.

3.3.10 Zone N de parcs et jardins publics

- **Les espaces concernés**

La zone N représente environ 146 hectares soit 12,5 % du territoire communal. Cette zone se caractérise par la présence des parcs et jardins publics communaux d'une superficie de plus de 6 000 m² et d'un parc départemental.

Elle concerne :

- le parc départemental des Lilas,
- les parcs et jardins publics, Joliot Curie, Daniel Fery, Charles Fourier et du Coteau,
- le glacis du fort d'Ivry-sur-Seine.

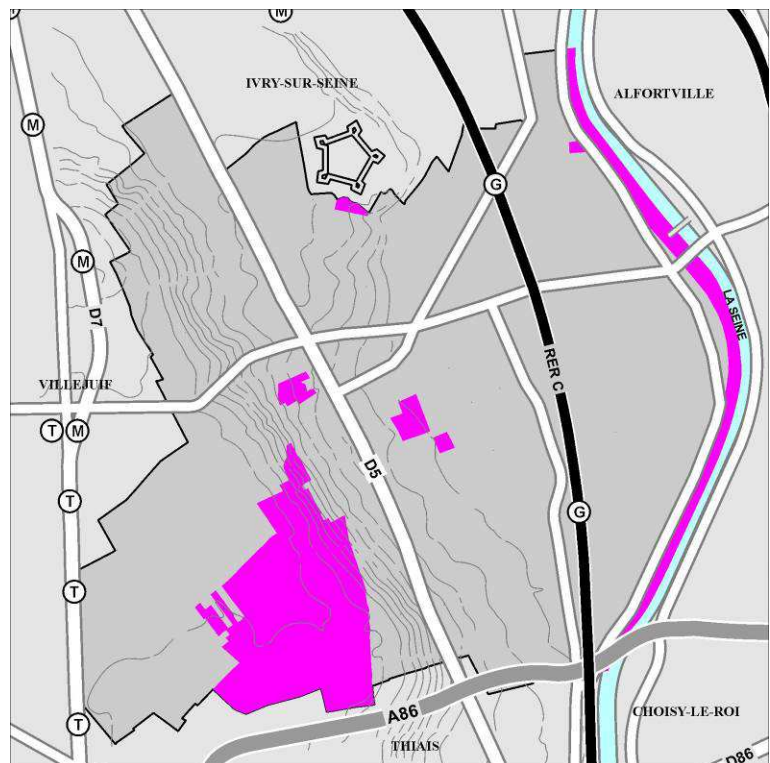
La zone N comprend également le secteur correspondant à la Seine.

La zone N

Le parc des Lilas



Les bords de Seine



- **Les objectifs poursuivis**

- valoriser les espaces naturels de la commune,
- développer des équipements de loisirs, notamment dans le parc départemental des Lilas,
- permettre les activités en lien avec la présence de la Seine.

- **Les principes règlementaires**

Dans la zone N, les seules occupations et utilisations admises sont celles liées aux fonctions éducatives et culturelles liées à la découverte de la nature, aux activités horticoles et aux pépinières, ainsi qu'aux activités liées à l'entretien et l'aménagement du parc. L'implantation des constructions autorisées peut être à l'alignement ou en recul et en retrait des limites séparatives. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres entre le niveau du sol et l'égout du toit.

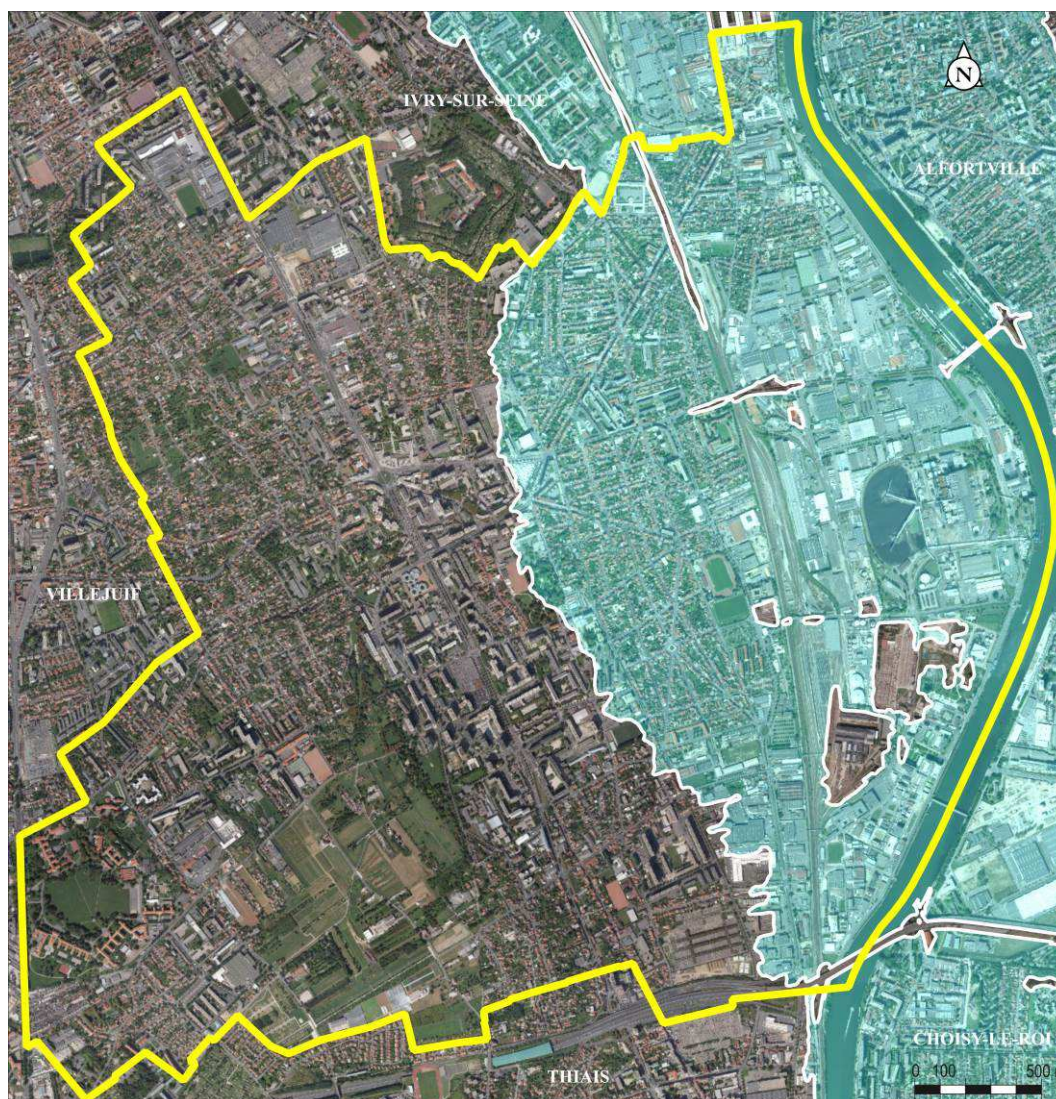
Pour le secteur Ns, le règlement permet la réalisation d'aménagements en bords de Seine dès lors qu'ils sont de nature à valoriser le paysage, répondre à des besoins liés à la navigation sur la Seine, à la pratique de loisirs, ou nécessaire à l'exploitation d'un service public.

3.3.11 Les secteurs indicés « i »

- *Les espaces concernés*

La moitié est du territoire vitriote est concernée par le risque d'inondation.

Le territoire couvert par le PPRI



- *Les principes réglementaires*

Les différents secteurs soumis au risque d'inondation, couverts par la carte réglementaire du PPRI, sont indiqués au plan de zonage par l'indice « i » et accompagnés de dispositions particulières :

- L'article 2 précise que sur ces secteurs le règlement du PPRI s'applique.
- L'article 6 offre la possibilité de réaliser des surélévations si cela permet de réaliser un niveau complet habitable au-dessus de la cote de crue, au regard des dispositions du PPRI.
- Le titre 1, prévoit que la hauteur des constructions est mesurée à compter du niveau du trottoir et non de celui du terrain.

3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.4.1 Les secteurs d'opérations d'habitat mixte

L'objectif de la commune est de maintenir une part de 40% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver la mixité sociale dans l'habitat, en offrant à tous la possibilité d'habiter à Vitry et ce, au regard de la demande sociale croissante.

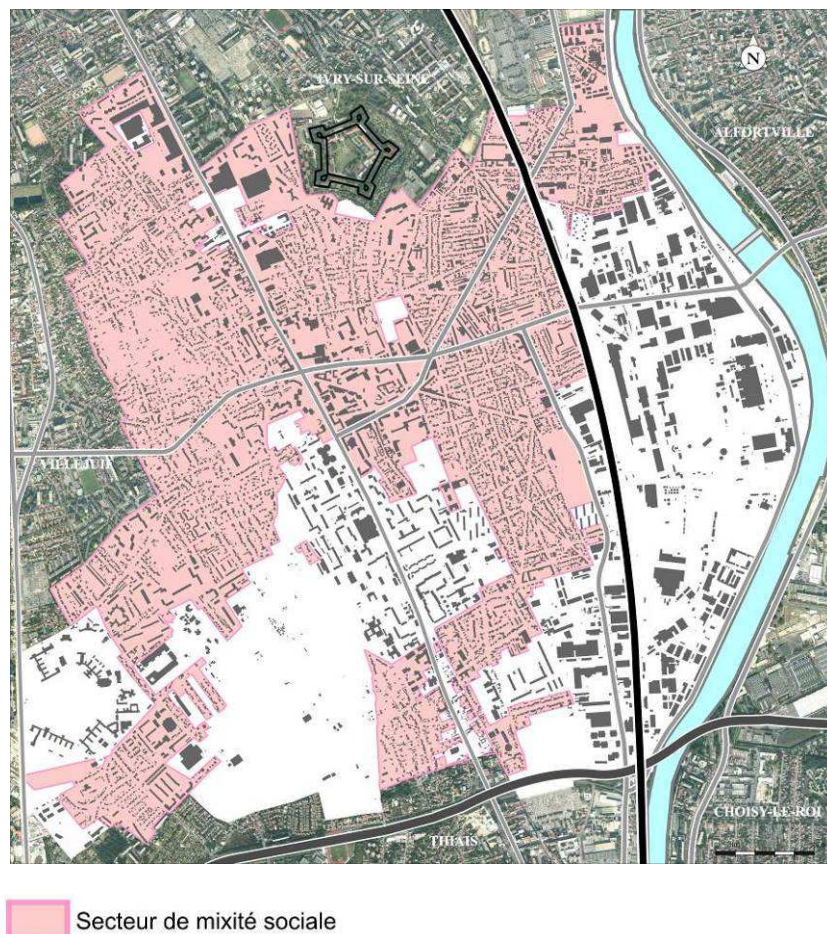
Cet objectif, réaffirmé clairement dans le PADD et concrétisé au travers des orientations du PLH 2012-2017, se traduit dans les dispositions règlementaires du PLU par la mise en œuvre d'un dispositif particulier prévu à l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme. Ce dernier permet d'imposer, dans des secteurs, un quota de logements sociaux lors de la réalisation de constructions à destination d'habitat.

- **Périmètre concerné**

Le champ d'application territorial de cette mesure concerne l'ensemble des zones pouvant accueillir des opérations de logements, à l'exception de la zone UD, qui compte déjà une part importante de logements sociaux, et des zones UP1, UP2 et UB1 où le quota de logements sociaux est prévu dans les orientations d'aménagement.

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

Les secteurs d'opérations d'habitat mixte



- **Nature et effet de la disposition**

La disposition vise à imposer une part de 40% de logements sociaux lors de la réalisation d'opérations de logements.

Le seuil d'opération retenu pour imposer cette obligation est fixé à 2 000 m² de surface de plancher. En effet, en deçà d'une douzaine de logements sociaux, pour une trentaine de logements au total, la gestion est plus difficile pour les bailleurs sociaux.

La simulation³ de l'application de cette règle permet de faire le constat suivant :

- sur la période 2005-2011, 302 logements sociaux supplémentaires auraient été construits,
- sur la période 2012-2017, 258 logements sociaux supplémentaires pourraient être réalisés, au regard de la programmation établie par le PLH.

- **Inscription dans le PLU**

Le périmètre des secteurs d'opérations d'habitat mixte est délimité au plan 4.3.c.

Dans le règlement écrit, le titre 1, et un rappel à l'article 2 du règlement de chaque zone concernée rappellent l'application de cette disposition à toute demande de permis de construire entrant dans son champ d'application.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant Rouget de Lisle, Gare Ardoines et Seine gare de Vitry, prévoient également un quota de 40% de logements sociaux. Dans ce cas, ce quota s'apprécie, non pas à chaque permis de construire, mais à l'échelle du site concerné par les orientations.

3.4.2 Les secteurs de contrôle de la taille des logements

Un des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitry-sur-Seine, établi pour la période 2012-2017, vise la livraison de 4 000 à 4 500 logements à l'horizon 2017.

La réalisation des logements sur le territoire de Vitry s'effectue de façon majoritaire, les 3/4, dans le cadre d'opérations importantes dans les secteurs de projets et notamment dans les ZAC.

Toutefois, dans les autres secteurs de la ville, dans le diffus, les petites opérations de 3 à 10 logements à ce jour dénombrées sur la période du PLH (2012-2017) représentent près de 10% de la production de logements dans le diffus, soit environ 130 logements. Ces données ne sont basées que sur les opérations de constructions neuves portées par des promoteurs et non sur l'ensemble des extensions ou aménagements ayant fait l'objet de permis de construire et engendrant la création de nouveaux logements.

Il a été constaté, ces dernières années, que dans la zone pavillonnaire et de petits collectifs du PLU, zone UC, le nombre d'opérations engendrant la création de logements soit par la réalisation de petits collectifs, soit par la division de constructions existantes ou encore par un changement de destination de locaux d'activités économiques sont de plus en plus nombreuses. Ces opérations visent, généralement, à créer de petits logements d'une à deux pièces. Il est utile de rappeler que la zone UC du PLU couvre 320 hectares, soit plus du quart du territoire communal.

La multiplication des petits logements 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, ni à celles du PLHi, arrêté par la CASA le 6 octobre 2015 par le conseil communautaire, qui visent à rechercher un équilibre dans la diversité de la taille des logements.

Dans ce contexte, il est apparu souhaitable d'instituer dans le PLU une disposition qui a vocation à imposer, lors d'opération de création de logements, une répartition équilibrée de la taille des logements ainsi créés.

Cette disposition a été instituée par la modification n°3 du PLU approuvée le 9 décembre 2015, en application de l'article L.123-1-5 II 3° du code de l'urbanisme.

³ Ville de Vitry sur Seine/DDU/Habitat

- **Périmètre concerné**

Le champ d'application territorial de cette disposition est limité à la zone UC et ses secteurs, correspondant aux quartiers pavillonnaires et de petits collectifs. En effet, le phénomène de division d'habitation unifamiliale en plusieurs petits logements va croissant, et aujourd'hui aucune disposition du PLU ne peut y faire réellement obstacle.

Les secteurs d'opérations d'habitat mixte



- **Nature et effet de la disposition**

La répartition de la taille des logements prévue vise à ce que 60 % du nombre des logements créés disposent chacun d'une surface de plancher minimale de 55 m², surface correspondant aux T3 dans le parc social.

La disposition est applicable à toute opération qui engendre la création de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine.

Ainsi, par exemple, une opération visant à diviser un pavillon en trois logements serait soumise à cette disposition. En effet, le logement initial divisé est considéré comme un logement créé.

Cette disposition est applicable aux constructions neuves, aux changements de destination et aux divisions en plusieurs logements d'une construction d'habitation existante.

Dès lors qu'une demande de permis de construire est soumise à cette disposition, la demande doit être complétée par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le PLU en application de l'article R. 431-16-2 du code de l'urbanisme.

- **Inscription dans le PLU**

Le périmètre des secteurs de contrôle de la taille des logements est délimité au plan 4.3.c délimitant les secteurs ayant une incidence sur la règle d'urbanisme.

Dans le règlement écrit, le titre 1, et un rappel à l'article 2 du règlement de la zone UC, seule concernée, rappellent l'application de cette disposition à toute demande de permis de construire entrant dans son champ d'application.

3.4.3 Les dispositions relatives au stationnement

Les dispositions retenues en matière de stationnement, sont fondées sur la mise en œuvre des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en décembre 2013 et du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé en juin 2014.

En outre, elles prennent en compte, par la modification n° 2 (approuvée le 8 octobre 2015), les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-13, issue de la loi du 20 décembre 2014 pour la Simplification de la Vie des Entreprises et de l'article R. 123-9-1.

Le stationnement dans la ville est une problématique à laquelle le PLU peut apporter une réponse au travers de trois éléments :

- prévoir la réalisation de parkings ouverts au public,
- prévoir un nombre de places de stationnement suffisant pour les futurs logements,
- limiter le nombre de places de stationnement pour les sites d'activités économiques, notamment à proximité des transports en commun, afin de promouvoir une alternative aux déplacements en voiture.

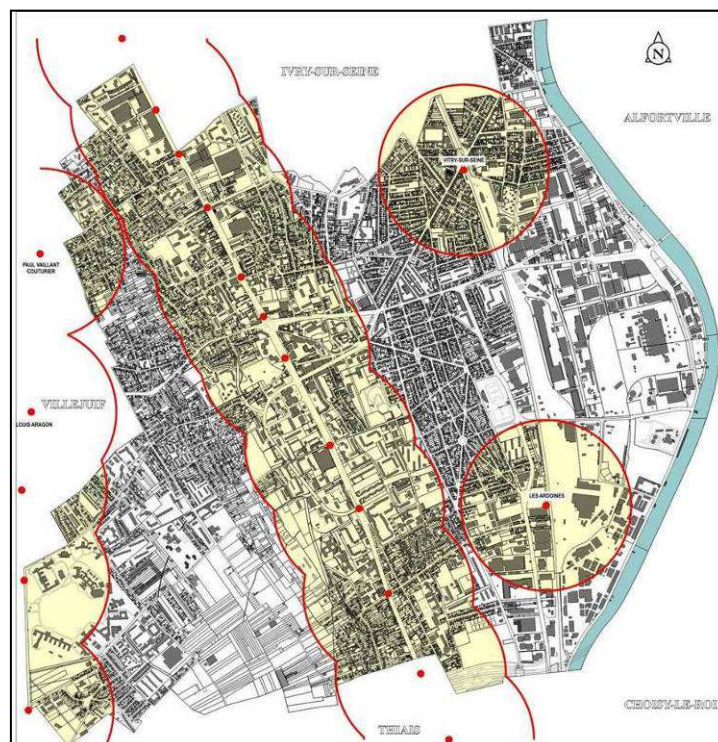
S'agissant des stationnements ouverts au public, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient trois futurs sites potentiels d'implantation dans le cadre du projet d'aménagement des Ardoines :

- deux sites localisés dans le secteur Gare Ardoines, à proximité de la gare multimodale,
- un site localisé dans le secteur Seine gare Vitry, à proximité de la gare du RER C.

Une différenciation des normes de stationnement selon la localisation des constructions

Qu'il s'agisse des constructions à destination d'habitation ou de bureaux, d'artisanat et d'industrie, les normes de stationnement sont différenciées selon la localisation des constructions dans ou en dehors d'un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro (ligne 7 sur Villejuif), de RER (gares Vitry-sur-Seine et Les Ardoines de la ligne C) ou d'un transport en commun en site propre (tramway T7 sur la RD7 et bus en site propre et futur tramway T9 sur la RD5). Ces périmètres sont nommés dans le PLU "périmètres de bonne desserte" et sont reportés au plan de zonage n°4.3.c).

Périmètres de bonne desserte en transports en commun (plan n°4.3.c)



Pour les constructions à destination d'habitation.

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun	
	zones UA, UB, UB1, UC, UD, UF, UP1, UP2	zones UA, UB, UB1, UD, UF, UP1	zone UC
Logement	1 place par logement (y compris dans l'ensemble de la zone UP2)	1,2 place par logement	1 place par tranche de surface de plancher de 90 m ² pour la première tranche, puis de 55 m ² pour les tranches suivantes
Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	0,5 place par logement (3 chambres en application de l'article R. 123-9-1)	1 place par logement (3 chambres en application de l'article R. 123-9-1)	1 place par logement (3 chambres en application de l'article R. 123-9-1)

Pour la zone UC, correspondant aux quartiers à dominante pavillonnaire, en dehors du périmètre de bonne desserte, les normes sont particulières pour répondre au mieux aux besoins en stationnement : 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher pour la première tranche, puis pour 55 m² pour les tranches suivantes. Toutefois, dans la mesure où la règle (paragraphe 12.4) prévoit que lorsque la norme est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée lorsque la surface de plancher créée est supérieure à la moitié de la tranche, pour les constructions d'une surface de plancher au plus égale à 45 m², aucune place de stationnement n'est requise. En outre, l'extension d'une construction existante d'au plus 40 m² qui n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire est exonérée de place de stationnement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Une norme « plafond » a été fixée pour les constructions à destination de bureau afin de dissuader, autant que possible, l'usage de la voiture dans les trajets domicile travail dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Cette disposition s'applique à l'intérieur d'un périmètre de bonne desserte en transports en commun (cf. ci-dessus).

Ainsi, pour les constructions à destination de bureaux implantées à l'intérieur du périmètre de bonne desserte aucune exigence en matière de stationnement n'est imposée. En outre, si des stationnements sont réalisés, ils ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction.

Les normes de stationnement des deux roues non motorisées

S'agissant des exigences en matière de stationnement des deux roues non motorisées, l'article 12 prévoit des normes différentes selon la destination des constructions. La définition de ces normes sont issues de celles prévues d'une part dans le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France (PDUIF), et d'autres part celles fixées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 à R.111-14-5 ainsi que l'arrêté du 20 février 2012 pris pour leur application).

3.4.4 La préservation des linéaires commerciaux

La volonté de la commune de préserver les commerces de proximité au sein des différents quartiers vitriots est portée par les orientations du PADD et se traduit dans les dispositions règlementaires.

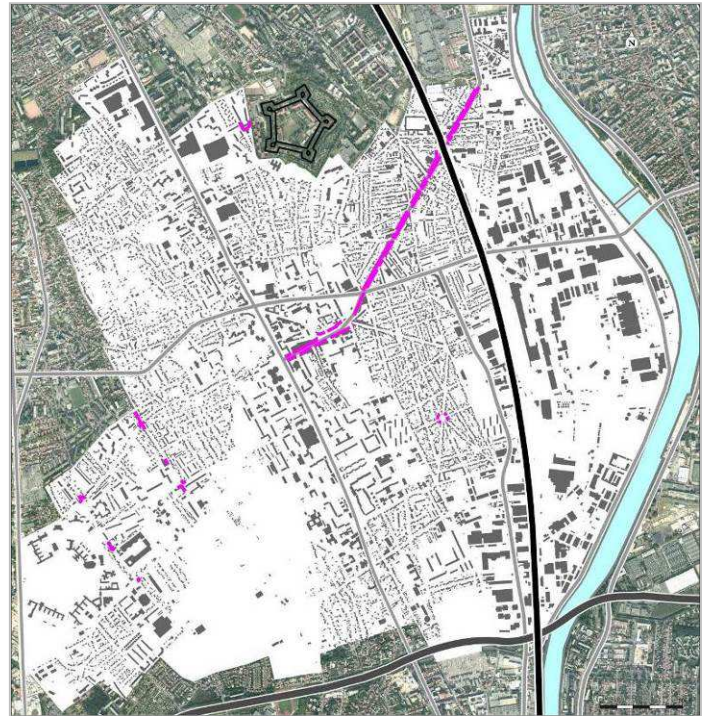
En application de L.123-1-5.7° bis du code de l'urbanisme, des séquences linéaires correspondant à des polarités commerciales ont été identifiées.

Les linéaires commerciaux

Place Gabriel Péri



Rue Julian Grimau



- **Nature et effet de la disposition**

Pour les terrains situés le long d'un linéaire commercial, inscrit au plan de zonage, un dispositif règlementaire, prévu au titre 1 du règlement et rappelé aux articles 1 et 2 des zones concernées, leur est applicable. Il vise :

- pour les constructions neuves, à imposer l'affectation des rez-de-chaussée sur voie à une destination autre que le logement,
- pour les constructions existantes, à interdire tout changement de destination vers de l'habitat.

Cette disposition n'a pas d'impact pour les rez-de-chaussée affectés à du logement dans les constructions existantes.

- **Secteurs concernés**

Plusieurs séquences de linéaires commerciaux figurent sur le plan de zonage :

- l'axe Paul Vaillant Couturier-Anatole France et l'avenue de l'Abbé Roger Derry, correspondant au centre-ville de Vitry,
- le centre commercial Solidarité, dans le quartier du Fort,
- les pôles commerciaux de l'avenue du Colonel Fabien et de la rue Julian Grimau,
- la place Paul Froment, dans le quartier de la Ferme.

3.4.5 La protection du patrimoine bâti d'intérêt local

L'église Saint Germain et l'ancien hôtel particulier, abritant aujourd'hui une aile de la bibliothèque Nelson Mandela, sont classés au titre des monuments historiques. Cependant de nombreux éléments du patrimoine bâti local méritent d'être identifiés et protégés.

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU de Vitry complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des protections particulières du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie des bâtiments et des séquences urbaines à protéger et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- **Les critères de sélection**

Dans le cadre d'une étude du CAUE du Val de Marne (2009-2010), 169 éléments remarquables au titre du patrimoine ont été répertoriés. Les critères de sélection retenus ont été les suivants :

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

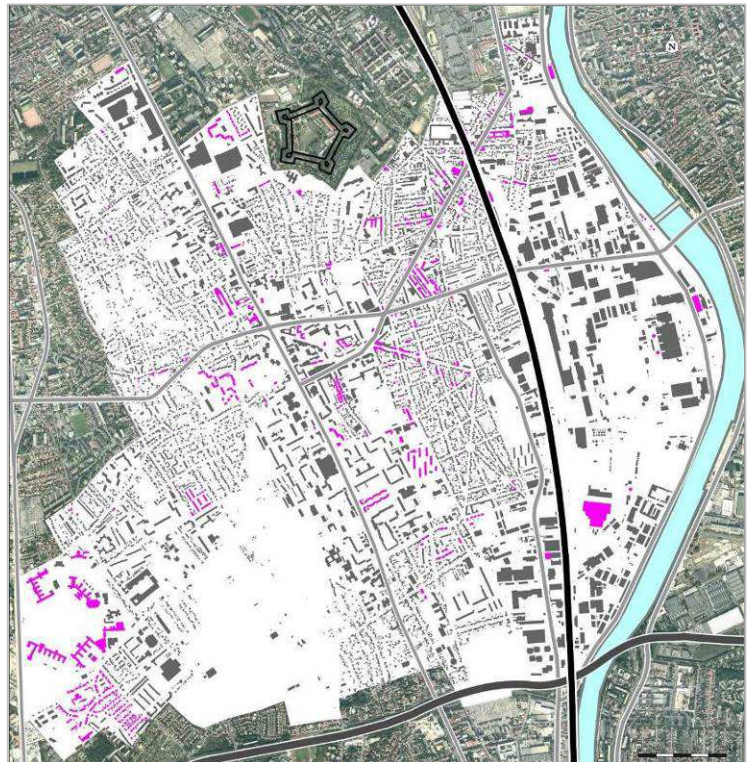
- **Les éléments retenus**

C'est sur le fondement de l'étude réalisée par le CAUE qu'une nouvelle analyse du patrimoine a été engagée en 2010, dans le cadre d'une procédure de modification, afin d'identifier les éléments devant être pris en compte par les dispositions du PLU.

Les éléments retenus ont été classés selon la typologie suivante :

- le bâti ancien,
- l'architecture de la fin XIX^{ème}-début XX^{ème},
- l'architecture de l'entre-deux guerre,
- l'architecture des années 50-60,
- les équipements et le patrimoine industriel,
- les éléments de décors.

Le patrimoine bâti d'intérêt local



- **Nature et effets de la protection**

L'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU « identifie et localise les éléments de paysage et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans le PLU de Vitry, 153 bâtiments ou séquences urbaines font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7°.

Les bâtiments ainsi protégés sont repérés sur le plan 4.3.b

Tout bâtiment ainsi identifié est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (permis de démolir et autorisations préalables de construire et d'aménager).

Si, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces bâtiments sont prévues au titre 1 du règlement et aux articles 2 et 11 du règlement de chaque zone du PLU.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt patrimonial, tels qu'ils sont présentés dans des fiches figurant dans l'annexe au règlement (pièce n° 4.2.b).

En effet, chaque élément protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° est identifié et décrit dans un tableau porté en annexe du règlement (cf exemple ci-dessus).

3.4.6 **Le patrimoine naturel à préserver**

Les principaux espaces verts publics de la commune sont classés en zone N. Toutefois, de nombreux espaces verts de moindre importance (dont la superficie est inférieure à 6000 m²), publics ou privés font également l'objet d'une protection. Cette protection est différente selon leur nature.

- **Les espaces verts à protéger**





Les éléments retenus

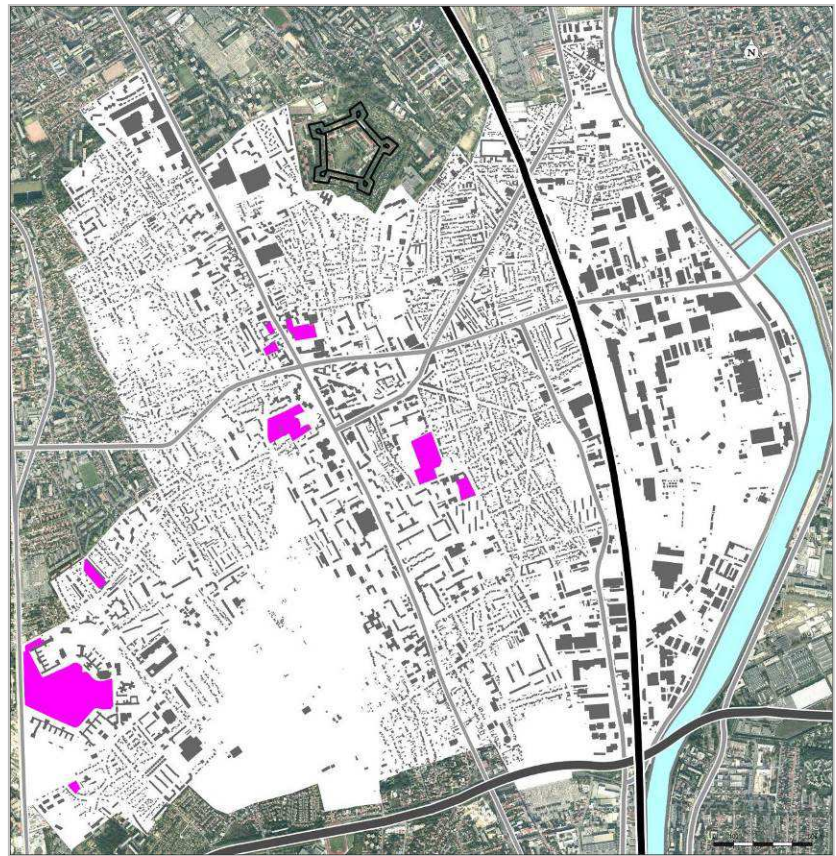
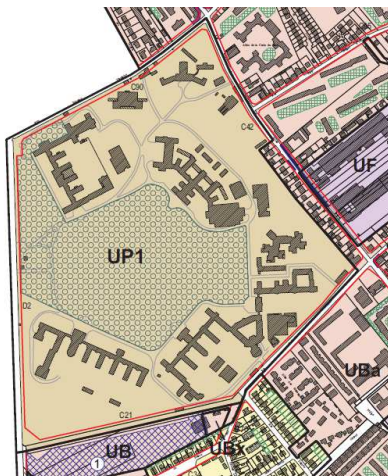
Une partie des éléments retenus comme espaces verts à protéger étaient déjà identifiés en 2006. Il s'agit de :

- l'espace vert du Moulin Vert, l'espace vert rue Lakanal, le Lycée Epin.

Une autre partie des espaces verts à protéger retenus dans le cadre de la révision du PLU étaient identifiés comme espace boisé classé (EBC) au PLU de 2006 :

- le domaine départemental A.Chérioux,
- les parcs du Coteau, Joliot Curie, Daniel Fery,
- la Villa de Vitry,
- la cité des Folies plaisances.

Désignation - Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
CV1 Maison des projets - 128, avenue Paul Vallent Coulterre	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Ecologique Ce bâtiment, ancien presbytère, bien qu'il ait subi des modifications lors de réhabilitations, constitue une trace du passé par son ordonnancement et sa volumétrie.	
CV2 Bourse du travail - 1, rue Germain Defrance	<input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Ecologique Ensemble de qualité constitué d'une partie surmontée d'un toit à la Mansart (1898) et d'une partie en toit terrasse (1913), témoin d'un tissu ancien.	
CV3 Maison de la jeunesse - 24, avenue de l'abbé Roger Dery	<input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Ecologique Ancienne maison de maître transformée en hôtel de ville à compter de 1850, ce bâtiment de la deuxième moitié du XVIIIe siècle, déplacée de 19m en 1986 est partie prenante de l'histoire de la ville.	
CV4 102, rue Camille Groult	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Ecologique Ensemble antérieur à 1850, témoin du bourg du petit Vitry avec une partie grange et une partie habitation dont la simplicité des volumes et l'équilibre des proportions sont à préserver.	

Les espaces verts à protégerLe domaine ChériouxNature et effet de la protection

L'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU « *identifie et localise les éléments de paysages et délimite (...) des sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Dans le PLU de Vitry, 18,4 hectares d'espaces verts font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7°. Une partie de ces espaces était classée en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU de 2006. Cette protection, trop contraignante car exclusive de tout aménagement autre que végétal n'était pas adaptée aux besoins notamment d'aménagement, nécessaire pour leur ouverture au public. Ne permettant pas l'évolution de ces espaces, elle a été remplacée par une protection plus adaptée.

Les espaces verts à protéger sont repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. Ils doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel et arboré.

Toutefois, dans ces espaces peuvent être réalisés les constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site.

Tout arbre abattu doit également être remplacé.

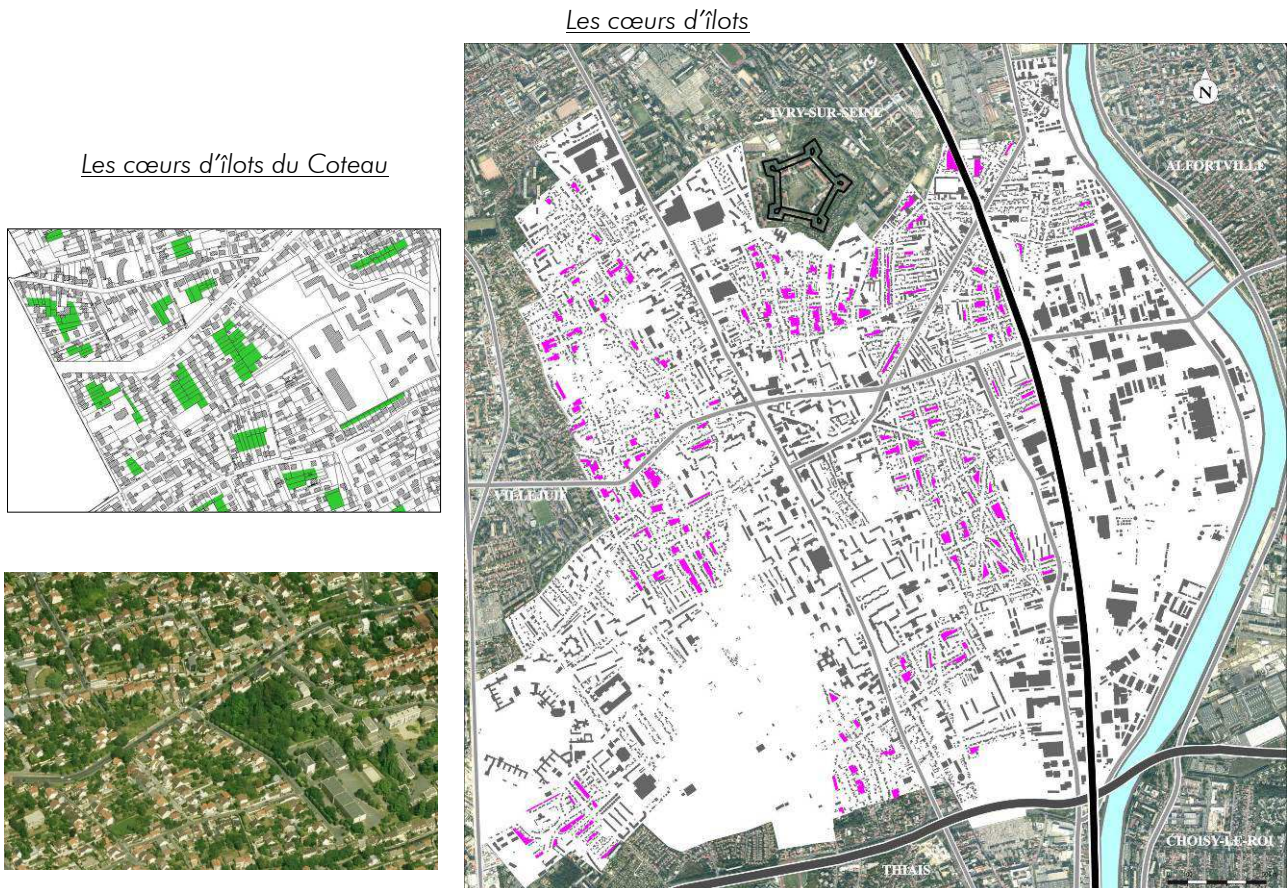
- **Les cœurs d'îlot**

Les espaces concernés

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 19 hectares.

Ces cœurs d'îlots sont une des composantes de la trame verte de Vitry, délimités dans le cadre du diagnostic.

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 en deçà duquel les cœurs d'îlot ne seraient pas significatifs pour jouer un rôle dans la préservation des continuités. Le seuil de superficie retenu pour ces regroupements est d'environ 450 m², espace suffisant pour constituer un lieu ponctuel, maillon de la chaîne de continuité écologique.

Nature et effet de la protection

Les cœurs d'îlots sont délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

Les dispositions relatives à la préservation des cœurs d'îlot figurent à l'article 13 du règlement. Les cœurs d'îlot retenus doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter une construction légère telle qu'un abri de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

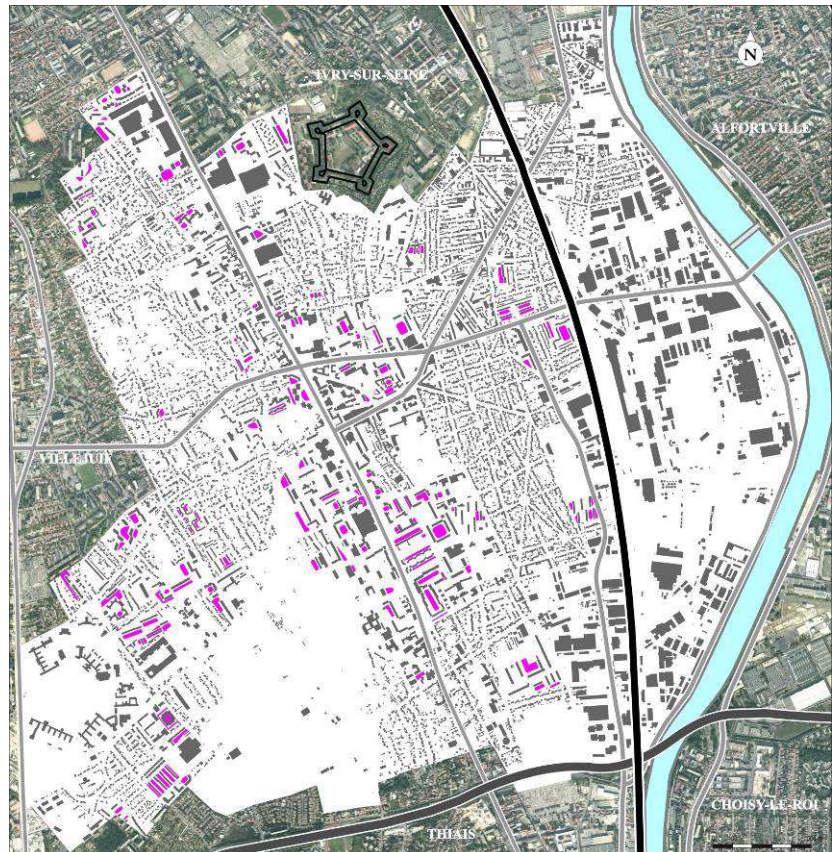
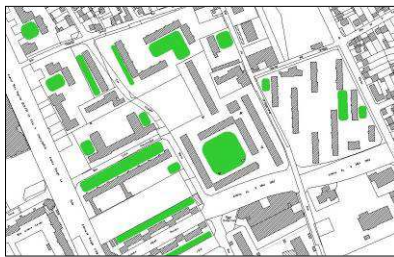
- **Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

Les espaces concernés

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, dont une grande partie est végétalisée.

Ces espaces constituent une des composantes de la trame verte de la ville, telles qu'elles ont été identifiées dans le diagnostic.

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels



Ils représentent 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.

Ces espaces sont localisés au plan de zonage, et non délimités. Cette localisation définit plutôt une contenance des superficies des espaces verts à préserver que leur réelle délimitation.

Nature et effet de la protection

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, relèvent de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, au même titre que les cœurs d'îlot.

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.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (article 13).

3.4.7 Les emplacements réservés

Les PLU peuvent, en application de l'article L.123-1-8°, réserver des terrains dans la perspective de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

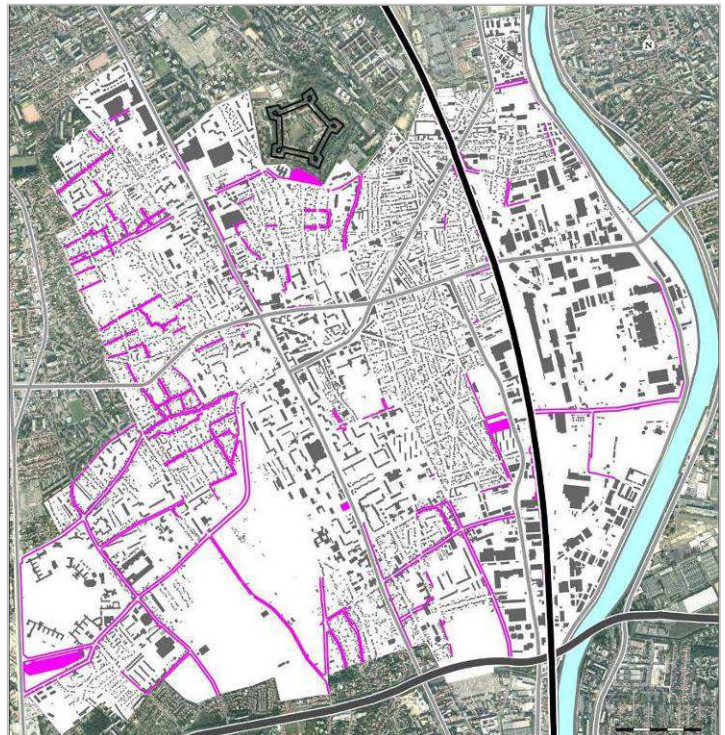
Le PLU de Vitry-sur-Seine comporte deux types d'emplacements réservés :

- les emplacements réservés pour des équipements publics de superstructure (école, collège etc.), pour des espaces verts,
- les emplacements réservés pour des élargissements de voirie (aménagement et création de voirie, aménagement de l'espace public, mise en cohérence des cheminements doux...) ou la création du T ZEN 5 (ST1).

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour équipements et ceux relatifs aux élargissements de voie sont :

- repérés sur le plan de zonage du PLU, par un recalage des tracés de façon schématique et une numérotation des emplacements réservés,
- présentés de façon détaillée dans l'annexe au règlement relative aux emplacements réservés (pièce 4.2.a), qui rassemblent les plans des tracés précis des emprises des emplacements réservés pour chaque voie ainsi que la liste actualisée et simplifiée présentant les références des emplacements réservés pour voirie.



La ville de Vitry a toujours été attachée aux élargissements de voirie permettant un meilleur confort et une meilleure sécurité des piétons.

A l'occasion de l'élaboration du PLU en 2006, puis de la modification approuvée en juin 2011, la redéfinition des emprises de voirie inscrites au POS de 1994 a permis d'assurer l'intérêt et la cohérence de ces élargissements sur les différents types de voies, en les ajustant aux besoins des vitriots en matière de déplacements et en anticipant sur les projets à venir [création de logements, d'équipements...] qui peuvent sensiblement modifier les usages existants.

Ainsi, un certain nombre d'emprises sont réduites [notamment les sentes] alors que sur certains axes porteurs de projets urbains, les emprises inscrites au POS de 1994 sont maintenues.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire. Ainsi, les sites privilégiés pour accueillir des équipements collectifs peuvent être réservés.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer.

L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU) localisent, de façon indicative, l'emplacement des équipements prévus dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour le secteur des Ardoines. Elles prévoient des tracés de cheminements et voies dans tous les secteurs.

3.4.8 Le périmètre d'attente (secteur Blanqui)

Les actions et les études déjà menées sur le secteur Blanqui révèlent son intérêt majeur dans la configuration future de la ville, son environnement urbain, son potentiel pour garantir une continuité de la trame verte dans une direction Est-Ouest (rue du Port à l'Anglais) et Nord-Sud, notamment le long de la Seine.

Sur ce secteur, il s'agit de prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre d'un renouvellement urbain cohérent et global du secteur qui réponde aux objectifs d'urbanisme suivants :

- le renforcement et le renouvellement des activités économiques dans la logique de conserver une mixité des fonctions urbaines dans ce secteur énoncée dans le PADD et les OAP, mais dont le contrôle réglementaire est amoindri avec la suppression des COS différenciés (cf. ci-avant)
- un désenclavement du site par un renforcement du maillage viaire prévoyant l'élargissement des espaces publics et notamment des quais pour l'accueil du T-Zen, ainsi que l'amélioration des dessertes, notamment les circulations douces
- l'ouverture du secteur sur la Seine, accompagnée par une requalification des berges
- la prise en compte des besoins en équipements publics, notamment scolaires, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- la requalification du bâti faubourien et la lutte contre l'habitat indigne
- l'intensification de l'habitat dans la conception d'un projet d'ensemble cohérent qui réponde pleinement aux objectifs énoncés ci-dessus.

S'agissant d'accompagner les projets de logements des équipements collectifs nécessaires, les orientations du PADD sont parfaitement explicites sur ce point :

"La programmation des équipements scolaires dans les quartiers existants et dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, notamment celle de l'OIN, doit répondre à une double problématique :

- répondre au mieux aux besoins actuels et anticiper ceux liés aux opérations futures ;
- moduler la programmation dans le temps pour répondre strictement aux besoins."

Dans le contexte du secteur Blanqui, ces orientations prennent toute leur acuité, sachant que les opérations réalisées dans la dernière décennie à proximité, dans le quartier du Port à l'Anglais, ont créées 873 logements nouveaux qui engendrent une pression dans les classes de l'école maternelle E. Salmon (379 élèves pour 13 classes au 1er janvier 2014) et de l'école élémentaire Montesquieu (438 élèves pour 17 classes au 1er janvier 2014).

Afin de prendre en compte d'une part, les objectifs d'urbanisme poursuivis sur ce quartier et les études en cours et d'autre part, la suppression des COS différenciés (loi ALUR) ainsi que l'échéance du périmètre d'étude, a été instituée une servitude d'urbanisme particulière, dite "périmètre d'attente", prévue par l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme sur une partie du secteur Blanqui (modification n°2 du PLU approuvée le 8 octobre 2015).

Dans les périmètres ainsi délimités par le PLU, la constructibilité y est limitée, à un seuil de surface de plancher défini par le PLU, pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Ce projet est ensuite traduit dans le PLU par la définition d'une règle adaptée et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Dans l'hypothèse où le projet n'est pas défini dans les 5 ans, la servitude d'urbanisme particulière est levée automatiquement et les dispositions réglementaires de la zone s'appliquent alors pleinement.

La servitude d'urbanisme n'interdit pas les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ainsi que les changements de destination dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires de la zone.

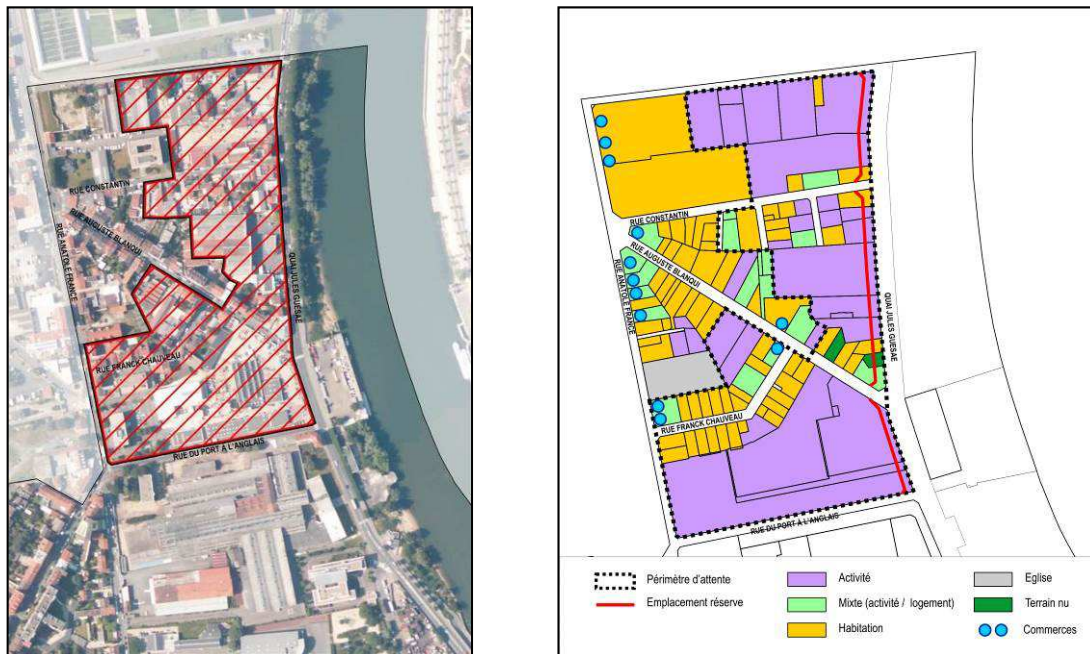
Compte tenu des contraintes engendrées par cette servitude d'urbanisme, les propriétaires des terrains inscrits dans un tel périmètre peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur terrain.

Le secteur Blanqui, classé dans le secteur UBf au nord de la rue du Port à l'Anglais, sans comptabiliser les berges couvre 9,5 hectares. Le périmètre d'attente ne concerne qu'une partie de ce secteur, soit 5,5 hectares.

La délimitation du périmètre a été établie afin d'en exclure :

- les fronts bâtis constitués en tissu de faubourg, dont le caractère résidentiel est plus marqué, accueillant des commerces en rez de chaussée et sur lesquels des réhabilitations ou des travaux de ravalement ont été réalisés :
 - la partie nord de l'avenue Anatole France, jusqu'à la chapelle Saint Marcel
 - la partie ouest de la rue Constantin et de la rue Auguste Blanqui,
- la partie nord-ouest du secteur, à l'angle des rues de la Baignade, Constantin et de l'avenue Anatole France, qui a fait l'objet d'opérations récentes (SEMISE 61 logements et Logis Transports 113 logements).

Le périmètre couvre plus spécifiquement l'ouest du secteur comprenant les emprises sur lesquelles sont implantées des activités économiques ainsi que les abords de la rue Franck Chauveau, plus résidentiels.



Ainsi que le prévoit l'article L. 123-2,a) du code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe un seuil de surface de plancher au-delà duquel les constructions neuves ne sont pas autorisées.

En outre, le même article précise que l'extension des constructions existantes est autorisée dès lors qu'elle est limitée.

Il revient au PLU, dans le cadre de l'institution d'un périmètre d'attente, de fixer pour les constructions neuves, la surface de plancher maximale qu'il sera possible d'édifier.

Pour les constructions existantes et leur évolution, ce sont les dispositions de l'article L. 123-2 a) qui s'appliqueront.

Ces définitions sont applicables dans le cadre du périmètre d'attente. Selon le projet il s'agira de respecter soit le seuil maximal de surface de plancher autorisé fixé par le règlement du PLU en cas de constructions neuves, soit le caractère limité de l'extension pour une construction existante.

Pour le périmètre d'attente du secteur Blanqui le seuil maximal de constructibilité autorisé pour les constructions neuves est fixé à 75 m² de surface de plancher.

S'agissant de l'extension des constructions existantes, leur extension, ainsi que le précise l'article L. 123-2 a), peut être autorisée dès qu'elle est limitée. Cette notion d'extension limitée, encadrée par la jurisprudence administrative, doit être appréciée au regard de l'importance du projet d'extension au regard de celle de la construction existante.

En outre, l'article L. 123-2 a), précise que les changements de destination des constructions sont susceptibles d'être admis.

Cette limitation de la constructibilité permet, cependant, une évolution du bâti, qu'il soit à destination d'habitat ou destiné à des activités économiques et offre des possibilités de leur gestion, tout en limitant le renouvellement urbain dans l'attente d'un projet de cohérence d'ensemble.

Toutefois, tout projet, outre le respect des seuils de constructibilité fixés par le PLU et l'article L. 123-2 a), ne peut être autorisé que dans la mesure où il est conforme à toutes dispositions réglementaires de la zone UB.

3.5 LA PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.5.1 La portée du règlement

- ***Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques***

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4.1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser le sol et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU, couvrant l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage (plan n°4.3.a).

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme précise que « *les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

- ***Les autres législations applicables***

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant la règle d'urbanisme édictée par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles dits d'ordre public contenus dans les règles générales de l'urbanisme, listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme,
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (pièces n° 5.1 et 5.2) et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

3.5.2 La composition du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables :

- les définitions et dispositions communes à toutes les zones,
- le règlement spécifique à chaque zone.

- ***Les dispositions communes***

Le premier titre du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Les définitions de ce chapitre s'appliquent au règlement de chacune des zones.

Ce titre commun offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence et une harmonisation dans l'expression réglementaire.

Ce titre est organisé selon l'ordre alphabétique des définitions et dispositions proposées. Dans le corps du règlement de chaque zone, un astérisque « * » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce titre. Ce système de renvoi permet une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

- **Le règlement par zone**

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 16 articles.

La destination générale des sols

- **article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites,
- **article 2** : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les occupations et utilisations du sol ainsi que la destination destinations interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

La mixité des fonctions urbaines étant souhaitée à Vitry, peu de destinations des constructions sont interdites dans les zones morphologiques mixtes UA, UB, UC, UD et dans les zones de projets UB1, UP1 et UP2.

En revanche, dans les zones spécialisées, telles que les zones UF, UN et N, les destinations des constructions admises sont très limitées.

La destination des constructions comprend : l'habitation, l'industrie, l'artisanat, le commerce, le bureau, l'hébergement hôtelier, les entrepôts, l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général (CINASPIC). Entrent dans la catégorie des CINASPIC les installations et constructions, les équipements, que leur gestion soit publique ou privée, liés au bon fonctionnement d'un service d'intérêt général (transport en commun, distribution d'énergie, gestion de l'eau, télécommunications ...) les équipements scolaires (maternelles, élémentaires, collèges, lycées, universitaires...), les équipements culturels (bibliothèques, théâtres, musées...), les établissements à caractère social (centres communaux d'action sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées, centres d'hébergement d'urgence...), administratifs (mairies, centres techniques municipaux, tribunaux, casernes de pompiers...), culturels, sanitaires (hôpitaux, centres de santé...), sportifs (stades, gymnases...), éducatifs...

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous conditions dès lors que des dispositions particulières sont applicables et se superposent au zonage :

- un linéaire commercial,
- une protection du patrimoine bâti,
- un périmètre d'opération d'habitat mixte,
- le respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

S'agissant du PPRI, bien qu'il soit intégré dans les annexes du PLU, pour plus de clarté, les espaces soumis au PPRI sont reportés sur le plan de zonage (secteurs identifiés « i »). En effet, le règlement du PPRI s'impose concomitamment avec les dispositions du règlement du PLU. Ainsi, dans l'hypothèse où le règlement du PPRI serait plus contraignant que celui du PLU, le règlement du PPRI prévaudrait.

Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement

- **article 3** : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- **article 4** : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de collecte des déchets, d'électricité et le raccordement au réseau de chauffage urbain.
- **article 12** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des deux roues non motorisées. Les dispositions applicables et les normes fixées dans cet article varient selon la destination des constructions, leur localisation ainsi que selon que le projet concerne une construction neuve ou l'extension d'une construction. C'est pourquoi le titre 1 du règlement définit la notion d'extension et de construction neuve. Les dispositions de cet article sont exposées ci-avant (chapitre 3-4-3).

La superficie minimale des terrains pour construire

- **article 5** : la superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles été supprimée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 qui a rendu inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les dispositions relatives à cet article. Toutefois, à Vitry, les conditions techniques ou de paysage n'étant pas présentes, l'article 5 du règlement du PLU n'était pas réglementé.

Les règles morphologiques

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques,
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **article 8** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions,
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions,
- **article 13** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de préservation des espaces verts identifiés sur le plan de zonage (cœurs d'îlot, espaces verts communs des ensembles résidentiels, espaces verts à protéger).

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

L'aspect extérieur des constructions

- **article 11** : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti. Cet article différencie les dispositions applicables selon les constructions existantes et les constructions neuves. Cet article définit également les dispositions à respecter pour l'édification ou l'aménagement des clôtures.

Le COS

- **article 14** : le coefficient d'occupation du sol (COS)

Les COS ont été supprimés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 qui a rendu inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) prévus dans le PLU de Vitry approuvé en 2013.

La modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 13 mai 2013, a supprimé les COS figurant dans le PLU., l'article 14 étant désormais sans objet.

Les performances énergétiques environnementales

- **article 15** : les performances énergétiques et environnementales.

Le PLU de Vitry ne prévoit pas d'obligation mais encourage le recours aux énergies renouvelables pour les constructions neuves.

Les communications électroniques

- **article 16** : les infrastructures et réseaux de communications numériques électroniques.

Le PLU prévoit la mise en place des installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques pour les aménagements de voirie et pour le raccordement des constructions.

A l'intérieur d'une même zone les dispositions applicables peuvent être différentes selon les secteurs de la zone ou selon la destination des constructions. S'agissant de la destination des constructions, les constructions et installations nécessaires à un services public ou d'intérêt général (CINASPIC) font l'objet de dispositions particulières afin de prendre en compte les contraintes techniques, fonctionnelles et architecturales des équipements ainsi que leur nature qui requièrent bien souvent des implantations, des volumétries et des architectures particulières.

4. L'ÉVOLUTION DE LA REGLE : DU PLU 2006 AU PLU REVISE ET SON ÉVOLUTION DEPUIS 2013

4.1 L'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU approuvé en 2006 répond bien aux objectifs de développement que la ville s'est fixés. Cependant de nouveaux objectifs sont portés par la Ville, notamment l'accompagnement de grands projets tels que l'Opération d'Intérêt National des Ardoines et le développement du domaine Chérioux.

Par ailleurs, le contexte législatif, avec la publication, le 12 juillet 2010, de la loi portant engagement national pour l'environnement a évolué. Cette loi a pour finalité d'incorporer les objectifs de développement durable aux principes généraux que doivent mettre en œuvre les documents d'urbanisme. Il est fait obligation aux communes de se conformer à ces nouvelles dispositions avant le 1^{er} janvier 2016.

A ce titre, les PLU doivent respecter les objectifs de développement durable :

- une répartition géographique de la mixité sociale dans l'habitat,
- un équilibre à l'échelle de la ville dans la répartition des équipements publics et commerciaux,
- l'amélioration des performances énergétiques,
- le développement des télécommunications électroniques,
- la diminution des obligations de déplacement,
- la réduction des gaz à effet de serre,
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

La mise en révision du PLU en 2011 a pour but de poursuivre les objectifs du PLU de 2006 et de renforcer la cohérence urbaine pour préserver les équilibres de la ville : sociaux, spatiaux, de mixité urbaine et de qualité de vie, en intégrant les grands projets en cours de gestation.

Les objectifs arrêtés lors de la prescription de la révision sont les suivants :

- permettre la mise en œuvre des projets urbains conçus ou validés par la Ville, dont l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine Amont (ORSA) constitue un levier important, en garantissant les équilibres dans la ville,
- conforter règlementairement la volonté de préserver un caractère mixte de la ville, notamment par le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'habitat,
- intégrer dans le projet urbain de la ville la mise en œuvre du projet sur le domaine départemental de Chérioux, campus emploi-formation-recherche,
- prendre en compte les orientations qui seront définies dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2017, notamment en matière de diversité de l'habitat,
- renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche d'une continuité plus marquée entre les formes urbaines variées de la ville intégrant les projets de voirie ou de circulations douces et d'une valorisation des composantes géographiques du territoire telles que le relief, la Seine, les paysages et ce, notamment dans les secteurs compris dans les périmètres d'étude,
- traduire règlementairement les réflexions issues de l'application, sur le territoire vitriote, des nouvelles dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement.

Pour répondre à ces nouveaux objectifs, les dispositions du PLU ont été modifiées et complétées.

4.2 L'ÉVOLUTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de la révision du PLU, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont évolué.

Le fondement et l'architecture du PADD ont été conservés et son contenu actualisé au regard de l'avancement des projets de la commune et des évolutions législatives (cf chapitre 1.2.2).

Le PLU de 2006 contenait des orientations d'aménagement particulières intitulées « trame verte », « Arc_sud » et « La rive de Seine » qui, pertinentes et novatrices en 2006, ne répondent plus à la définition actuelle des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Pour prendre en compte l'évolution des projets de la commune de nouveaux secteurs d'orientations ont été définis (cf chapitre 2.2).

4.3 L'ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La révision du PLU n'a pas pour objectif de bouleverser le zonage, ni le règlement établis en 2006.

- *L'évolution du zonage*

Les zones existantes en 2006 ont été modifiées, à la marge, pour répondre à l'objectif de conservation des équilibres actuels sur le territoire vitriote et en particulier pour conserver la même proportion de zones pavillonnaires (UC) à l'échelle du territoire. Il s'agit également de préserver, voire d'augmenter, la proportion d'espaces verts et d'espaces naturels (zone N).

Les ajustements proposés visent à adapter le classement des terrains à leur destination effective comme c'est le cas pour le classement en UD (grands ensembles) de la cité OPH Gabriel Péri qui est actuellement classée en zone UC (pavillonnaire). Il s'agit également d'adapter le zonage à la mise en œuvre de projets avec le déclassement partiel de la zone N du parc du Coteau pour accueillir la station du Grand Paris Express Gare « Vitry Centre ».

Un changement du dispositif de protection des espaces verts a également été réalisé. Certains espaces verts faisant l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) voient leur dispositif de protection évoluer : le dispositif d'EBC est supprimé et remplacé par un autre dispositif plus adapté à la gestion des espaces verts en ville : les Espaces Verts à Protéger qui permettent l'aménagement des parcs et jardins afin de mieux assurer leur gestion et leur ouverture au public.

Il convient de mentionner que le parc du Coteau est amputé d'une surface d'environ 7000m² classée en zone N et de 5 000 m² en EBC, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU relative au métro Grand Paris Express, qui intervient indépendamment et parallèlement à la procédure de révision.

Les principales modifications du zonage renvoient à la prise en compte de l'avancement des projets opérationnels. Pour cela trois nouvelles zones ont été créées :

- la zone UB1, correspondant au périmètre de la ZAC Rouget de Lisle et qui a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité avec le PLU en 2011,
- les zones de projet UP1 et UP2 correspondant aux secteurs d'aménagement du domaine Chérioux et des Ardoines.

- **La création de nouveaux dispositifs**

Dans le cadre de la révision de nouveaux dispositifs réglementaires ont été mis en place. Il s'agit :

- des secteurs d'opérations d'habitat mixte,
- des linéaires commerciaux,
- des cœurs d'îlot et espaces verts communs des ensembles résidentiels,

(voir chapitre « 3.4 Les dispositifs particuliers »).

- **L'évolution du règlement écrit**

La révision du PLU n'a pas pour objectif la refonte du règlement élaboré en 2006 et de ses normes. Cependant, plusieurs évolutions significatives sont proposées. Elles visent à rendre le document d'urbanisme compatible avec les évolutions des documents de planification qui s'imposent à lui : révision du PDUIF (article 12 sur le stationnement), SDAGE (article 4 du règlement sur les « réseaux »), à intégrer les modifications liées à la loi Grenelle 2 et à ses suites directes (Trame Verte et Bleue, création des articles 15 et 16).

- l'article 4 : introduction du principe général d'infiltration visant à lutter contre l'imperméabilisation des sols et prise en compte de la collecte pneumatique des déchets,
- l'article 11 : prise en compte de la qualité architecturale des bâtiments existants et veiller à la qualité des constructions futures. A ce titre, l'article 11 a été considérablement amplifié.
- l'article 12 relatif au stationnement : cet article est modifié afin que le PLU soit compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, en cours de révision et qui vise à favoriser le recours aux transports en commun pour les déplacements domicile-travail :
 - o introduction de seuils plafonds pour la création d'aires de stationnement pour les bureaux, modulés en fonction de la bonne desserte en transports en communs,
 - o seuils planchers pour l'habitation, ajustés par zone en fonction du taux de motorisation des ménages,
 - o préconisations incitatives pour les modes de circulations doux.
- l'article 13 relatifs aux espaces verts est enrichi de deux nouveaux dispositifs : les cœurs d'îlots végétalisés et les espaces communs végétalisés des grands ensembles,
- création de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions. Cet article reste incitatif et relève de la sensibilisation et de la pédagogie,
- création de l'article 16 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Par ailleurs un travail de « toilettage » et d'optimisation de l'écriture du règlement a été mené, à la lumière des années de pratique du règlement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et ce, afin d'assurer une meilleure cohérence de l'ensemble du document. Ces modifications rédactionnelles (sans modification des normes de fond) associées à celles présentées ci-avant ne remettent pas en cause l'équilibre général du règlement. La réécriture permet de donner davantage de cohérence et donc de lisibilité au règlement, dont les normes élaborées en 2006 fonctionnent globalement bien.

- **La modification des annexes du règlement**

Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés pour équipements réalisés depuis la dernière actualisation du PLU sont supprimés. Il s'agit :

- de l'emplacement réservé n°6 pour un équipement socio-éducatif dans la ZAC du Port-à-l'Anglais,
- de l'emplacement réservé n°9 portant sur l'extension du square Charles Fourier dans la ZAC du Porte à l'Anglais,
- de l'emplacement réservé n°8 relatif à l'espace vert public dans la ZAC Concorde-Stalingrad,
- de l'emplacement réservé n°88 pour l'élargissement de la rue Tisserbarbe, l'aménagement de la voie étant réalisé.

Enfin, l'emplacement réservé n°4 (espace vert public des bords de Seine et équipements liés) est également supprimé, car couvert par les orientations d'aménagement et de programmation et compris dans le périmètre de la ZAC Seine Gare Vitry.

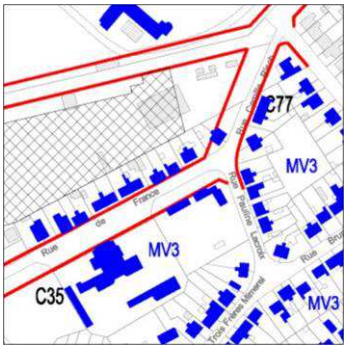
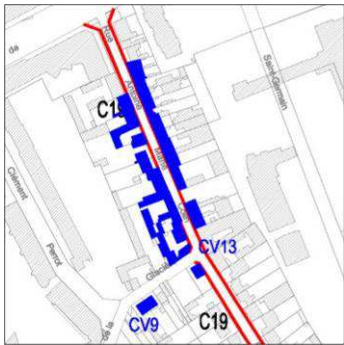
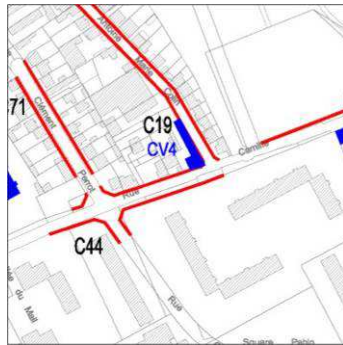
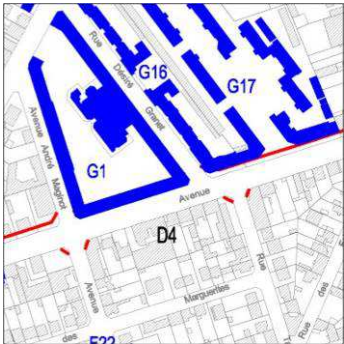
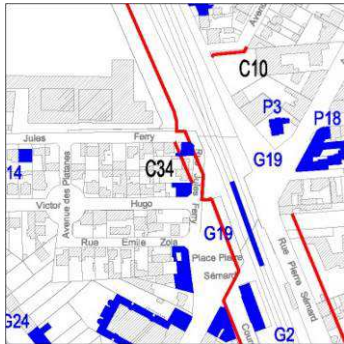
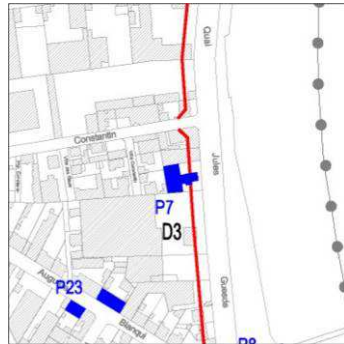
Le tracé de l'emplacement réservé de la rue Paul Armangot est légèrement déporté au sud afin que l'élargissement futur de la voirie ait moins d'impact sur les zones urbaines, et davantage sur les franges du Parc des Lilas (zone N principalement). Une construction demeure néanmoins plus impactée qu'auparavant du fait de cette modification de tracé.

La mise à jour des emplacements réservés a entraîné la renumérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage (pièce n°4.3.a) et dans l'annexe au règlement relative aux emplacements réservés (pièce n° 4.2.a).

La mise en cohérence des emplacements réservés et du patrimoine bâti identifié

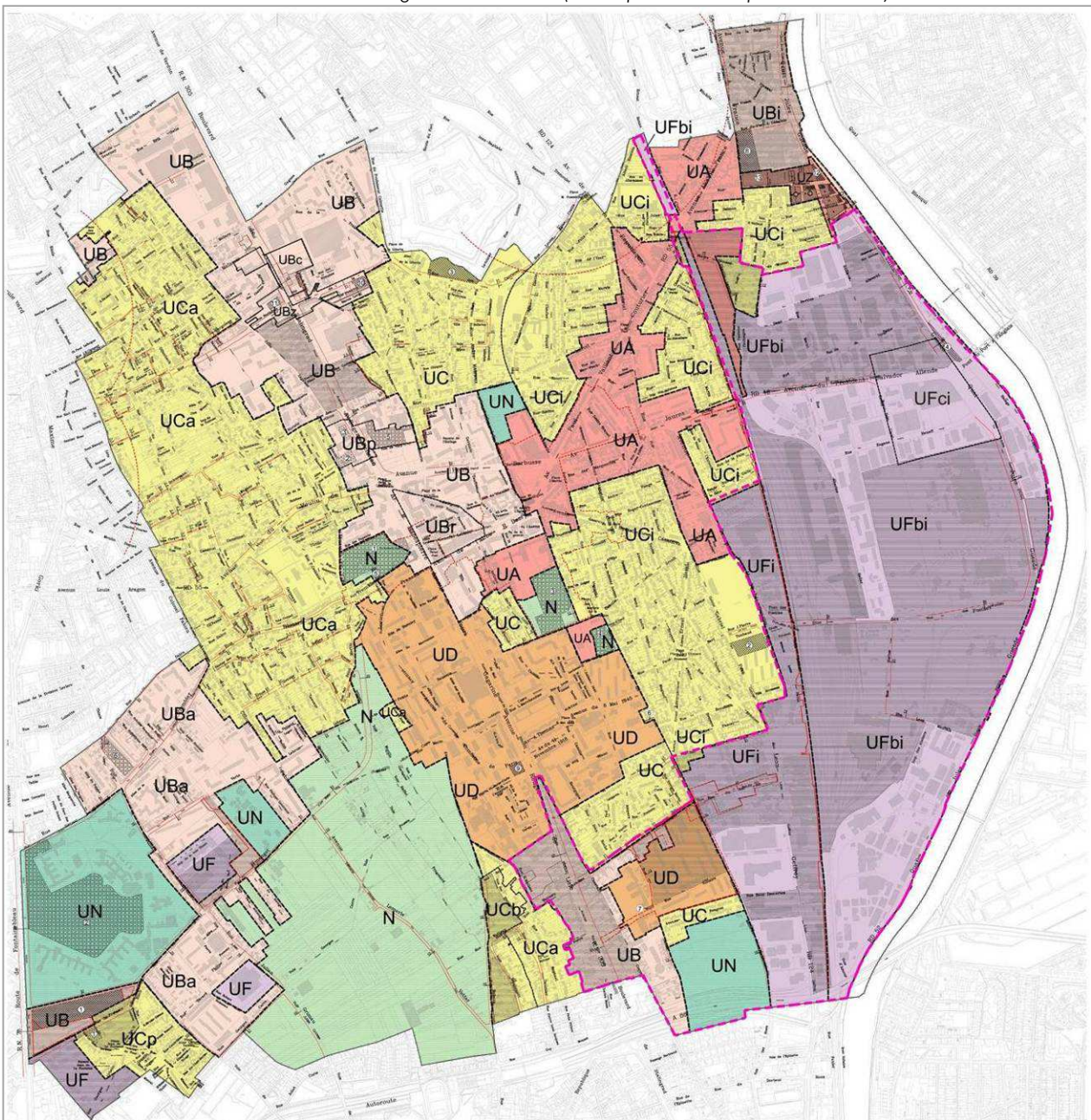
La modification du PLU, approuvée en juin 2011, a permis l'identification de 153 bâtiments ou séquences urbaines qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme. Certains éléments repérés sont concernés par un emplacement réservé. Or, cette superposition est incompatible car l'identification de patrimoine bâti rend impossible la réalisation de l'emplacement réservé et l'emplacement réservé engendre, à plus ou moins long terme, la démolition de la construction.

Pour chaque situation, présentée dans le tableau ci-dessous, une des deux dispositions a été supprimée.

MV3/C77 – 1 et 3 rue Camille Risch	CV13/C19 – 12 et 20 bis au 28 rue A. Marie Colin	CV4/C19 – 70 rue A. Marie Colin
 <p>➤ Le bâtiment, situé 1/3 rue Camille Risch est déclassé. Le reste de la séquence MV3 est conservé.</p>	 <p>➤ L'emplacement réservé C19 est supprimé.</p>	 <p>➤ L'emplacement réservé C19 est supprimé.</p>
G1/D4 – Groupe scolaire Jean Jaurès G16/D4 – 74 avenue Jean Jaurès	G19/C34 – 17 rue Jules Ferry	P7/D3 – 153, quai Jules Guesdes
 <p>➤ Le groupe scolaire Jean Jaurès (G1) est déclassé du patrimoine bâti de la commune. La cité Désiré Granet (G16) est conservée.</p>	 <p>➤ Le bâtiment situé au 17 rue Jules Ferry est déclassé, les autres bâtiments de la séquence G19 sont conservés.</p>	 <p>➤ Le bâtiment situé 153 quai Jules Guesdes (P7) est déclassé du patrimoine bâti de la commune.</p>

- **Du PLU 2006**

Plan de zonage du PLU 2006 (mis à jour le 23 septembre 2008)



Zone UA : zone correspondant à la zone la plus agglomérée de la commune

Zone UB : zone correspondant aux entrées de ville, et couvrant des tissus urbains mixtes et diversifiés

Zone UC : zone correspondant aux secteurs plus particulièrement dédiés à l'habitat individuel ou petits immeubles collectifs

Zone UD : zone correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif

Zone UA : zone correspondant aux territoires dédiés à l'activité

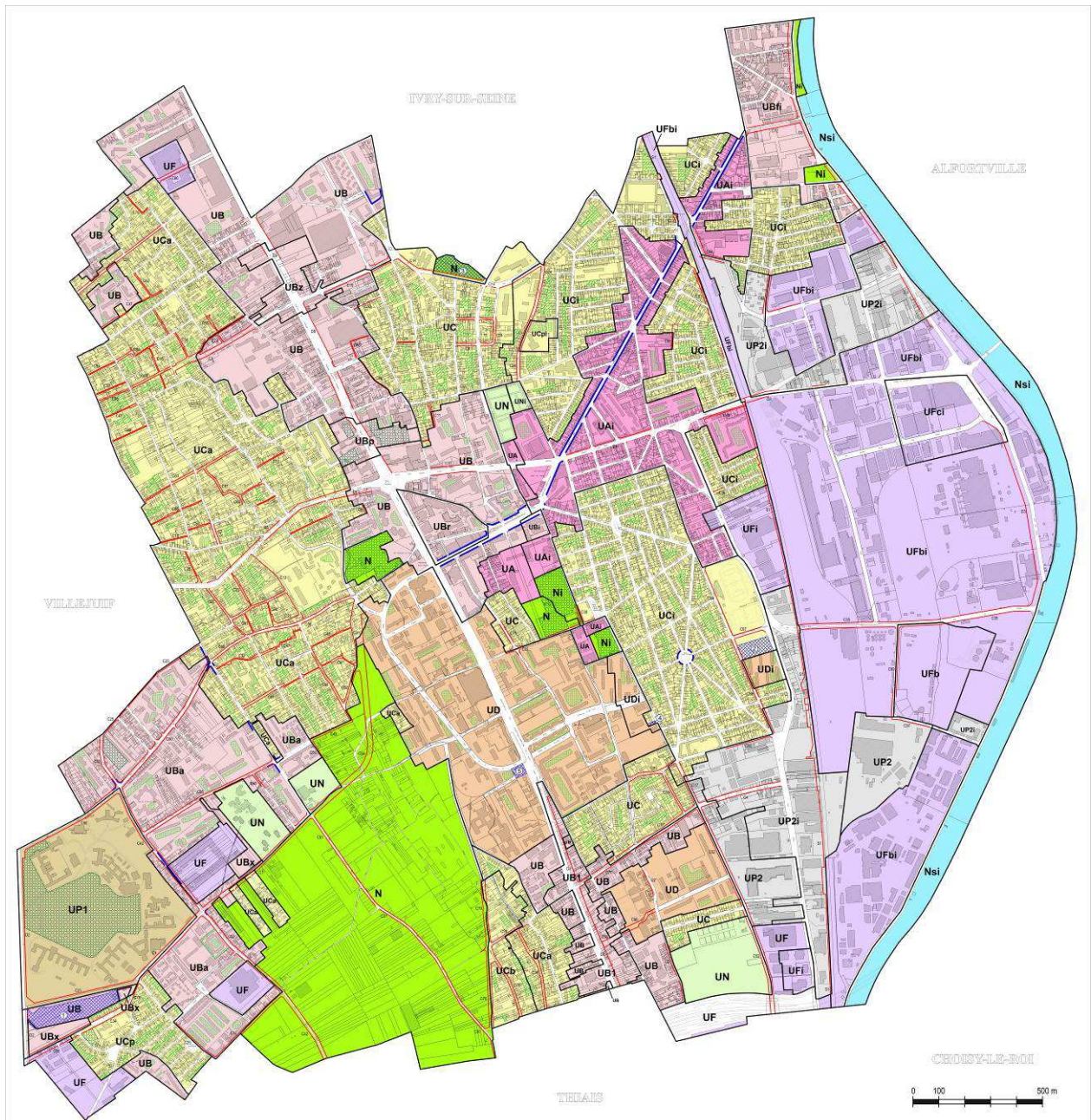
Zone UN : zone correspondant aux grands équipements implantés dans des espaces naturels

Zone UZ : zone correspondant à la ZAC du Port à l'Anglais

Zone N : zone naturelle et forestière qui couvre les parcs et les espaces dédiés aux loisirs et aux activités de plein air

- Au PLU révisé

Plan de zonage du PLU révisé



UA	Zone du centre-ville ancien et nouveau
UB	Zone d'entrée de ville Rd5 Nord / Sud, Rd7 et secteur Blanqui
UB1	Zone de requalification de la RD5 Sud
UC	Zone d'habitat individuel et petits collectifs
UD	Zone de grands ensembles d'habitat collectif
UF	Sites d'activités des Bords de Seine et du Plateau
UN	Zone de grands équipements dans un environnement arboré
UP1	Zone du domaine départemental A. Chérioux
UP2	Zones de projets des Ardoines
N	Zone de parcs et jardins publics, la Seine

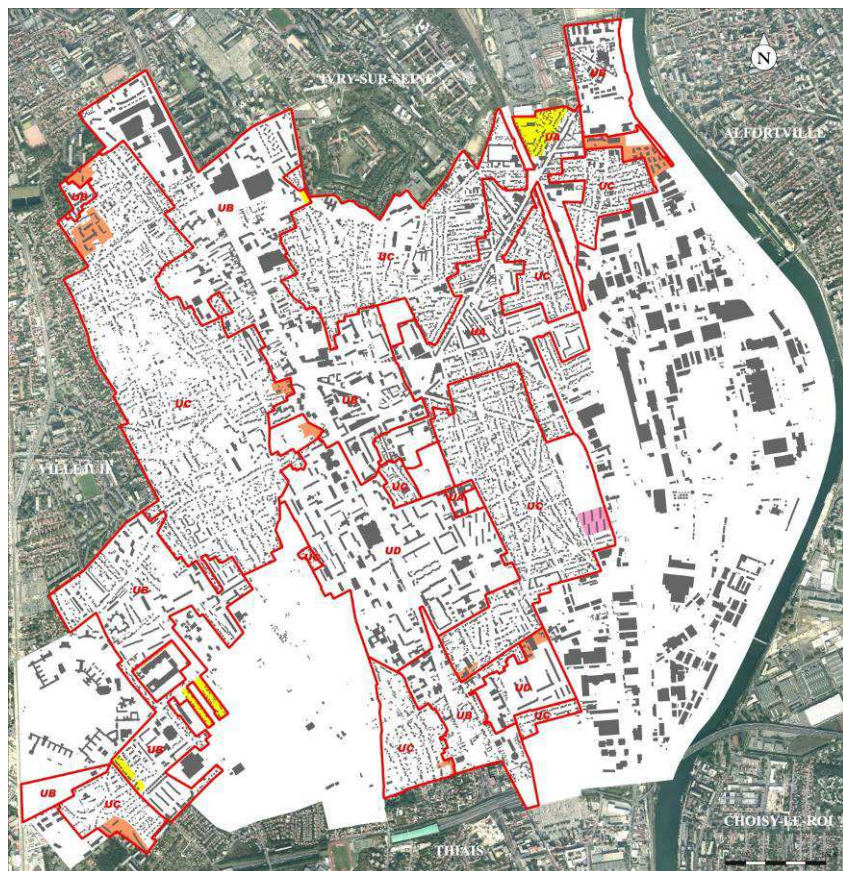
- **L'aspect quantitatif**

La révision du PLU n'a pas pour objectif de bouleverser les dispositions règlementaires antérieures.

Le tableau ci-dessous fournit un aperçu quantitatif de l'évolution du zonage.

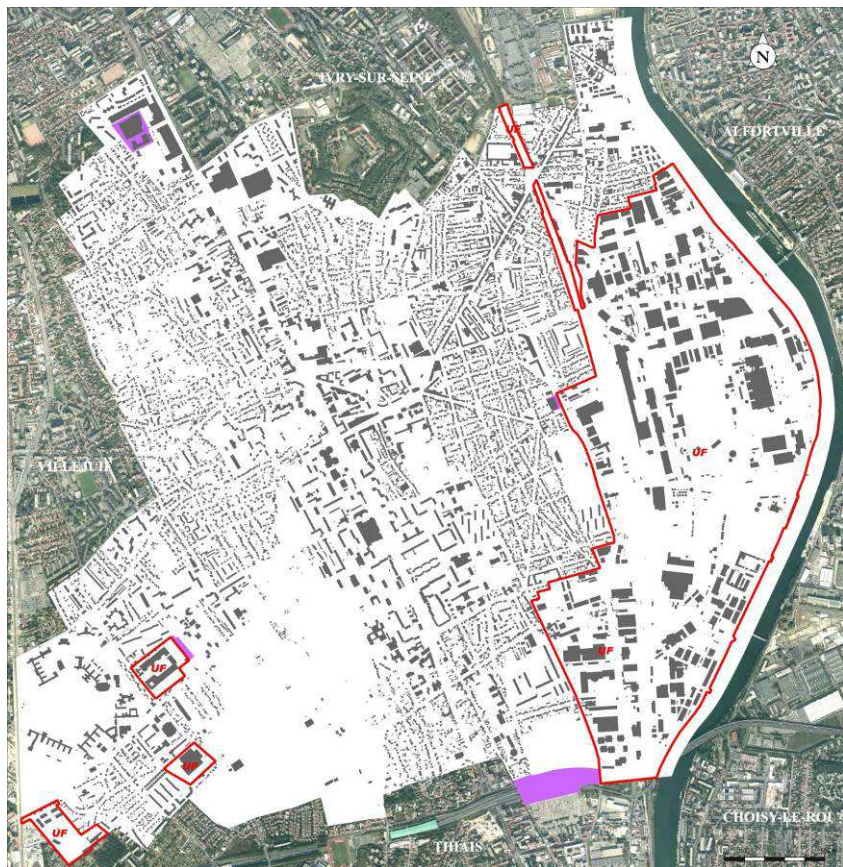
Zones	PLU de 2006 (modifié en juin 2011)	PLU révisé	Evolution des zones	Commentaires
UA	66,9 ha	59,0 ha	-11,8% (+0 / -7,9 ha)	Passage en zone UC du secteur situé entre la rue A.France et la rue d'Ivry.
UB	212,6 ha	207,4 ha	-2,5% (+11,8 / -17,1 ha)	Adaptations du périmètre en limite de zone pour prendre en compte les spécificités du tissu environnant.
UB1	8,5 ha	8,5 ha	-	Intégration de zone correspondant au périmètre de la ZAC Rouget de Lisle ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU.
UC	324,0 ha	320,0 ha	-1,2% (+7,4 / -11,1 ha)	Adaptations de la zone pour prendre en compte les caractéristiques du tissu urbain, comme les impasses du Bocage et Armangot (passage UBa en UCa)
UD	83,4 ha	83,8 ha	+0,5% (+1,6 / -1,2 ha)	Adaptations du périmètre en limite de zone pour prendre en compte les spécificités du tissu environnant.
UF	276,8 ha	215,1 ha	-22,3% (+9,2 / -70,9 ha)	Diminution de la zone liée à la création de la zone de projet UP2 et ajout de sites dans le tissu diffus et l'espace sous l'A86.
UN	57,3 ha	18,2 ha	-68,2% (+2,3 / -41,4 ha)	Diminution de la zone liée à la création de la zone de projet UP1 et ajout du complexe sportif Gosnat.
UZ	4,3 ha	/	-	Secteur correspondant à la ZAC du Port à l'Anglais, en cours d'achèvement, réintégré dans la zone UB, secteur UBf.
UP1	/	37,5 ha	-	Création de zone correspondant au projet du domaine Chérioux.
UP2	/	71,3 ha	-	Création de zone correspondant au projet des Ardoines.
N	108,1 ha	146,4 ha	+35,4% (+41,3 / -3,0 ha)	Ajout de la Seine dans la zone naturelle, du square Fourier, des berges de Seine au Nord. Retrait d'une partie du parc des Coteaux (gare du métro en centre-ville), du complexe sportif Gosnat.
La Seine	33,8 ha	/	-	Dans le cadre de la révision la Seine a été intégrée à la zone N (secteur Ns).
Total	1 167,2 ha	1 167,2 ha	-	

Les ajouts aux zones UA, UB et UC



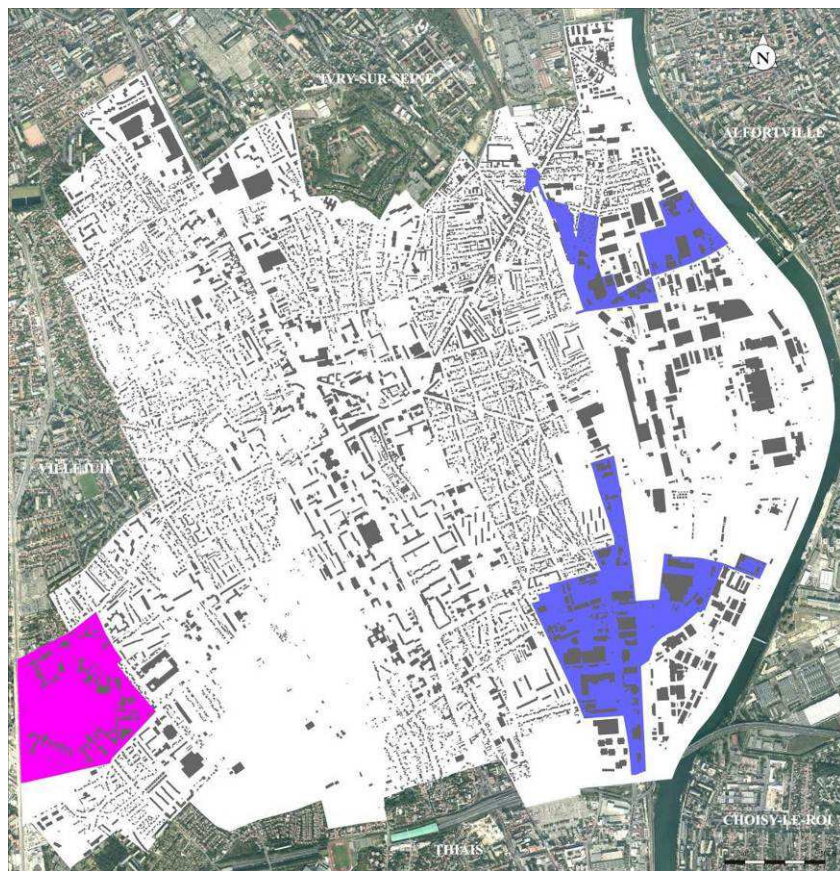
- PLU approuvé en 2006
- Limite de zone
- Ajout au projet de PLU 2012
- Zone UB
 - Zone UC
 - Zone UD

Les ajouts à la zone UF



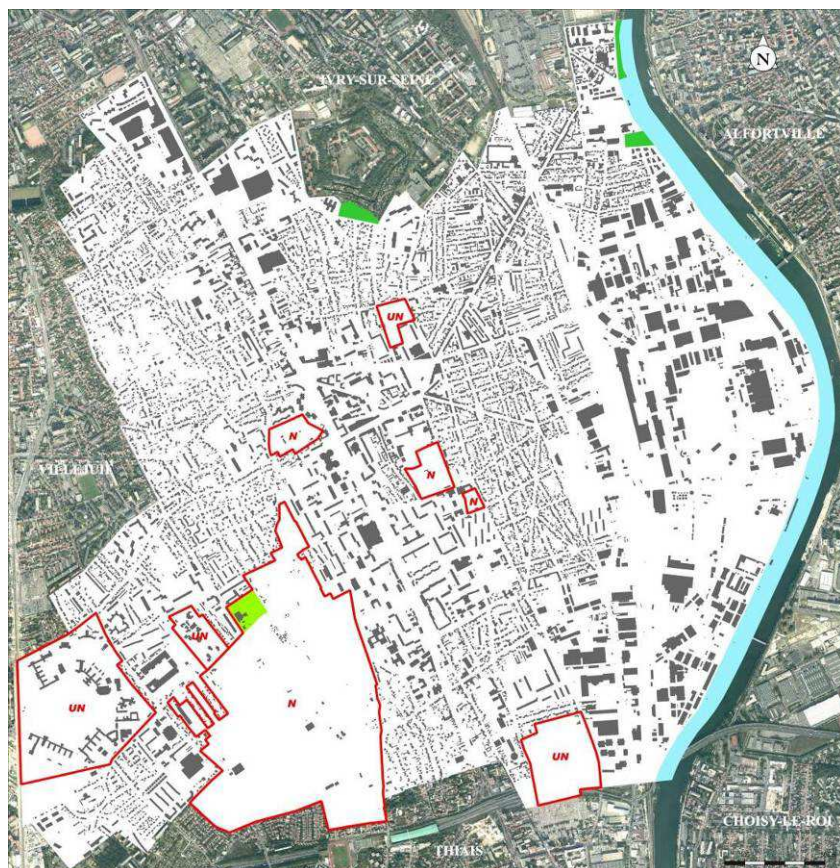
- PLU approuvé en 2006
- Limite de zone
- Ajout au projet de PLU 2012
- Zone UF

La création des zones UP1 et UP2



- PLU approuvé en 2006
- Limite de zone
- Ajout au projet de PLU 2012
- Zone UP1
 - Zone UP2

Les ajouts aux zones UN et N



- PLU approuvé en 2006
- Limite de zone
- Ajout au projet de PLU 2012
- Zone UN
 - Zone N
 - Zone Ns (La Seine)

4.4 L'ESTIMATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

Les dispositions du PLU offrent des capacités potentielles d'opérations de logements réalisables dans les 15 ans à venir.

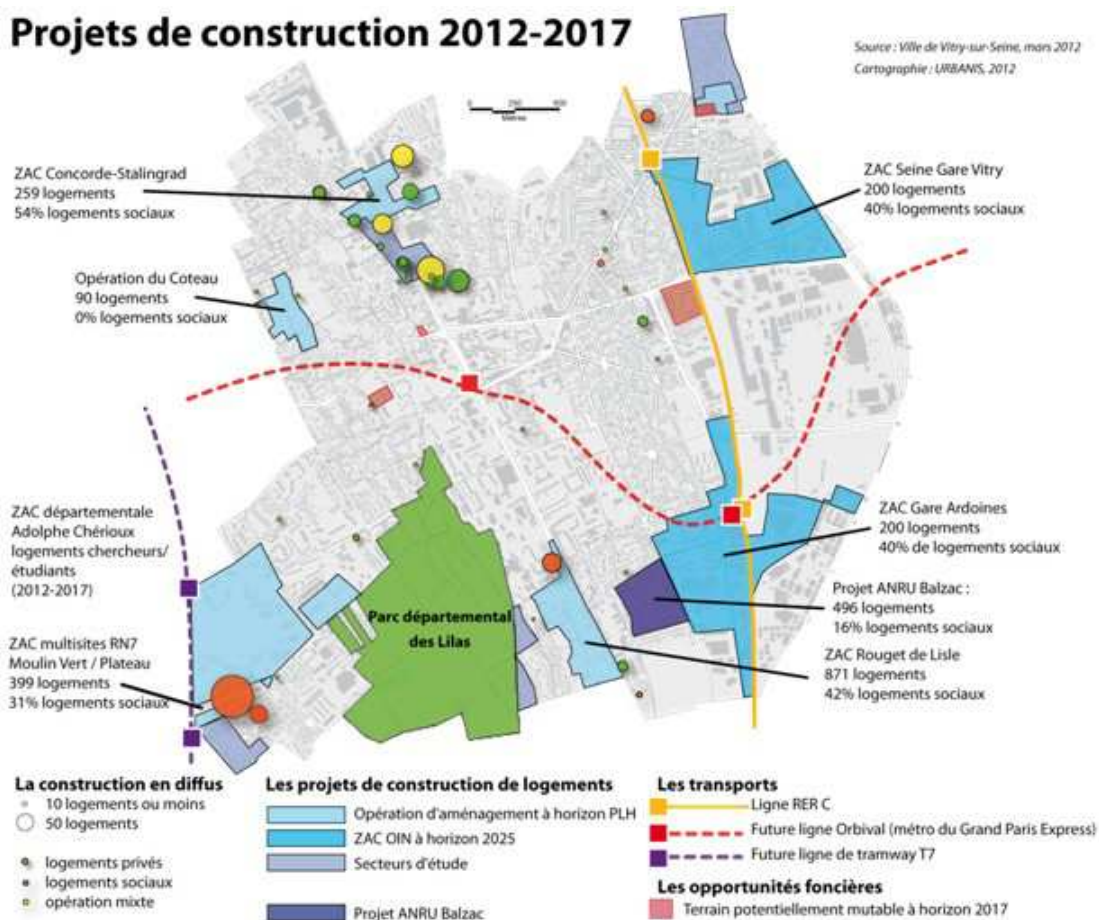
Une estimation théorique des potentialités d'accueil pour la création de logements a été réalisée en prenant en compte les objectifs de production de logements définis par le projet de PLH de la commune (qui n'est pas encore approuvé).

Les programmes de logements identifiés dans le PLH

Le projet de PLH 2012-2017 se distingue par ses objectifs en matière de construction neuve, soit 4500 logements à livrer sur 6 ans dont 1800 logements sociaux (40%). Ces objectifs impliquent une production neuve globale en croissance par rapport à la période antérieure (750 logements par an, en moyenne, dans ce nouveau PLH contre un peu plus de 500 dans le PLH précédent), et la mobilisation de ressources à la hauteur de l'enjeu.

Une programmation en ZAC, en opérations d'aménagement et en diffus

La programmation connue et précisément recensée des opérations de logements à l'horizon 2017 montre un potentiel foncier avéré pour atteindre l'objectif de production. Environ 2500 logements recensés sont situés dans les opérations d'aménagement et dans les ZAC (ZAC concorde Stalingrad, ZAC RN7-Plateau-Moulin vert, ZAC Rouget de Lisle, ZAC Seine Gare Vitry, ZAC Gare Ardoines, Coteau, Balzac-Touraine Marronnier). Environ 1800 logements ont identifiés en diffus à l'échéance des trois prochaines années.



Le PLU révisé a intégré les objectifs du PLH par :

- la création de la zone UP2 correspondant à la ZAC Seine Gare Vitry et à la ZAC des Ardoines,
- le secteur UBz prenant en compte l'achèvement de la ZAC Concorde-Stalingrad,
- le secteur UBx correspondant à la ZAC RN7-Moulin Vert-Plateau,
- la zone UB1 correspondant à la ZAC Rouget de Lisle.

La zone UD, correspondant aux grands ensembles, dispose de règles assez souples pour organiser des recompositions urbaines.

Les zones UA, UB et UC permettent une densification progressive du bâti jusqu'au renouvellement selon les sites.

Ainsi, la capacité d'accueil globale du PLU devrait permettre la réalisation d'environ 4 500 logements, dont 1 800 logements sociaux à l'horizon 2017.

L'analyse des besoins réels en logements pourra être vérifiée et ajustée si besoin, lors du bilan habitat qui sera réalisé trois ans après l'approbation du PLU, ainsi que le prévoit l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme (cf chapitre 6).

4.5 L'ÉVOLUTION DU PLU DEPUIS 2013

4.5.1 La modification simplifiée n°1

Le PLU de Vitry-sur-Seine, approuvé en 2013, a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 mai 2015 visant à :

- prendre en compte une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 qui rend inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) prévus dans les PLU approuvés antérieurement. Il s'agit donc de supprimer les COS fixés par le PLU approuvé en décembre 2013 ;
- intégrer dans la zone UD, correspondant aux grands quartiers d'habitat collectif, la totalité du périmètre de Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) Balzac.

4.5.2 La modification n° 2

Le PLU de Vitry-sur-Seine a fait l'objet d'une modification (modification n° 2, approuvée le 8 octobre 2015 visant à :

- intégrer les nouvelles normes de stationnement pour les véhicules motorisés liées aux nouvelles dispositions de l'article 12-III de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises. Ces nouvelles dispositions qui fixent des normes de stationnement pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement de personnes âgées, s'imposent à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol quelles que soient les normes prévues dans le règlement du PLU à l'article 12 ;
- organiser une gestion de l'instruction des permis de construire dans le cadre des lotissements en considérant chaque lot d'un lotissement comme un terrain sur lequel s'appliquent pleinement toutes les dispositions du règlement du PLU (dispositions communes du règlement) ;
- inscrire sur une partie du quartier Blanqui, situé en bordure de Seine au nord de la commune, une servitude dite " de périmètre d'attente " au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme. Cette servitude a pour effet de limiter la constructibilité des terrains concernés, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (plan de zonage, article 2 de la zone UB).

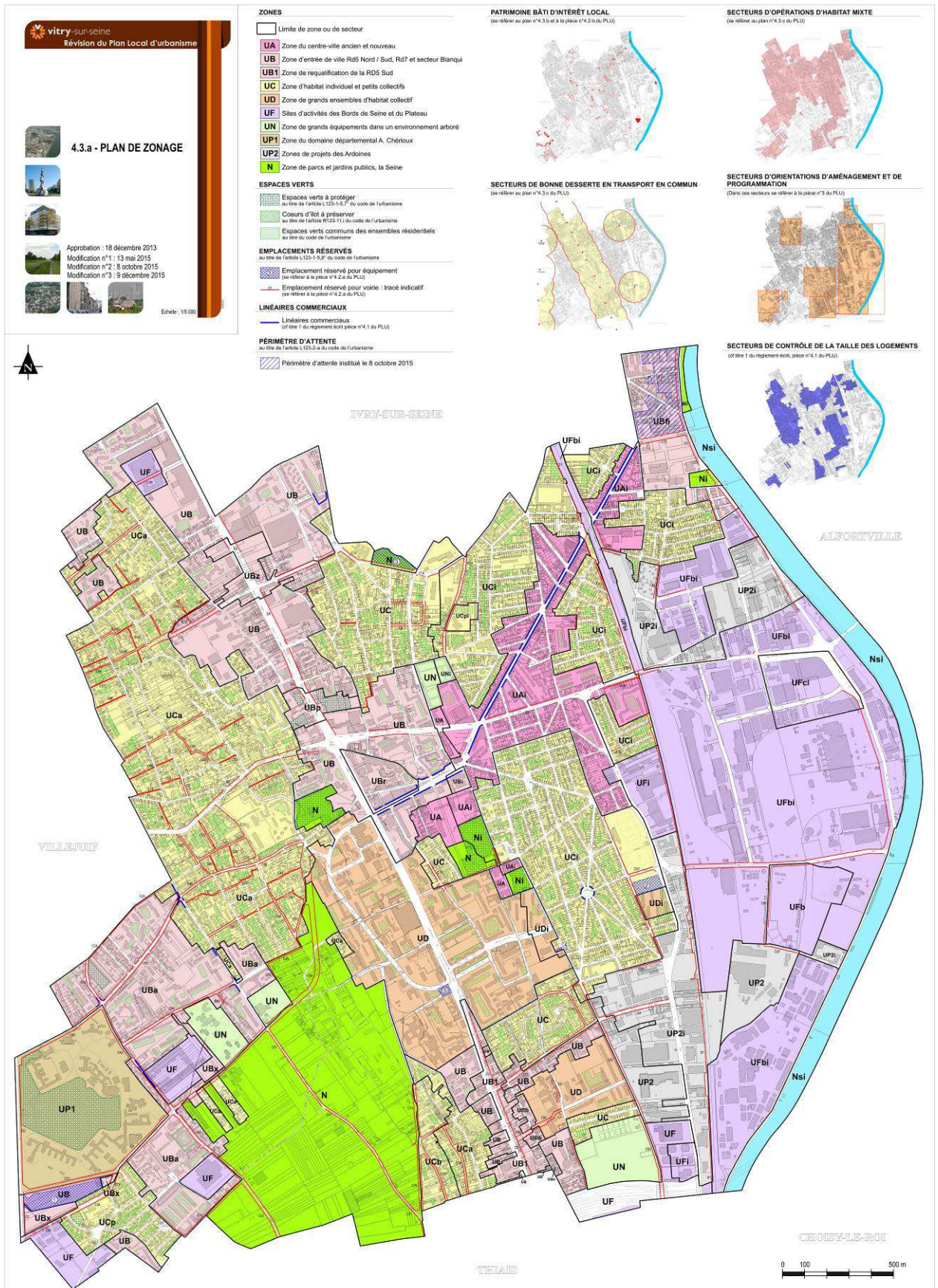
4.5.3 La modification n° 3

Le PLU de Vitry-sur-Seine a fait l'objet d'une modification (modification n° 3, approuvée le 9 décembre 2015, ayant pour objet :

- la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (secteur Rondenay/Coquelin) ainsi que la modification des dispositions réglementaires (création d'un secteur UBb de 2,2 hectares) pour une meilleure intégration morphologique des projets le long de la rue Coquelin, en articulation avec la ZAC Rouget de Lisle, et la définition de continuités vertes, dans le prolongement de l'esprit de la ZAC ;
- l'élargissement de l'emplacement réservé C 77 entre la rue Constant Coquelin et l'avenue Rouget de Lisle ;
- l'institution d'un périmètre de contrôle de la taille minimale des logements dans le tissu pavillonnaire (zone UC), en application de l'article L.123-1-5, II, 3° du Code de l'urbanisme ;
- des modifications réglementaires ponctuelles, notamment dans la perspective :
 - d'une clarification de l'expression réglementaire de certaines notions, notamment : les modalités de calcul de la hauteur des constructions dans la ZAC Rouget de Lisle, la définition des mezzanines, les notions de recul des façades, de l'emprise au sol des constructions,
 - d'une meilleure prise en compte de la nature en ville : réintroduction des exigences des surfaces d'espaces verts et de pleine terre sur tous les terrains d'angle en zone UB, modification des modalités de calcul du ratio de la plantation d'arbres dans les zones les plus denses (UA et UB),
 - d'une réécriture de la règle de gestion des constructions existantes non conformes au règlement du PLU.

4.5.4 L'évolution du plan de zonage

A l'issue des trois modifications approuvées en 2015, le plan de zonage a évolué pour intégrer leur contenu.



5. LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 UNE ANALYSE EN DEUX TEMPS

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette partie du rapport de présentation vise à vérifier le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui contient les orientations générales, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme, et constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, définit cinq orientations principales qui visent à :

- pérenniser, développer, diversifier les activités et les emplois ;
- permettre à chacun d'habiter selon ses besoins ;
- faciliter les transports et les déplacements ;
- une ville pour toutes et tous à tous les âges de la vie ;
- améliorer la qualité de l'environnement urbain.

Ces orientations thématiques sont complétées par quatre trames spatiales structurantes qui ont pour objectif de guider le développement équilibré de la ville :

- « La Seine » ou organiser, sur un site stratégique, une intensité urbaine porteuse de mixité, d'attractivité, d'animation et de modernité ;
- « L'axe nord-sud RD5 » ou développer une ville connectée qui unit et désenclave les quartiers ;
- « La transversale est-ouest Arc_Sud » ou promouvoir la ville diverse ;
- « La maille environnementale » ou composer une ville complice de la nature.

Les orientations développées dans le projet de la commune ont des effets notables et prévisibles directs et indirects et à plus ou moins long terme sur l'environnement qu'il convient d'évaluer au regard de la situation actuelle, des tendances issues de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la portée des orientations sans toutefois prétendre à l'exhaustivité.

L'analyse des effets du projet de PLU sur l'environnement s'effectue en deux temps :

- une présentation des choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement détaillant les dispositions spécifiques que comporte le PLU permettant une mise en valeur et une préservation de l'environnement ;
- une présentation des effets du projet sur l'environnement détaillant les effets notables et prévisibles des orientations du plan sur l'environnement.

L'objectif du deuxième temps de l'analyse est d'identifier et d'évaluer les différentes incidences prévisibles du plan sur l'environnement. Il convient d'identifier et d'évaluer les effets potentiels des choix globaux du projet de PLU sur l'environnement liés aux orientations stratégiques définies dans le PADD, mais également aux effets potentiels des dispositions opérationnelles du PLU définies dans les dispositions réglementaires : les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement.

L'analyse est réalisée au regard des éléments de connaissance disponibles sur le territoire en restant toutefois dans le champ d'une évaluation qualitative et non quantitative. Elle s'attache à évaluer la nature et l'importance des effets prévisibles et notables du plan sur l'environnement.

Certaines orientations se traduiront par la mise en œuvre d'un certain nombre d'opérations d'aménagement. L'évaluation de l'impact environnemental de ces projets se fera toutefois dans le cadre des procédures d'étude d'impact propres à ces projets. La présente évaluation des effets du projet de PLU se limite à une évaluation des orientations générales du plan et non des projets potentiels en faisant application.

Les effets du projet de PLU sur l'environnement sont étudiés selon huit grandes thématiques environnementales issues de l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- le patrimoine bâti ;
- le paysage ;
- la trame verte ;
- la gestion de l'eau ;
- les ressources énergétiques ;
- la qualité de l'air ;
- la gestion des déchets et les nuisances ;
- les risques naturels et technologiques.

5.2 LES CHOIX POUR ÉLABORER LES DISPOSITIONS DU PLU ET LEURS INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.2.1 Le patrimoine bâti

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Conserver et préserver le patrimoine bâti, afin de sauvegarder les éléments de l'histoire de la Ville :</p> <p>-présence de bâtiments inventoriés au titre des monuments historiques</p> <p>-présence d'un patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.</p>	<p>➤ Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage</p> <p>Révéler le patrimoine bâti identitaire de Vitry par son identification et sa préservation, créer le patrimoine de demain en veillant à la qualité architecturale des projets.</p> <p>Préserver la diversité des formes bâties et les ambiances composant la mosaïque urbaine de Vitry, représentative de son histoire en s'appuyant sur des espaces publics de qualité. Il s'agit notamment de conforter les quartiers pavillonnaires, réhabiliter les grands ensembles, valoriser les espaces marquant l'organisation progressive de la ville.</p>	<p>Le patrimoine bâti d'intérêt local est identifié, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, en vue de sa préservation. Les 153 éléments répertoriés sont indiqués sur le plan 4.3.b relatif au patrimoine bâti.</p> <p>Les dispositions réglementaires des secteurs UBp et UCp sont conçues pour prendre en compte et préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ces sites.</p> <p>La définition des différentes zones du PLU (UC pour le pavillonnaire, UA pour les quartiers anciens, UD pour les grands ensembles...) permettent de préserver la diversité des formes bâties.</p> <p>L'article 11 du règlement des zones incite à la valorisation des caractéristiques des constructions existantes et à la qualité architecturale des constructions futures.</p>

- ***Les effets notables et prévisibles sur l'environnement***

La préservation des constructions d'intérêt patrimonial est susceptible de limiter les projets d'évolution du bâti.

Toutefois, les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme se situent majoritairement dans des zones de tissu constitué sans enjeu fort de renouvellement urbain.

Par ailleurs, cette préservation ne s'oppose pas à la possibilité d'évolution du bâti dès lors que celle-ci ne remet pas en cause les qualités qui ont justifié ladite protection.

L'identification d'un patrimoine historique d'intérêt local permet leur préservation mais aussi leur mise en valeur dans le cadre de projet d'aménagement renforçant ainsi l'identité du territoire vitriote. C'est le cas de la grande halle et des cheminées EDF dans le projet des Ardoines, des bâtiments du domaine départemental A.Chérioux et de la cité jardin du Moulin Vert.

5.2.2 Le paysage

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Préserver et valoriser le paysage : -le territoire de Vitry bénéficie d'une situation géographique particulière, avec la présence d'est en ouest de la plaine de la Seine, du coteau et du plateau, qui est à l'origine de grands paysages.</p> <p>Préserver les vues remarquables : -la topographie marquée de la commune est à l'origine de points de vue remarquables qui constituent des éléments marquants du paysage. -les secteurs concernés sont sensibles à tout aménagement que ce soit au niveau des constructions comme des plantations.</p> <p>Assurer la qualité des entrées de ville : -poursuivre les projets d'aménagement au nord (Concorde Stalingrad) et au sud (Rouget de Lisle) de la RD5 et sur la RD7 (RN7-Moulin Vert-Plateau) qui correspondent aux entrées sur le territoire vitriots.</p>	<p>➤ Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage</p> <p>Le paysage naturel et urbain constitue le lieu de vie quotidien des usagers de la ville, habitants, salariés, visiteurs. La mise en valeur de ce patrimoine commun concourt à l'embellissement de la ville et du cadre de vie de chacun.</p> <p>Valoriser la situation d'exception de Vitry avec ses coteaux ouvrant de vastes perspectives sur la Vallée de la Seine suppose d'intensifier la géographie du site par une conception de l'urbanisation respectueuse des composantes naturelles du territoire et par la préservation, voire la création de cônes de vue offrant une lisibilité des paysages.</p>	<p>Les dispositions de la zone N contribuent à la préservation des espaces et paysages naturels de la commune et à l'amélioration du cadre de vie des vitriots.</p> <p>Les sites des coteaux sont identifiés par des dispositions particulières des zones UC et UB par les secteurs (UCa et UBa)</p> <p>Les vues remarquables identifiées dans les paysages vitriots sont inscrites dans les orientations d'aménagement. Sur le tracé de ces vues, les constructions doivent être conçues afin de préserver et valoriser les perspectives visuelles.</p> <p>La règle de hauteur (titre 1 du règlement) organise des dispositions qui favorisent le respect de la topographie du terrain.</p> <p>Les dispositions des zones UB (secteur UBf Blanqui, UBx abords de la RD7) et UB1 permettent d'accompagner la requalification urbaine des entrées de ville (au nord et au sud de la RD5, dans le quartier Blanqui en limite avec Ivry et au sud du domaine Chérioux en limite avec Chevilly-Larue).</p>

- *Les effets notables et prévisibles sur l'environnement*

Les différents projets d'aménagement prévus à Vitry pourraient altérer la qualité des paysages urbains en fonction de la qualité architecturale et paysagère de ces nouveaux projets et de leur insertion dans l'environnement.

La définition de dispositions visant à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques paysagères de Vitry permet de conforter la diversité architecturale des quartiers, de requalifier les entrées de ville et de préserver les vues remarquables existantes.

Ces dispositions ont également pour objectif d'encadrer les futurs projets urbains et de promouvoir la recherche d'une qualité urbaine et paysagère dans les secteurs de projet et de renouvellement, et notamment dans le secteur des Ardoines qui va connaître d'importantes mutations dans les décennies à venir.

5.2.3 La trame verte

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Préserver le patrimoine naturel répertorié :</p> <p>-développer et protéger les espaces porteurs de biodiversité tels que les berges de Seine, les voies ferrées, les jardins privés, les cœurs d'îlots et les différents parcs et squares de la ville.</p> <p>Préserver la biodiversité pour maintenir la faune et la flore dans la ville :</p> <p>-la conservation et le développement du maillage vert existant sont des actions importantes car elles favorisent le développement de la faune qui peut se déplacer plus facilement.</p> <p>-la diminution de la consommation des espaces naturels est nécessaire pour favoriser le développement de la biodiversité.</p> <p>Valoriser et développer la trame verte et bleue identifié sur le territoire communal.</p> <p>Permettre de s'adapter au changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur.</p>	<p>➤ Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage</p> <p>Intensifier le patrimoine naturel dans la ville c'est avant tout mettre en réseau les espaces végétalisés afin de créer les conditions d'un renforcement de la biodiversité et d'un agrément des parcours. Il s'agit également de préserver et conforter les nombreux espaces verts identifiés et de créer de nouveaux espaces pour enrichir la trame verte de la ville.</p> <p>➤ La maille environnementale</p> <p>Composer une ville en intégrant la nature :</p> <p>-mettre en valeur le paysage, intégrer les espaces verts ouverts à la trame verte,</p> <p>-créer des liaisons de déplacements doux et/ou vertes,</p> <p>-intégrer des espaces verts au bâti (pleine terre, terrasses végétalisées, murs végétalisés),</p> <p>-renforcer la végétation avec des essences locales,</p> <p>-préserver et développer les continuités écologiques et espaces de biodiversité,</p> <p>-préserver les cœurs d'îlots verts des tissus à dominante pavillonnaire structurés et de qualité.</p>	<p>La préservation du patrimoine naturel et notamment des espaces verts est assurée par les dispositions de la zone N (146 ha) et l'identification d'espace vert à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Concernant les espaces verts privés, l'article 13 du règlement prévoit :</p> <p>-la délimitation de cœurs d'îlot végétalisés et la localisation d'espaces verts communs des ensembles résidentiels à préserver et figurant au plan de zonage</p> <p>Plusieurs dispositifs réglementaires sont mis en place pour développer le maillage des liaisons douces à Vitry :</p> <p>- dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la maille environnementale, ▪ des principes de liaisons à créer ou conforter reliant les quartiers entre eux et favorisant les modes doux. <p>- dans le règlement avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'inscription d'emplacements réservés (pour voirie et pour équipements) et notamment l'ER n° 5 destiné à la réalisation de la coulée verte rue Pierre et Marie Curie. <p>Les nombreux emplacements réservés de voirie ont pour objectif, non pas d'élargir les chaussées au profit de la circulation automobile, mais généralement de prévoir des aménagements en faveur des circulations douces.</p> <p>Dans le calcul des espaces verts, défini à l'article 13 du règlement, les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte, permettant ainsi de lutter contre les îlots de chaleur.</p>

- ***Les effets notables et prévisibles sur l'environnement***

L'ensemble des dispositions du PLU mises en place pour développer la trame verte sur le territoire vitriot ont pour effet de :

- préserver et d'étendre les espaces de respiration dans la ville,
- participer à l'amélioration du cadre de vie et du paysage,
- créer des circulations douces sécurisées et agréables,
- préserver les espaces de biodiversité et la faune et la flore qu'ils abritent.

5.2.4 La gestion de l'eau

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Préserver la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> -réduire les pollutions de l'eau, -limiter la consommation d'eau, -assurer un meilleur respect du cycle naturel de l'eau. <p>Valoriser la ressource en eau en développant la trame bleue.</p>	<p>➤ Valoriser les ressources durables du territoire</p> <p>Dans les limites de sa compétence en matière d'eau (alimentation en eau potable et traitement sont de compétence intercommunale), la Ville souhaite développer une politique d'économie de la ressource naturelle qu'est l'eau.</p> <p>Economiser la ressource d'eau. Limiter les consommations d'eau des bâtiments communaux et sensibiliser les usagers (incitation à la réutilisation raisonnée des eaux de pluie).</p> <p>Mieux gérer le cycle de l'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> -favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Réguler en amont des réseaux par la limitation des débits de fuite d'eaux pluviales autorisés vers le réseau public. Améliorer la séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Proposer une gestion alternative et naturelle des eaux de pluie par la limitation de l'imperméabilisation des sols. -créer les conditions pour que les rejets soient moins polluants par la mise en place de dispositifs en amont des réseaux publics (déboucheurs, bacs à graisse). <p>➤ La trame verte et bleue pour favoriser la biodiversité</p> <p>Compléter la trame verte par la trame bleue, du coteau ou du plateau à la Seine. Cette trame bleue prend la forme de noues d'infiltration ou de rétention, de bassins d'agrément par la récupération (alternative aux réseaux d'assainissement) des eaux pluviales, ou de source. Développer la gestion de techniques alternatives pour la récupération des eaux de pluie.</p>	<p>Des dispositions à l'article 4 du règlement sont prises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -favoriser le principe d'infiltration des eaux pluviales par une limitation de l'imperméabilisation des sols, -limiter les rejets polluants, en imposant des séparateurs à graisses pour les constructions de plus de 20 logements et un dispositif de traitement adapté des eaux pluviales pour les parkings de plus de 10 places. <p>L'article 13 du règlement prévoit un coefficient d'espace vert adapté aux différentes zones du PLU permettant ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> -limiter l'imperméabilisation des sols, -favoriser l'infiltration des eaux pluviales et recharger les nappes phréatiques, -réduire la pollution de l'eau. <p>Le classement des berges de Seine au nord en zone N et du lit de la Seine en secteur Ns permet de contrôler les activités et installations liées à la Seine et ses berges et ainsi de valoriser le rôle du fleuve dans la ville.</p>

- ***Les effets notables et prévisibles sur l'environnement***

Les orientations et dispositions en faveur du développement urbain (zones de projets, UB1, UP1 et UP2) peuvent être à l'origine d'une augmentation de l'imperméabilisation des sols et de pollution de l'eau.

Pour limiter les effets négatifs sur la gestion de l'eau, le PLU prévoit la préservation de près de 200 hectares d'espace verts (zone N, cœurs d'îlot) et les dispositions de l'article 13 du règlement du PLU impose un coefficient d'espace vert et le maintien en pleine terre d'une partie des terrains. Ces dispositions favorisent l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les nouvelles normes de stationnement, définies dans le cadre de la révision du PLU, en lien avec le taux de motorisation des vitriots, exigent moins de places de stationnement à l'échelle de la commune. Cette évolution a pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, le règlement incite à la réalisation des places de stationnement dans le volume des constructions, réduisant ainsi les pollutions de l'eau et du sol liées à l'écoulement de l'eau des parkings.

Les dispositions de l'article 4, qui favorise l'infiltration des eaux pluviales et les dispositions de l'article 13 qui préservent des espaces de pleine terre ont pour effet de limiter les quantités d'eau rejetée dans le réseau communal.

5.2.5 Les ressources énergétiques

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables :</p> <p>-les caractéristiques communales ainsi que le contexte local sont favorables au développement des énergies renouvelables sur le territoire (cycle combiné gaz, photovoltaïque, géothermie, développement du réseau de chauffage urbain).</p> <p>Maitriser les consommations énergétiques (bâtiments, transports...)</p>	<p>➤ Valoriser les ressources durables du territoire</p> <p>L'énergie produite sur le territoire vitriot est actuellement supérieure à celle consommée à l'échelle de la ville et le projet de Ville tend à maintenir, voire, renforcer cette situation à travers une politique énergétique active.</p> <p>Maîtriser les besoins énergétiques en utilisant de manière optimale les énergies fatales⁴. Développer le réseau de chauffage urbain. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve. Développer une « ville des courtes distances ».</p> <p>Améliorer la valorisation des énergies renouvelables. Atteindre et maintenir rapidement un taux d'énergie renouvelable de plus de 50 % dans le réseau de chauffage urbain, en favorisant la diversification des énergies notamment par la valorisation de l'incinération des déchets ou la géothermie. Favoriser et encourager l'intégration des énergies renouvelables en appoint dans les opérations privées.</p>	<p>Des dispositions de l'article 4 du règlement visent à étudier les possibilités de raccordement des constructions neuves au réseau de chauffage urbain.</p> <p>De nouvelles dispositions, encourageant le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'à l'utilisation de matériaux énergétiquement performants sont introduites à l'article 15 du règlement du PLU.</p> <p>Le titre 1 du règlement favorise le recours à l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en précisant que l'épaisseur des matériaux isolants n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.</p>

- *Les effets notables et prévisibles sur l'environnement*

Les dispositions du PLU encouragent le recours aux énergies renouvelables et permettent, ainsi, de réduire la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. Elles incitent aussi à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments engendrant une réduction des consommations énergétiques.

Cependant, l'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables peut altérer la qualité du paysage urbain (panneau photovoltaïque). Les dispositions de l'article 11 des zones, sans opposer de contraintes particulières, visent à prendre en compte l'esthétique des constructions.

⁴ Les énergies fatales désignent toutes les énergies perdues dans de nombreux procédés (production d'électricité, incinération des déchets) et qui peuvent être en partie revalorisées, comme c'est le cas lors de l'incinération ou la méthanisation des déchets.

5.2.6 La qualité de l'air

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Surveiller la qualité de l'air : -commune de la petite couronne parisienne, Vitry est particulièrement concernée par des polluants provenant des activités humaines.</p> <p>Favoriser les modes de déplacements doux et les transports en commun.</p> <p>Limiter la vitesse des automobiles.</p>	<p>➤ Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage</p> <p>Préserver la qualité de l'air et lutter contre le réchauffement climatique et les gaz à effet de serre. Développer les transports en commun, les modes doux de déplacement, limiter l'étalement urbain, créer une ville des courtes distances, favoriser les commerces et services de proximité, etc... : autant d'orientations visant à lutter les émissions de polluants et de gaz de serre, déjà mises en œuvre par la ville de Vitry et figurant dans le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) approuvé en novembre 2009. Lutter contre les îlots de chaleur urbaine par les choix d'aménagement, favoriser la présence de l'eau et de la végétation en cœur d'îlot (espaces publics et privés).</p>	<p>Des dispositions en faveur des transports en commun et des modes doux ont été retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> -des dispositions pour accompagner l'implantation et l'aménagement des nouvelles gares du métro Grand Paris (Centre-Ville, Ardoines), -la densification des quartiers aux abords des gares est organisée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des Ardoines, -un emplacement réservé est inscrit au PLU pour permettre l'élargissement de l'avenue Rouget de Lisle et l'arrivée du tramway T5. -de nombreux emplacements réservés pour voiries sont inscrits au PLU permettant l'aménagement de voies, la création de liaisons inter quartiers, l'amélioration des parcours des piétons et cyclistes dans la ville. - la mise en place d'un réseau de liaisons et de continuités à travers la ville est recherchée par les orientations d'aménagement, -les orientations prévoient également des dilatations de l'espace public offrant de plus vastes espaces aux piétons, sécurisant ainsi les déplacements et améliorant le cadre de vie. -des places de stationnement pour les vélos sont exigées afin de promouvoir les circulations douces. <p>Le PLU permet également de réduire les déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la protection des commerces de proximité agit en faveur de la réduction des déplacements automobiles.

<p>Réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre.</p>		<p>-les dispositions de l'article 4 prévoient la mise en place de la collecte pneumatique des déchets dans certains quartiers vitriots, réduisant le trafic des bennes.</p> <p>Le classement de la Seine en zone N, secteur Ns, autorise les ouvrages et installations nécessaires au fret fluvial qui permettent de réduire la circulation des camions et la pollution de l'air qu'ils engendrent.</p> <p>Le règlement est complété par la localisation de la maille environnementale dans les orientations d'aménagement des Ardoines et du Port-à-l'Anglais qui participent également à la mise en œuvre du fret fluvial.</p> <p>L'orientation d'aménagement des Ardoines prévoit également la localisation d'une plate-forme de fret fluvial pour faciliter l'évacuation des matériaux liés aux travaux du Grand Paris et réduire leur impact sur l'environnement (nuisances sonores, pollution de l'air).</p> <p>De nouvelles dispositions, encourageant le recours aux énergies renouvelables sont introduites à l'article 15 du règlement, diminuant ainsi les émissions de CO².</p>
---	--	--

- **Les effets notables et prévisibles sur l'environnement**

L'importante programmation de logements (750 logements par an) et les orientations en faveur du développement de l'activité économique seront à l'origine d'une augmentation de la population et du nombre d'actifs venant travailler à Vitry, qui entraînera à son tour une hausse des déplacements automobiles et de la consommation d'énergie fossile pour les besoins des logements et des entreprises. Il est prévisible que ces évolutions aient des effets néfastes sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'air.

En revanche, les dispositions prises pour le développement des transports en commun et des modes doux participent à une amélioration de la qualité de l'air. L'instauration d'une norme de stationnement « plafond » pour les constructions à destination de bureaux, situées dans un périmètre de bonne desserte par les transports en commun⁵, va également dans le sens d'une réduction de la place de la voiture au profit des transports en commun et d'une amélioration de la qualité de l'air.

Les espaces verts de la commune, préservés par la mise en œuvre de la trame verte et les dispositions réglementaires de l'article 13, ont un effet « puits de carbone » limitant ainsi les rejets de CO² dans l'atmosphère. Ils permettront de s'adapter au changement climatique en limitant les phénomènes d'îlot de chaleur (diminution de la température de l'air).

⁵ Les secteurs de bonne desserte sont compris dans un rayon de 500 mètres autour des gares de RER et dans une bande de 300 mètres à compter de l'axe du site propre.

5.2.7 La gestion des déchets et les nuisances

- **Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement**

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Améliorer la gestion des déchets :</p> <p>-la commune, qui assure la compétence de la collecte des déchets ménagers, a pour objectif d'améliorer la collecte sélective</p> <p>-la commune souhaite également développer le système de collecte automatisée des déchets, plus favorable à la préservation de l'environnement.</p> <p>Réduire les nuisances sonores :</p> <p>Les infrastructures routières et ferroviaires qui traversent Vitry sont à l'origine de nuisances sonores. Pour améliorer le cadre de vie des habitants les besoins suivants sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire les bruits urbains et notamment ceux liés au trafic automobile et ferroviaire, - favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles), - prendre en compte l'isolation acoustique pour les nouvelles constructions situées dans un secteur affecté par le bruit. 	<p>➤ Améliorer le cadre de vie des vitriots et révéler le paysage</p> <p>Optimiser la gestion des déchets tout en maintenant un service de qualité :</p> <p>-réduire les déchets à la source.</p> <p>-augmenter la valorisation des déchets par l'augmentation du tri tant en quantité qu'en qualité ; par la sensibilisation et par la mise en œuvre de nouveaux modes de collecte tels que la collecte pneumatique, qui présente également l'avantage d'améliorer le cadre de vie extérieur et à l'intérieur des logements, de réduire les nuisances sonores et les émissions de polluants et gaz à effet de serre.</p> <p>Lutter contre le bruit urbain, en particulier aux abords des grandes voies de transit. La Ville s'est engagée dans l'élaboration d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement. Il s'agit de combiner des mesures visant à prévenir ou à réduire le bruit engendré par les infrastructures de transport, à l'instar des principaux gestionnaires d'infrastructures de transport (Etat, Conseil Général du Val-de-Marne, Réseau Ferré de France (RFF)), portant notamment sur l'aménagement urbain et l'aménagement intérieur afin de réduire les populations exposées.</p>	<p>Afin de réduire les nuisances engendrées par la collecte des déchets, les dispositions de l'article 4 du règlement du PLU prévoient la mise en place de la collecte pneumatique dans certains quartiers vitriots.</p> <p>L'orientation d'aménagement du secteur « Gare Ardoines » privilégie l'implantation d'activités économiques à proximité des voies ferrées limitant ainsi l'exposition des logements aux nuisances sonores.</p> <p>Plusieurs dispositions du règlement et des orientations d'aménagement favorisent le développement des modes doux. (cf La déclinaison des orientations du PADD p .29).</p> <p>Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres impose d'isoler les constructions en fonction de leur exposition au bruit et de limiter les nuisances pour les occupants (annexe PLU).</p>

- **Les effets notables et prévisibles sur l'environnement**

L'amélioration de la collecte des déchets et notamment la mise en œuvre de la collecte pneumatique présente des effets notables pour l'environnement. En effet, la collecte en porte à porte induit de nombreux déplacements en camion qui engendrent des pollutions. La mise en place de la collecte automatisée participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des vitriots en limitant les nuisances sonores et la pollution de l'air par l'émission de gaz à effet de serre. La volonté de réduire les déchets à la source et d'augmenter ceux qui peuvent être valorisés et triés participe également à la réduction d'émission de CO² en diminuant les quantités de déchets à incinérer.

5.2.8 Les risques naturels et technologiques

- *Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement*

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Prévenir et gérer les risques naturels</p> <p>-la commune est concernée par le risque d'inondation (par ruissellement urbain et débordement de la Seine) et le risque de mouvements de terrain et de carrières.</p> <p>Prévenir et gérer les risques industriels :</p> <p>-la commune est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses et des risques technologiques liés aux installations classées présentes sur le territoire et aux sites et sols pollués.</p>	<p>➤ Rendre le territoire plus résistant</p> <p>Gérer les risques naturels</p> <p>Faire appliquer le Plan de Prévention du Risque Inondation. Faire respecter les principes de transparence et neutralité hydrauliques. Prendre des dispositions constructives adéquates pour gérer les risques liés aux anciennes carrières. Prendre des dispositions techniques liées à l'assainissement pour gérer le risque de ruissellement.</p> <p>Réduire les risques industriels</p> <p>Favoriser le départ de DELEK (ex-BP) dont l'activité obère le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines. Inciter les industriels, à l'instar de Sanofi, à réduire les risques à la source (suppression de produits ou de process).</p> <p>Réduire les pollutions.</p> <p>S'assurer de la compatibilité entre la qualité des sols et les projets d'aménagement ou de construction, notamment sur les sites potentiellement pollués recensés par l'Etat.</p> <p>➤ Concrétiser une ambition économique forte</p> <p>Permettre la restructuration de filières plus difficilement compatibles avec un développement urbain.</p> <p>Délocaliser les activités qui neutralisent le développement spatial (Delek/ex-BP).</p>	<p>Le risque d'inondation est pris en compte dans le règlement avec la délimitation des zones inondables en secteur indicées « i ». Pour ces zones le règlement définit des dispositions particulières :</p> <p>-l'article 2 précise que sur ces secteurs le règlement du PPRI s'applique.</p> <p>-l'article 6 donne la possibilité de réaliser des surélévations si cela permet de réaliser un niveau complet habitable au-dessus de la cote de crue, au regard des dispositions du PPRI.</p> <p>Le titre 1 du règlement identifie les risques technologiques et renvoie aux annexes.</p>

- ***Les effets notables et prévisibles sur l'environnement***

Le projet d'aménagement des Ardoines qui prévoit la construction de nombreux logements et constructions dédiés aux activités économiques, est pour la majeure partie de son périmètre situé en zone inondable. Il est également concerné par les nuisances et risques engendrés par les activités industrielles présentes sur la zone industrielle. Afin de protéger les habitants et salariés des risques naturels et technologiques et de proposer un cadre de vie agréable, les orientations et dispositions réglementaires prises pour limiter ces risques peuvent représenter des contraintes dans la mise en œuvre des opérations d'aménagement et des constructions nouvelles.

Pour les constructions existantes et leurs occupants, les orientations prises en faveur de la réduction des risques naturels et technologiques permettent une amélioration du cadre de vie en visant à réduire les nuisances sonores, en améliorant la qualité de l'air et en réduisant la pollution des sols.

6. LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU EN MATIERE D'HABITAT

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein (...) du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11) du code de l'urbanisme, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.* ».

L'article R.123-2,5° du code de l'urbanisme indique que le PLU doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation de la construction de logement.

Un premier bilan du PLU approuvé en 2006 a été réalisé en application des dispositions de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme et débattu au sein du conseil municipal fin 2010.

A la lumière de ce premier bilan, il convient pour l'établir de disposer d'éléments relatifs aux permis de construire ou d'aménager délivrés à compter du jour où la révision du PLU sera exécutoire et sur trois années.

Il convient de disposer des données suivantes :

- Nombre d'autorisations délivrées concernant la réalisation de logements neufs :
 - o construction neuve
 - o changement de destination
- Pour chaque autorisation ;
 - o nombre de logements créés ;
 - o taux de répartition entre logements privés ou sociaux (nature des logements sociaux : PLS – PLAI...)
- Localisation géographique :
 - o zone du PLU ;
 - o dans et hors une ZAC ;
 - o dans et hors secteur d'opérations d'habitat mixte avec une différenciation des opérations supérieures ou inférieures à 2000 m² de surface de plancher.
- Refus d'autorisation
 - o causes du refus d'autorisation.

Ces données doivent permettre à l'issue de leurs analyses, sur une durée de trois ans, de révéler dans quelle mesure :

- les dispositions du PLU révisé, permettent d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés en matière de production de logements tout au moins au stade de la demande d'autorisation ;
- les secteurs d'opérations d'habitat mixte ont une efficacité pour maintenir le taux de 40% de logements sociaux.